



**PLAN GENERAL DE EL BOALO (MADRID)
(EL BOALO, CERCEDA Y MATAELPINO)
DOCUMENTO DE AVANCE. DIC 2016**

VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO

DOCUMENTO 2: NORMAS URBANÍSTICAS Y ANEXOS

ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS

1.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	7
1.1.	OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	7
1.2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	7
1.3.	VIGENCIA.....	7
1.4.	ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN GENERAL	7
1.5.	CONTENIDO DEL PLAN GENERAL	7
1.6.	EFFECTOS	7
1.7.	REVISIÓN Y MODIFICACIONES DEL P.G.	8
1.8.	COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.....	9
1.9.	ORDENANZAS MUNICIPALES.....	9
2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	10
2.1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL	10
2.1.1.	Suelo urbano	10
2.1.2.	Suelo Urbanizable.....	10
2.1.3.	Suelo No Urbanizable de protección.....	10
2.2.	DEFINICIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.....	10
2.2.1.	Redes públicas supramunicipales.....	10
2.2.2.	Redes públicas Generales.....	10
2.2.3.	Redes públicas Locales	10
2.3.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	11
2.3.1.	Función social de la Propiedad.....	11
2.3.2.	Derechos y obligaciones de la Propiedad.....	11
2.4.	CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.....	11
2.4.1.	Instrumentos de Ordenación.	11
2.4.2.	Instrumentos de Gestión.....	12
2.4.3.	Instrumentos de Ejecución.....	12
3.	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	14
3.1.	CONDICIONES GENERALES PARA LAS OBRAS, ACTIVIDADES Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	14
3.2.	CONDICIONES PARTICULARES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	16
3.2.1.	Tipos de obras	16
3.2.2.	Consideración de obra mayor y obra menor	17

3.2.3.	Licencias de primera ocupación	17
3.3.	CONDICIONES PARTICULARES PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES.....	18
3.3.1.	Licencia de funcionamiento	18
3.4.	OTRAS AUTORIZACIONES Y DOCUMENTOS MUNICIPALES.....	19
3.4.1.	Cédulas Urbanísticas.	19
3.4.2.	Alineación Oficial.....	19
3.4.3.	Usos y obras Provisionales	19
3.5.	RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES	20
3.5.1.	Edificios en situación de “fuera de ordenación”.....	20
3.5.2.	Parcelas inferiores a la mínima.	21
4.	NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS.....	22
4.1.	CONCEPTOS Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.	22
4.1.1.	Objeto.....	22
4.1.2.	Carácter de los usos.	22
4.1.3.	Clasificación de los usos.	23
4.2.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS URBANÍSTICOS.....	29
4.2.1.	Condiciones Particulares de las Viviendas.	29
4.2.2.	Condiciones particulares del uso de actividades terciarias e industriales.	30
4.2.3.	Condiciones particulares de los garajes.	30
4.2.4.	Condiciones particulares de los usos de equipamiento.....	31
5.	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	32
5.1.	CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	32
5.1.1.	Derecho a urbanizar.	32
5.1.2.	Ejecución y uso de las Redes Generales de Infraestructuras.....	32
5.1.3.	Gestión Integral del Agua.....	32
5.1.4.	Recepción y cesión de las obras de urbanización.	33
5.1.5.	Conservación de la Urbanización y prestación de Servicios Urbanos.....	33
5.2.	CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.	35
5.2.1.	Ámbito de aplicación.....	35
5.2.2.	Obras e infraestructuras que forman parte de las obras de urbanización	36
5.2.3.	Diseño y características de la Red Viaria.....	36
5.2.4.	Características de la red de distribución de agua, riego e hidrantes.	41
5.2.5.	Características de las redes de saneamiento y alcantarillado.	42

5.2.6.	Condiciones de las redes de Energía Eléctrica.	45
5.2.7.	Características de la red de alumbrado público.....	47
5.2.8.	Características de la red de Telecomunicaciones.	48
5.2.9.	Características de las Redes de Gas.	48
5.2.10.	Características de la recogida de Basuras y Vertederos.	48
5.2.11.	Plantación de Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano.....	48
6.	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	50
6.1.	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	50
6.2.	PARÁMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACIÓN.....	50
6.2.1.	Condiciones de la parcela edificable.....	50
6.2.2.	Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad.	51
6.2.3.	Condiciones de posición de la edificación dentro de las parcelas.....	53
6.2.4.	Tipología de edificación.....	54
6.2.5.	Conceptos que describen la edificación.....	54
6.3.	CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.....	57
6.3.1.	Cerramientos de patios y parcela.....	57
6.3.2.	Plantas de sótano y semisótano.....	57
6.3.3.	Otras plantas.....	58
6.3.4.	Entreplantas.....	58
6.3.5.	Plantas bajo cubierta.....	58
6.3.6.	Escaleras interiores.....	58
6.3.7.	Salientes en edificación cerrada.....	58
6.3.8.	Entrantes en plantas altas.....	59
6.3.9.	Remates.....	59
6.3.10.	Patios.....	59
6.3.11.	Patios mancomunados.....	59
6.3.12.	Servicios e instalaciones de las edificaciones.....	60
7.	CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	61
7.1.	ALCANCE Y CONTENIDO DE ESTAS NORMAS AMBIENTALES.....	61
7.2.	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	61
7.3.	PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.....	62
7.4.	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN.....	62
7.5.	PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.....	63

7.5.1.	Protección de las visualizaciones urbanas.	63
7.5.2.	Protección de los espacios viarios.....	64
7.5.3.	Protección de los espacios verdes.....	65
7.5.4.	Normas para la mejora urbana.	66
7.6.	PROTECCIÓN DE LOS IMPACTOS ACÚSTICOS Y VIBRATORIOS.....	67
7.6.1.	Regulación y medidas de protección.	67
7.7.	PROTECCIÓN DE LOS VERTIDOS Y CONTAMINACIONES.	67
7.7.1.	Vertidos sólidos.....	67
7.7.2.	Vertidos líquidos de aguas residuales.	68
7.7.3.	Vertidos gaseosos.....	68
7.8.	OTRAS PROTECCIONES DEL MEDIO URBANO.	68
7.8.1.	Protección contra incendios.....	68
7.8.2.	Protección lumínica (medio nocturno).	69
7.8.3.	Protección frente a la contaminación electromagnética	69
7.8.4.	Protección para la supresión de barreras físicas.....	70
7.8.5.	Eficiencia y ahorro energético.....	70
7.9.	PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.....	72
7.10.	PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.	73
7.11.	PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE TRANSPORTES Y VÍAS PECUARIAS.	74
7.12.	PROTECCIÓN DEL SUELO	76
7.13.	PROTECCIÓN DE FAUNA Y FLORA	77
7.14.	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	77
7.15.	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO E HIDROGEOLOGICO.	79
7.16.	MEDIDAS DE PROTECCIÓN SANITARIAS.....	79
7.17.	PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	82
7.18.	MEDIDAS DE AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE	83
7.19.	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE HÁBITATS.....	85
7.20.	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO FORESTAL	85
8.	REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO	87
8.1.	CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO.....	87
8.1.1.	Condiciones de desarrollo.....	87
8.2.	ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS PARTICULARES.....	87
8.2.1.	Zonificación y usos pormenorizados.....	87

8.2.2.	Ordenanza Particular de la ZONA DE CASCO HISTÓRICO (CH).....	87
8.2.3.	Ordenanza Particular de la ZONA MIXTA DE CASCO URBANO (MC).....	91
8.2.4.	Ordenanza Particular de la ZONA MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN ME ...	98
8.2.5.	Ordenanza Particular de la ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU).....	99
8.2.6.	Ordenanza Particular de la ZONA INDUSTRIA LIMPIA (IL).....	105
8.2.7.	Ordenanza Particular de las ZONAS DE EQUIPAMIENTO.	107
8.2.8.	Ordenanza Particular de la ZONA DEPORTIVA.....	109
8.2.9.	Ordenanza Particular de la ZONA VERDE PÚBLICA (ZV).....	110
8.2.10.	Ordenanza Particular de la ZONA DE TRANSICIÓN (ET).....	111
9.	NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE	115
9.1.	ÁMBITOS DE APLICACIÓN.	115
9.1.1.	Definición.	115
9.1.2.	Categorías.....	115
9.2.	DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	115
9.2.1.	Suelo Urbanizable Sectorizado (SUZS).	115
9.3.	CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.	115
9.3.1.	Áreas de Reparto.....	115
9.3.2.	Sectores.....	115
9.3.3.	Edificación.	116
9.3.4.	Cesiones y Obligaciones de Urbanización.	116
9.3.5.	Cumplimiento de la Legislación Sectorial.....	116
10.	NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	117
10.1.	CONCEPTOS GENERALES	117
10.1.1.	Aplicación, definición y categoría de protección.	117
10.2.	PARCELACIONES	118
10.3.	RÉGIMEN DE ACTUCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	118
10.4.	NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS.	119
10.5.	RÉGIMEN GENERAL (PLANEAMIENTO Y EDIFICACIÓN).....	122

ANEXOS:

ANEXO 1: CUADRO DE ORDENANZAS 125

ANEXO 2: NORMAS URBANÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADOS .. 127

NORMAS URBANÍSTICAS

1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con lo indicado en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) en su Capítulo III, Sección 1, así como en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015 de 30 de octubre) y Disposiciones concordantes de aplicación, se redactan las presentes Normas Urbanísticas, con objeto de regular las condiciones del uso de los terrenos y sus condiciones de planeamiento, urbanización y edificación, tanto públicas como privadas.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de estas Normas se corresponde a la totalidad del término municipal, y se iniciará a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva, así como de la parte de su contenido exigido por la legislación vigente, en el BOCM.

1.3. VIGENCIA

El periodo de vigencia del P.G., será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 66/3 de la LSCM

1.4. ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

El presente P.G., constituye una ordenación integral del término municipal, incluyendo aquellas zonas delimitadas expresamente por otras Administraciones de nivel superior al municipal (Comunidad Autónoma, Estatal, e incluso Comunitaria), cuyas determinaciones son asumidas por el propio Plan General e incorporadas al mismo. Además del Plan Nacional de la Sierra del Guadarrama, el Plan Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, zonas propuestas como Reserva de la Biosfera, etc., es de señalar la legislación medio ambiental específica de aplicación al territorio (medio físico, urbano y socio-económico ...).

1.5. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

- Memoria Informativa y de Ordenación.
- Estudio de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Planos
- Normas Urbanísticas
- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Inventario de edificaciones en suelo no urbanizable de protección
- Evaluación Ambiental Estratégica.
- Estudio arqueológico

1.6. EFECTOS

El Plan General así como los Planes y Proyectos que le desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y su documentación, legalmente exigible, será público, obligatorio y ejecutivo.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General e instrumentos de desarrollo, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca.

La ejecutabilidad del planeamiento general implica que desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de su documentación legalmente exigible, quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes destinados al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones en que se establezcan.

1.7. REVISIÓN Y MODIFICACIONES DEL P.G.

De acuerdo con lo indicado en el Art. 68 de la LSCM vigente, la adopción de nuevos criterios, que supongan la completa reconsideración del modelo territorial adoptado, implicará la Revisión del P.G. Dicha Revisión podrá ser obligada por la entrada en vigor de leyes, planes y/o proyectos de rango superior al Plan General municipal, que contradigan esencialmente sus determinaciones, haciendo necesario su ajuste a dicha nueva legislación. Por otra parte, la alteración del contenido del P.G., que no requiera una total reconsideración del modelo territorial adoptado, supondrá y requerirá la MODIFICACIÓN del mismo. pudiendo afectar tanto a la clase como a la categoría del suelo, y llevada a cabo en cualquier momento (Art. 69 de la LSCM).

En cualquier caso, no serán consideradas, siquiera como Modificaciones del P.G.:

- Los reajustes de superficie del suelo bruto en la delimitación de ámbitos de planeamiento o ejecución derivados de su ajuste a levantamientos topográficos, aplicándose a las superficies definitivas los parámetros de edificabilidad, ocupación, etc., correspondientes.
- La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo, aclaración de conceptos, o aspectos determinados, no previstos en las Normas Urbanísticas y cuyo contenido no supere las condiciones urbanísticas señaladas en el Art. 32 de la LSCM
- Las modificaciones de las determinaciones de ordenación pormenorizada que se lleven a cabo de forma justificada mediante la redacción del oportuno plan parcial, plan especial o modificación de los ya aprobados.
- Las modificaciones que justificadamente se lleven a cabo mediante la tramitación de planeamientos de desarrollo, con las limitaciones que para dichos instrumentos establezca la LSCM.
- La delimitación justificada de unidades de ejecución o reparcelación que sean necesarias en suelo urbano.
- La delimitación justificada de parcelas, manzanas o ámbitos para la redacción de estudios de detalle u otros instrumentos de desarrollo, tales como planes parciales, planes especiales o Catálogos.

- La definición o modificación de redes públicas que resulten de la ejecución de planes especiales, en aplicación del artículo 50 de la LSCM.
- La modificación, desarrollo, derogación o nueva normativa, de carácter supramunicipal a la que se hace referencia en el presente documento. En dichos casos será de aplicación la normativa que esté en vigor en cada momento, sin necesidad de modificar el Plan General.

1.8. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Normas Urbanísticas, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le correspondan a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

La interpretación de la normativa será ejercida por el Ayuntamiento, ateniendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala (menor divisor).

En la interpretación de las Normas prevalecerán como criterios aquellos más favorables a la mejora de los espacios libres públicos, a la mejor conservación del patrimonio protegido, el medio ambiente y la imagen urbana, así como a favorecer el interés general de la colectividad.

A fin de detallar, complementar o aclarar aspectos normativos concretos de cualquier índole, así como para resolver contradicciones, errores o incoherencias de los distintos documentos del PGBCM., podrán redactarse, por parte de los SS.TT. municipales, criterios interpretativos y/o instrucciones técnicas gráficas o escritas, que serán de obligado cumplimiento. Dichos criterios o instrucciones, que no podrán ir en contra de las condiciones de las presentes NN.UU., deberán justificarse y, una vez redactados, deberán dotarse de la debida publicidad, mediante su publicación en la página web municipal, junto con el resto del cuerpo normativo del Plan General, a fin de que su grado de publicidad sea similar. En este sentido, se podrán publicar en el BOCM si se considera necesario.

1.9. ORDENANZAS MUNICIPALES

De acuerdo con lo indicado en el Art. 32 de la LSCM vigente, el Ayuntamiento podrá redactar y tramitar ordenanzas específicas de Urbanización, Instalaciones, Edificación, Construcción, etc., cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local y el Artículo citado de la LSCM.

Se publicarán en la página web municipal a fin de dotarlas de la debida publicidad.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de su situación de hecho, en las siguientes clases de suelo:

2.1.1. Suelo urbano

Constituye el suelo urbano el así recogido en los planos de clasificación y ordenación y fichas de condiciones urbanísticas (en el caso de ámbitos de suelo urbano no consolidado), del presente PG, por reunir los requisitos exigidos en la legislación urbanística vigente.

2.1.2. Suelo Urbanizable

Estará constituido por todos aquellos terrenos así clasificados en los planos de clasificación y ordenación y fichas de condiciones urbanísticas, del presente PG, estando integrado por los sectores y las redes generales adscritas, configurando todos estos suelos un único área de reparto de suelo urbanizable sectorizado.

2.1.3. Suelo No Urbanizable de protección

Está constituido por el resto de suelos del término municipal no incluidos en las anteriores clases de suelo, estando así clasificados en el plano de clasificación de suelo, distinguiéndose diferentes categorías en función de las protecciones y actuaciones que se permiten y que derivan normalmente de la legislación sectorial.

2.2. DEFINICIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS

2.2.1. Redes públicas supramunicipales

El desarrollo del suelo urbanizable conlleva la cesión a la Comunidad de Madrid de terrenos de superficie mínima proporcionada a los servicios urbanísticamente requeridos por la Comunidad Autónoma.

2.2.2. Redes públicas Generales

Constituidas por aquellos terrenos de la ordenación urbanística que se encuentran al servicio de toda la población, y que conforman la estructura general y orgánica del territorio al destinarse a vías públicas, transportes, infraestructuras, servicios de la administración pública, equipamientos, zonas verdes, espacios de transición, etc.

2.2.3. Redes públicas Locales

Constituidas por aquellas superficies de terreno destinadas a usos dotacionales al servicio de ámbitos más reducidos, ya sean unidades de ejecución, ámbitos de actuación o sectores de suelo urbanizable.

2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.3.1. Función social de la Propiedad

Los principios rectores y fines de la ordenación urbanística se establecen en el Artículo 3 de la LSCM vigente.

2.3.2. Derechos y obligaciones de la Propiedad

El capítulo 1º (Disposiciones Generales) del Título Primero (Régimen Urbanístico del Suelo) de la vigente LSCM, señala tanto el “contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo” (Art. 9), como los “Principios Generales del régimen Urbanístico legal de la propiedad del suelo” (Art. 10), detallando los derechos (Art. 11) y deberes (Art. 12) de la propiedad del suelo de forma pormenorizada.

2.4. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS NORMAS

Cualquier utilización de los terrenos requiere, según su clasificación urbanística y condiciones particulares que regulan cada clase y categoría de suelo, diferentes instrumentos de ordenación, gestión y ejecución, cuya aplicación se efectúa sobre ámbitos urbanísticos concretos.

2.4.1. Instrumentos de Ordenación.

- Planes parciales de ordenación.
- Planes parciales de reforma interior.
- Planes Especiales en cualquier tipo de suelo.
- Estudios de Detalle.

Estos documentos se ajustarán en sus límites, función y contenido a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, principalmente en la LSCM.

Podrá redactarse una ordenanza municipal que regule la documentación necesaria para la tramitación de todos o algunos de los anteriores instrumentos de planeamiento, así como otras precisiones que se consideren oportunas, encaminadas principalmente a garantizar una adecuada tramitación y una adecuada calidad de dichos instrumentos. Transitoriamente, en tanto no esté aprobada dicha ordenanza, se formalizarán los distintos planes con el contenido referido en la legislación vigente, principalmente la LSCM, el TRLS y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión.

En todo caso, deberá presentarse para cualquiera de los instrumentos anteriores, levantamiento topográfico detallado del ámbito y su zona circundante, a escala adecuada, de forma que se garantice la debida conexión de los elementos físicos y urbanos del ámbito y los exteriores colindantes, en especial las alineaciones y rasantes.

Asimismo deberá presentarse levantamiento de los ejemplares de arbolado, a fin de analizar la afección de los mismos sobre la ordenación.

2.4.2. Instrumentos de Gestión.

El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y urbanización, que impone el planeamiento, se efectuará mediante la redacción del oportuno instrumento de gestión. Según proceda deberá tramitarse proyecto de reparcelación, proyecto de parcelación, proyecto de segregación, convenio reparcelatorio, etc. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

2.4.3. Instrumentos de Ejecución.

La ejecución material de las determinaciones del P.G. y de sus instrumentos de desarrollo y gestión se realizará mediante:

- a) Proyectos técnicos según el tipo de obras de que se trate, distinguiéndose las siguientes clases:
 - Proyecto de Parcelación.
 - Proyectos de Urbanización.
 - Proyectos de Obras de Urbanización.
 - Proyectos de Edificación.
 - Proyectos de Actividades.
 - Otros Proyectos.

- b) Documentación técnica para autorizaciones o licencias, de obra mayor de escasa entidad, obra menor, primera ocupación, declaraciones responsables, actuaciones comunicadas, apertura y funcionamiento de las instalaciones, etc.

El contenido de los Proyectos de Urbanización viene regulado en el Capítulo 7º del Título I del Reglamento de Planeamiento, y deberán ajustarse a las determinaciones que en el Capítulo 5º de estas Normas Urbanísticas regulan las condiciones generales de urbanización.

El contenido del resto de los proyectos y documentación se ajustará a las Normas colegiales establecidas por cada uno de los Colegios profesionales que tienen competencia en la redacción de estos documentos, así como las determinaciones que establecen las presentes Normas Urbanísticas y la LSCM.

Respecto del visado de proyecto se estará a lo establecido en el Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. En este sentido solo será exigible el visado para los proyectos de edificación, demolición o actividades específicamente reseñadas en el RD. Por tanto no será exigible el visado en instrumentos de planeamiento o gestión, proyectos de actividad o apertura, proyectos de urbanización, parcelación, segregación, etc. Tampoco los de edificación que se refieran a obras, bien sean mayores o menores, que estén dentro de los supuesto del artículo de la 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), es decir, los siguientes:

- 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
- Intervenciones sobre los edificios existentes, que no supongan alteración de 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.

- Intervenciones 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, salvo las que supongan intervención total, o bien parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Las anteriores actuaciones para las que no es exigible visado, sí requerirán el aporte del proyecto o documentación técnica que defina debidamente la actuación, en sus aspectos urbanístico y/o técnico, debiendo estar suscritos, en el caso de obras mayores, por técnico competente habilitado e incluir, en caso de ser necesario, compromiso de dirección de las obras por técnico competente habilitado.

La competencia del técnico redactor o director de las obras se establecerá de acuerdo con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Preferentemente se redactará una ordenanza municipal que regule las actuaciones objeto de autorización, licencia o comunicación previa, la documentación a presentar, así como las normas para su tramitación, de acuerdo con el apartado siguiente.

3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

3.1. CONDICIONES GENERALES PARA LAS OBRAS, ACTIVIDADES Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Se consideran las siguientes actuaciones, que han de ser objeto de intervención municipal:

- Actuaciones promovidas por las administraciones públicas
- Actuaciones u obras promovidas por particulares en terrenos de dominio público
- Obras mayores o menores:
 - o Obras mayores precisadas de proyecto técnico visado
 - o Obras mayores precisadas de proyecto o documentación técnica suscrita por técnico competente sin visar
 - o Obras menores
- Obras de urbanización o de implantación de servicios o infraestructuras
- Parcelaciones, segregaciones o agrupaciones
- Actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial previo a la licencia urbanística
- Licencias para obras y/o usos de carácter provisional
- Obras auxiliares de construcción
- Cédula urbanística y alineación oficial
- Consulta urbanística, incluyendo autorizaciones de uso.
- Obras con carácter de urgencia y órdenes de ejecución
- Emisión de informes urbanísticos diversos.

Estarán sujetas a licencia las actuaciones recogidas en el artículo 151 de la LSCM, es decir, las siguientes:

- a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

- n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- o) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.
- s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- t) Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.
- u) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Están también sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.

No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantas otras sean objeto de órdenes de ejecución.

Asimismo no son objeto de licencia las que se tramiten mediante comunicación previa, bajo las modalidades de declaración responsable o acto comunicado, en aplicación de la legislación vigente, principalmente la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, así como la Ley 17/1997 de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, con las modificaciones introducidas en la Ley 4/2013, de 18 de diciembre. Por último no serán objeto de licencia las que por su escasa entidad o repercusión así se determinen mediante ordenanza municipal.

La intervención municipal se ajustará a la LSCM, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Artículos 152 sobre contenido y alcance de la intervención municipal
- Artículo 153 sobre intervención de actos no precisados de proyecto técnico de obras de edificación.
- Artículo 154 sobre intervención de actos precisados de proyecto técnico de obras de edificación.
- Artículo 155 sobre intervención de usos
- Artículo 156 sobre intervención de los restantes actos sujetos a licencia urbanística.
- Artículo 157 sobre competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
- Artículo 158 sobre eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas.

3.2. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3.2.1. Tipos de obras

Se establecen los siguientes tipos de obras, sujetas a intervención municipal:

A) Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio respetando, en la mayor medida posible, las características morfológicas de su composición volumétrica, disposición de estructura general y configuración de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- Obra de restauración, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a su estado original. Se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros, la reposición de los elementos ornamentales y la recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
- Obras de conservación, son aquellas cuya finalidad es la de mantener un edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
- Obras de consolidación, son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
- Obras de rehabilitación, que incluyen todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:
 - Obras de acondicionamiento, que son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.
 - Obras de reestructuración, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.
- Obras exteriores, son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- Obras de reconfiguración, son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.

B) Obras de nueva edificación.

Comprende las siguientes obras:

- Obras de nueva planta, son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- Obras de ampliación, son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura del volumen construido.

C) Obras de Demolición.

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

Comprenden las actuaciones de derribo total o parcial de una edificación existente.

3.2.2. Consideración de obra mayor y obra menor

Se consideran obras mayores las siguientes, diferenciadas en función de que precisen de proyecto técnico visado o proyecto o documentación técnica sin visar (artículo de la 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio):

- a) Que requieren proyecto visado suscrito por técnico competente:
 - Obras de edificación de nueva construcción que afecten elementos de tipo estructural o a fachadas, excepto aquellas 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.
 - Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, 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.
 - Obras que tengan carácter de intervención total en edificaciones catalogadas.
 - Carteles de gran superficie expuesta al viento, de complejidad estructural.
- b) Que requieren proyecto sin visar suscrito por técnico competente:
 - Obras de edificación, incluso afectando a elementos estructurales o fachadas, 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.
 - Obras de intervención en edificaciones catalogadas no incluidas en el apartado anterior.
 - Piscinas.
 - Movimientos de tierras en las proximidades de la edificación.
 - Carteles de gran superficie expuesta al viento, sin complejidad estructural.
 - Otras obras distintas a las de edificación, tanto en parcela privada como en espacio público, de entidad o complejidad técnica: infraestructuras, instalaciones especiales, viales, antenas, depuradoras, centros de transformación, pozos, grúas, etc.

Se consideran obras menores las restantes, tanto en parcelas privadas como en el espacio público.

3.2.3. Licencias de primera ocupación

Una vez terminadas las obras y previamente a la ocupación de los edificios, se solicitará del Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- Declaración de alta catastral.
- Fotografías de las fachadas de la edificación.
- Planos de final de obra o Libro del edificio en caso de ser exigible.

- Presupuesto final de obra actualizado.
- Certificado final del técnico, o técnicos, directores de la obra.
- Justificante del pago de tasas e impuesto, en su caso.
- Otra documentación legalmente exigible.

La concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y a que esté totalmente terminada la urbanización que afecte a la edificación, salvo que excepcionalmente no sea posible la terminación en plazo de alguna actuación que no se considere básica, por causas no imputables al interesado, en cuyo caso podrá concederse la licencia siempre que se preste garantía, por importe que los SS.TT. consideren suficiente para llevar a cabo la eventual ejecución subsidiaria de las obras pendientes de ejecución.

3.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES

Será preceptiva la obtención de licencia en los casos en que no se den los supuestos para el ejercicio de la actividad, con o sin obras, bajo las modalidades de declaración responsable o acto comunicado, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, principalmente la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, así como la Ley 17/1997 de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, con las modificaciones introducidas en la Ley 4/2013, de 18 de diciembre.

Será objeto de intervención municipal tanto las nuevas actividades como las ampliaciones o modificaciones, salvo las de escasa entidad que no supongan alteración de las condiciones iniciales de protección contra incendios. Tampoco las que se lleven a cabo para renovar las instalaciones preexistentes, adaptar el establecimiento a la normativa de accesibilidad u otras actuaciones de mejora que no alteren las condiciones básicas de la actividad o las instalaciones.

La solicitud de licencia de actividad deberá ir acompañada del Proyecto Técnico de las Instalaciones y sus medidas correctoras, y los correspondientes volantes de dirección de obra del técnico que se responsabilice de estas instalaciones. No será exigible el visado colegial, salvo las que incluyan obras de edificación que así lo exijan.

3.3.1. Licencia de funcionamiento

En caso de ser exigible, deberá solicitarse licencia de funcionamiento, aportando:

- Planos finales de obra y/o instalaciones.
- Presupuesto final de obra y/o instalaciones.
- Certificado del técnico director de las obras, acreditativo del cumplimiento de las medidas correctoras exigidas en la concesión de licencia de actividad.
- Certificados de idoneidad de las instalaciones por las empresas instaladoras autorizadas, en caso de ser exigible en función del alcance de las instalaciones.

- Seguro de responsabilidad civil y copia del contrato de instalaciones de protección contra incendios en caso de actividades incluidas en la “LEPAR”.
- Otra documentación legalmente exigible.

La licencia de funcionamiento será exigible en todo caso, en las actividades recogidas en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (LEPAR).

3.4. OTRAS AUTORIZACIONES Y DOCUMENTOS MUNICIPALES

3.4.1. Cédulas Urbanísticas.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de Licencias de Parcelación, la presentación, junto al Proyecto de Parcelación, de las Cédulas Urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto, pudiendo exigirse su contenido con arreglo el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento.

Una vez concedida la Licencia de Parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas Cédulas, previa solicitud de los particulares.

3.4.2. Alineación Oficial

La alineación oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud de los particulares deberá ir acompañada de dos copias de planos del solar a escala adecuada (recomendable 1/500), con todas las cotas que determinen su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, incluyendo el acotado real de los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta y su ubicación exacta.

La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos, una vez realizado el expediente de deslinde, salvo que existan dificultades de definición por afectar a terceros, supuesto en el cual se podrá exigir al solicitante Estudio de Detalle del ámbito que corresponda.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los Servicios Técnicos, antes de conceder la licencia de edificación, en las áreas de actuación directa de los núcleos urbanos que tengan el carácter de suelos finalistas. En las unidades de ejecución, polígonos aprobados, o sectores, no se exigirá Alineación Oficial, pero será necesario comprobar por los Servicios Técnicos que las alineaciones y parcela de las solicitudes de edificación confrontan con las parcelaciones aprobadas, pudiéndose exigir en estos expedientes al solicitante la incorporación del documento correspondiente de cédula urbanística, plano de parcelación, topográfico u otro documento, en su caso.

3.4.3. Usos y obras Provisionales

Con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente respecto a la clase de suelo de que se trate. Para el otorgamiento de este tipo de licencias, cuya potestad corresponde a la

corporación local en base principalmente al interés general de la actuación, deberá aportarse:

- Documentación técnica o proyecto técnico de la actuación, siguiendo los mismos criterios que para las actuaciones definitivas.
- Justificación de que la actuación no supone impacto negativo en el entorno, desde los puntos de vista ambiental y paisajístico
- Plazo para el que se solicita la provisionalidad.
- Compromiso de demolición y restitución del terreno a su estado original, una vez finalizado el plazo por el que se conceda la licencia o cuando así lo determine el Ayuntamiento de forma motivada.
- Escrito asumiendo el carácter precario de las obras e instalaciones
- Fianza por importe real, que los SS.TT. consideren suficiente para la eventual demolición sustitutoria, incluyendo el coste de la restitución del terreno a su estado natural.
- Compromiso de no reclamación de indemnización por el coste de las obras, en caso de equidistribución o expropiación de los terrenos, incluso en el periodo de provisionalidad concedido.

3.5. RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

3.5.1. Edificios en situación de “fuera de ordenación”.

En cualquier edificación y en cualquier clase de suelo, podrán llevarse a cabo las actuaciones destinadas a su conservación, en concreto, de acuerdo con el artículo 168 de la LSCM, “deberán Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”.

Con carácter general no es objeto del presente P.G. otorgar situaciones de fuera de ordenación en edificios específicos, con las siguientes excepciones:

- Edificaciones que no se ajusten a las alineaciones oficiales fijadas en casos puntuales motivados por la necesidad de abrir o ampliar un vial o crear un espacio libre público específico.
- Edificaciones recogidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, salvo las que cuenten con autorización expresa o se ajusten a los usos del suelo no urbanizable de protección y a las condiciones ambientales.
- Edificaciones que no cuentan con licencia de actividad y lleva a cabo actividades no permitidas en la zona en que se ubican y que sean susceptibles de ser ruidosas, nocivas o peligrosas.
- Edificaciones que cuentan con expedientes en curso de infracción urbanística o de restauración de la legalidad
- Edificaciones ubicadas en ámbitos de planeamiento o gestión que sean incompatibles con el planeamiento.
- Edificaciones que ocupen espacios de dominio y uso público.

En estos supuestos de fuera de ordenación, sólo podrán realizarse, además de las citas en el primer párrafo, las actuaciones destinadas a garantizar:

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

El resto de actividades o edificaciones que incumplan algún parámetro de edificación o uso de las presentes Normas, se les considerará “edificaciones inadecuadas”.

Salvo en los supuestos especificados de fuera de ordenación, el presente Plan General propone que no queden incluidas en este régimen ninguna de las parcelas o edificaciones existentes en el suelo urbano en las que sea posible el uso existente en las condiciones mínimas establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, aun cuando el Plan General prevea en la propuesta de Ordenanza específica en que se ubiquen, usos o tipologías diferentes a las existentes.

En las “edificaciones inadecuadas”, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación. A las edificaciones correspondientes a obras de ampliación, se les aplicarán las ordenanzas generales y particulares, de edificación y uso, de la zona en que se encuentren.

En las edificaciones de tipo industrial, se podrán autorizar, con carácter general, obras de reforma o ampliación en los términos que específicamente se señalen en la normativa particular correspondiente, o en la ficha del inventario del suelo no urbanizable, en su caso, salvo que expresamente se señale que el uso es incompatible con la zona o medio en que se ubiquen.

En todo caso, no se autorizarán obras de reforma o ampliación en estas instalaciones industriales en tanto no se hayan adoptado, previa o simultáneamente, y garantizadas con el correspondiente aval, las medidas exigidas para asegurar las condiciones que se establecen para las situaciones de fuera de ordenación.

3.5.2. Parcelas inferiores a la mínima.

En aquellos supuestos en que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Normas Zonales correspondientes, acreditadas por la inscripción registral o ficha catastral, se permitirá su edificación aplicando las condiciones de aprovechamiento y ocupación a la superficie existente.

4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS

4.1. CONCEPTOS Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.

4.1.1. Objeto

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos, se realiza para la totalidad del término municipal, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (planes parciales o especiales), o en los planeamientos incorporados en el Plan General, en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en las normas particulares de estos. Por tanto:

- El Planeamiento General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de Ordenanza.
- En el desarrollo de los Sectores del suelo urbanizable la regulación de usos se efectuará en los correspondientes Planes Parciales que deberán ajustarse a las Normas Generales contempladas en este Capítulo.
- En el suelo clasificado como no urbanizable de protección, los usos se determinan en la regulación específica de este suelo.

4.1.2. Carácter de los usos.

Los tipos de usos se subdividen en función de los siguientes conceptos:

- a) Según el nivel de concreción en el planeamiento.
 - Usos globales, son aquellos que se definen en el planeamiento general como identificador de una zona urbana o sector urbanizable por ser el más utilizado.
 - Usos pormenorizados, son aquellos que corresponden a la concreción detallada de los usos admitidos en cada porción de terreno por tratarse del último escalón de planeamiento.
- b) Por su permisión.
 - Uso principal, es aquel que se establece en el planeamiento como predominante en una zona o parcela.
 - Usos compatibles, son aquellos que pueden sustituir o simultanearse con el uso principal. En esta clase se incluyen los complementarios (que complementan al principal) y los alternativos (que sustituyen al principal).
 - Usos prohibidos, son aquellos que expresamente se consideran inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos principales que se permiten.
- c) Por su utilización.
 - Usos públicos, corresponden a aquellos que permiten la utilización libre de los terrenos y edificaciones por toda la población. Estos usos pueden tener carácter restringido cuando se limita su específica utilización a una parte concreta de la población, o carácter reservado cuando se limita su utilización a una

contraprestación económica, quedando a discreción de la propiedad su disfrute ejercitando el derecho de admisión.

- Usos privados, son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del terreno, pudiendo denominarse específicamente para algunos casos privados, usos comunitarios, cuando se utilizan por un número limitado de personas con sujeción a Normas concretas por tratarse de una copropiedad.

4.1.3. Clasificación de los usos.

En función de su destino los usos se clasifican en las siguientes usos y categorías:

Usos y categorías:

- Residencial:
 - Unifamiliar VU
 - Multifamiliar VC
 - Residencia Comunitaria RC
- Actividades terciarias:
 - Comercial CO
 - Hotelero HO
 - Espectáculos públicos y actividades recreativas EO
 - Oficinas OF
 - Despachos profesionales DP
 - Servicios terciarios ST
 - Estaciones de servicio EV
- Industria limpia:
 - Industria de Transformación IT
 - Industria almacén IA
 - Pequeña industria IP
 - Industria agropecuaria AG
- Infraestructuras:
 - Servicios infraestructurales SI
 - Transportes ST
- Aparcamiento:
 - En edificios GA
 - En superficie SU
 - Especiales SP
- Dotacional:
 - Educativo EE
 - Sanitario ES
 - Asistencial EA
 - Cultural EC
 - Deportivo ED
 - Administraciones públicas EP
 - Religioso ER
 - Equipamientos urbanos EU
- Espacios libres:
 - Red viaria RV
 - Zonas verdes ZV
 - Espacios de transición ET
- Usos agroecológicos y pecuarios.

A) USO RESIDENCIAL

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente.

Categorías:

- Vivienda Unifamiliar VU:
 - Vivienda unifamiliar única (parcelas con una sola vivienda)
 - Vivienda unifamiliar en proindiviso o conjunto integrado (dos o más viviendas por parcela en la modalidad de conjunto integrado, formado por zonas de uso privativo y espacios de uso comunitario destinados a viales de acceso, zonas ajardinadas o de uso deportivo)
- Vivienda Multifamiliar o Colectiva VC.
- Residencia Comunitaria RC.

B) USO ACTIVIDADES TERCARIAS

Comprende los espacios destinados a desarrollar actividades económicas.

Categorías:

- Comercial CO
Corresponde a los espacios y dependencias destinados a la compraventa o permuta de mercancías. Este uso se refiere al comercio minorista distinguiéndose del comercio de grandes superficies que se regulará de acuerdo con los términos establecidos por la regulación autonómica vigente.
- Hotelero HO
Comprende los espacios y dependencias destinadas a alojamiento transitorio de las personas, como:
 - a) Hoteles y hostales
 - b) Balnearios
 - c) Turismo rural
 - d) Albergues
 - e) Campings
 - f) Otros
- Ocio, Reunión, Espectáculos públicos y Actividades Recreativas EO
Comprende los espacios de espectáculos, ocio, reunión, etc. recogidos en el Catálogo de la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas, tales como:
 - a) Salas de reuniones
 - b) Establecimientos de comidas y bebidas
 - c) Bares, restaurantes, pubs, cafés concierto, etc.
 - d) Espectáculos diversos
 - e) Salas de cine y teatro
 - f) Plazas de Toros
 - g) Auditorios

- **Oficinas OF**

Comprende las dependencias destinados a actividades de carácter administrativo, incluyendo los espacios asociados precisos para el desarrollo de la actividad, tales como recepción, sala de espera, archivos, salas de trabajo, salas de esparcimiento, pequeñas cocinas, aseos y vestuarios, zonas comunes, aparcamiento, etc.
- **Despachos Profesionales DP**

Espacios ligados a la vivienda particular y adscritos a ella, destinados a despachos, estudios, gabinete o similares, de actividades inocuas y totalmente compatibles con el uso residencial.
- **Servicios Terciarios ST**

Espacios destinados a albergar actividades no incluidas en las categorías comerciales ni de oficinas, que prestan servicios al ciudadano, tales como guarderías, juegos infantiles, centros de belleza, peluquerías, centros de fisioterapia, locutorios, bancos, academias, centros odontológicos y ópticos, agencias inmobiliarias, despachos profesionales, consultorías, gestorías, corredurías de seguros, gabinetes o similares.
- **Estaciones de servicio ES**

Espacios destinados a albergar estaciones de suministro de combustible al por menor, así como otras asociadas tales como lavado de vehículos, pequeño comercio o zonas de aparcamiento.

C) USO INDUSTRIA LIMPIA

Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades relacionados con la producción, transformación y almacenamiento de productos. Se exceptúan las que por sus niveles de peligrosidad o contaminación no han de implantarse en el municipio, dado sus excepcionales valores ambientales.

Puede ser:

- **Industria de Transformación IT.**

Es aquella industria que tiene por objeto la obtención, preparación y transformación de los productos.
- **Industria Almacén IA.**

Es aquella industria que tiene por objeto el almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.
- **Pequeña Industria IP.**

Comprende pequeños locales o edificaciones destinadas a usos industriales compatibles con la trama urbana residenciales, con adopción o no de medidas correctoras, tales como talleres de lavado de vehículos y mecánica rápida, almacenes de productos no peligrosos con baja carga de fuego, talleres de artesanía, talleres de costura, etc. En todos los casos las actividades se llevarán a cabo en el interior de los locales.

- Industria Agropecuaria AG.

Es aquella que tiene vinculación directa con los recursos agropecuarios, avícolas, cinegéticos, ganaderos, agrícolas, de conservas, etc...

D) USO INFRAESTRUCTURAS

Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinadas a ubicar los elementos correspondientes a los equipamientos generales e infraestructuras que forman parte del medio urbano y están al servicio global de la población.

- Servicios Urbanos e Infraestructuras SI

Correspondiente a todos los espacios y establecimientos destinados a la ubicación de los siguientes servicios urbanos:

- a) Presas y embalses
- b) Depósitos de agua
- c) Estaciones de bombeo
- d) Depuradoras de aguas residuales
- e) Centros de transformación
- f) Subestaciones eléctricas
- g) Pasillos eléctricos
- h) Centros de telefonía
- i) Torres de comunicaciones
- j) Centros de señalización
- k) Depósitos de gas

- Servicios de Transporte ST.

Compuesto por los terrenos y espacio destinados a soportar el transporte de personas y vehículos.

- a) El Sistema de transporte de mercancías. Constituido por intercambiadores de transporte, áreas de servicio, etc.
- b) Plataformas para el transporte público

E) USO DE APARCAMIENTO

Corresponde a los espacios destinados a la estancia de vehículos y pueden ser:

- Aparcamientos en edificios GA.

Comprende los espacios de aparcamiento ubicados en edificios, tanto en edificio exclusivo como asociados a otros usos.

- Aparcamientos en superficie ES.

Corresponde a los espacios destinados específicamente a aparcamiento en superficie, para vehículos, autocaravanas, bicicletas y motocicletas.

- Aparcamientos especiales EE.

Comprende aparcamientos para bicicletas, autocaravanas o vehículos no contaminantes (eléctricos, gas, etc.) ligados a actividades de ocio o culturales

tales como visitas a espacios de interés turístico, rutas de montaña o visita de espacios naturales.

F) USOS DOTACIONALES O DE EQUIPAMIENTO.

Corresponde a todos aquellos espacios y dependencias destinados a proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, así como los equipamientos infraestructurales al servicio de la población.

Categorías:

- Equipamiento Educativo EE.

Corresponde a los espacios o dependencias destinadas a las actividades regladas para la formación humana e intelectual de las personas. Se incluyen en este tipo de equipamientos las residencias destinadas a alojamiento de las personas inmersas en este proceso de formación como residencias de estudiantes, colegios mayores, etc.

- Equipamiento Sanitario ES.

Corresponde a los espacios o dependencias destinados a las actividades que prestan servicios médicos.

- Equipamiento Asistencial EA.

Comprende los espacios y dependencias destinadas a actividades que promueven el desarrollo y el bienestar social de los ciudadanos, y la orientación y prestación de servicios de entidades y organizaciones colectivas, incluyendo en este tipo de uso los usos residenciales de carácter asistencial, como Residencia de la Tercera Edad, Residencia de Acogida, etc., en los que el alojamiento queda vinculado permanentemente a la prestación de servicios asistenciales a los ocupantes.

- Equipamiento Cultural EC.

Comprende los espacios y dependencias destinadas a las actividades culturales, y las de relación social tendente al fomento de la vida asociativa.

- Equipamiento Deportivo ED.

Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinadas a instalaciones de uso deportivas:

- a) Gimnasios y Polideportivos
- b) Campos de fútbol u otros deportes similares
- c) Complejos polideportivos
- d) Campos de golf

- Equipamiento de las Administraciones Públicas EP.

Corresponde a aquellos espacios donde se realizan las actividades de las Administraciones Públicas para atender los diferentes servicios que prestan a los ciudadanos.

En razón de uso se asimilan las oficinas, de las diferentes Administraciones Públicas.

- a) Administración del Estado

- b) Administración Autonómica
- c) Administración Local
- d) Administración Institucional

- Equipamiento Religioso ER.

Comprende los espacios y dependencias destinadas a la prestación de actividades religiosas, como:

- a) Centros Parroquiales, Iglesias, Mezquitas, Ermitas, etc., y actividades ligadas a la vida asociativa religiosa.
- b) Conventos, Monasterios
- c) Residencias Religiosas, Casas de ejercicios.

- Equipamientos urbanos EU.

Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinados a una prestación a la ciudad, bien sea:

- a) Centro de limpieza
- b) Almacén municipal
- c) Espacios de recogida de residuos
- d) Espacios ligados a actividades medioambientales
- e) Punto limpio
- f) Cantones de limpieza
- g) Centro de Protección Animal
- h) Comisarías, Parque de Bomberos, Servicios de Correos.
- i) Acuartelamientos, Cuerpos Armados, Centros Penitenciarios.
- j) Mataderos.
- k) Mercados.
- l) Recintos Feriales.
- m) Tanatorios.
- n) Cementerios.
- o) Otros

G) ESPACIOS LIBRES.

Corresponde a aquellos usos de suelo que no son susceptibles de edificación y se destinan a su utilización pública o privada.

- Red Viaria RV.

Constituida por los espacios destinados al tránsito de vehículos o peatonal, puede ser:

Zonas rodadas

- a) Red de Carreteras
- b) Calles Públicas
- c) Accesos Privados

Zonas Peatonales y ciclables

- d) Calles y plazas
- e) Caminos Vecinales
- f) Vías Pecuarias

g) Carriles bici

- Zonas Verdes ZV.

Constituida por los espacios ajardinados destinados al disfrute de la población:

- a) Parques Metropolitanos
- b) Parques Urbanos
- c) Zonas Verdes Ajardinadas
- d) Jardines Privados

- Espacios de transición ET

Corresponde con espacios asociados a viales, normalmente situados entre la red viaria y las parcelas edificables o de zona verde, que por sus niveles acústicos no deben albergar usos estanciales. Son suelos ajardinados o no y aptos para la implantación de infraestructuras, vías de servicio, aparcamientos, accesos rodados, etc.

H) USOS AGROECOLÓGICOS

Son suelos destinados a albergar actividades ecológicas al aire libre, bien de carácter agrícola o pecuario, admitiendo ciertas instalaciones o edificaciones imprescindibles para el desarrollo de estas actividades, tales como pequeños almacenes para aperos, redes de riego, depósitos de agua, salas para actividades formativas o educativas ligadas al medio natural, tratamientos contenidos del terreno, etc.

4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS URBANÍSTICOS.

Se regulan en este apartado las condiciones específicas que con carácter general deben cumplir cualquiera de los usos permitidos con independencia de las determinaciones que se establezcan en las Ordenanzas Particulares de cada zona del suelo urbano o las que resulten de los Planes Parciales.

En todo caso las edificaciones en general cumplirán las condiciones del Código Técnico de la Edificación (CTE) vigente.

4.2.1. Condiciones Particulares de las Viviendas.

- a) Vivienda exterior.

Toda vivienda debe ser exterior a efectos de condiciones ambientales y de seguridad, y tendrá este carácter cuando disponga de huecos de luz y ventilación del salón o del comedor y de un dormitorio mínimo, a la fachada exterior del edificio o a patios interiores o de manzana que tengan al menos una distancia de 6 m entre edificaciones.

Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior salvo los estudios o apartamentos con una superficie útil inferior a 50 m², en los que será suficiente que la estancia principal y el dormitorio, en caso de ser independiente, den a un patio de las dimensiones mínimas establecidas por el CTE.

Las viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- Se admite la tipología de "estudio" compuesto como mínimo por salón, comedor, cocina, dormitorio y baño independiente. La superficie útil mínima será de 35 m².
- Las dimensiones mínimas útiles de las estancias serán las siguientes:
 - Salón: 14 m², anchura mínima 2,70m
 - Salón comedor: 16 m², anchura mínima 2,70m
 - Cocina: 4 m², anchura mínima 1,50m
 - Salón comedor cocina: 20 m², anchura mínima 2,90m
 - Dormitorio principal: 11 m², anchura mínima 2,60m
 - Dormitorio doble: 10 m², anchura mínima 2,50m
 - Dormitorio sencillo: 6 m², anchura mínima 2,00m
 - Baño: 3 m², anchura mínima 1,40m

Las estancias vivideras (incluso la cocina) deberán contar con iluminación y ventilación natural.

b) Residencias comunitarias.

Las residencias comunitarias incluirán los espacios privativos y comunes que sean necesarios. Las unidades habitacionales no podrán ser objeto de venta. Cumplirá las condiciones generales para el uso residencial, con las particularidades que en su caso se deriven de la normativa sectorial específica en la materia. Las residencias de mayores y similares se regulan dentro del uso dotacional.

4.2.2. Condiciones particulares del uso de actividades terciarias e industriales.

Los usos destinados a actividades terciarias se ajustarán a la legislación vigente sectorial que les corresponda y cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la reglamentación general de accesibilidad y cualquier otra disposición vigente y aplicable.

Particularmente deberán justificar la compatibilidad de la actividad en la zona en que se ubiquen, adoptando las medidas correctoras o preventivas que en su caso sean precisas, en especial de protección ambiental, relativas a aspectos tales como:

- Contaminación acústica
- Contaminación atmosférica
- Contaminación del suelo y el subsuelo
- Peligrosidad
- Nocividad
- Protección del paisaje
- Prevención de incendios
- Etc.

4.2.3. Condiciones particulares de los garajes.

Los garajes cumplirán las condiciones sectoriales de aplicación, en especial las relativas a protección de incendios, ventilación, accesibilidad, etc.

Los garajes de uso público y privado, salvo en vivienda unifamiliar, cumplirán las siguientes condiciones:

- Anchura mínima de la rampa de acceso: 3,00m

- Pendiente máxima de las rampas en tramos rectos: 18%, pudiendo ampliarse hasta el 22% en viviendas unifamiliares o en garajes de hasta 5 vehículos.
- Pendiente máxima de las rampas en tramos curvos: 16%, pudiendo ampliarse hasta el 20% en viviendas unifamiliares o en garajes de hasta 5 vehículos.
- Radio de giro mínimo en rampas curvas: 6,00m
- Altura libre mínima: 2,50m (admitiéndose descuelgues puntuales de elementos estructurales, instalaciones o similares donde la altura libre mínima será de 2,10m)
- Ancho de viales de acceso y maniobra de uno solo sentido: 3,50m
- Ancho de viales de acceso y maniobra de doble sentido: 4,80m
- Dimensiones libres mínimas de plazas para los vehículos para la dotación mínima exigible en cada caso:
 - Plazas en edificios de uso privado: 2,30x4,70 m
 - Plazas en edificios de uso público tales como centros comerciales, polideportivos o similares: 2,40x4,80 m
- En todo caso deberán preverse las plazas exigidas por la normativa específica en materia de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

4.2.4. Condiciones particulares de los usos de equipamiento.

Cualquiera de los usos de equipamiento establecidos en el PGBCM cumplirán las Normas establecidas por las Legislaciones y Reglamentos Sectoriales que les afecten, en especial la referida a Higiene y Seguridad en el Trabajo y las de accesibilidad.

5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

En este Capítulo se establecen las condiciones a que se deben ajustar los servicios de urbanización que se prevean o exijan en las diferentes ordenaciones de detalle, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada zona o sector, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

5.1. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

5.1.1. Derecho a urbanizar.

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

5.1.2. Ejecución y uso de las Redes Generales de Infraestructuras.

Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria.

No obstante lo dispuesto en el número anterior, el Ayuntamiento cuando así convenga para la funcionalidad de la red de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras.

El Ayuntamiento podrá acometer las obras correspondientes a los suelos integrantes de las redes generales de infraestructuras, disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de los elementos de urbanización se realizarán por el Ayuntamiento, con las particularidades específicas del apartado siguiente salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios o que tengan la obligación de ejecutarlos.

5.1.3. Gestión Integral del Agua.

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento directamente o mediante el convenio oportuno con el Canal de Isabel II Gestión.

Aquellas Entidades Urbanísticas de conservación o comunidades de propietarios o empresas que se encarguen del suministro de agua, asumirán, las obligaciones de

mantenimiento de redes de agua, saneamiento y depuración. Podrán a su vez, suscribir convenios con el Canal de Isabel II Gestión.

El Ayuntamiento se reserva en todo caso la facultad de obligar a las Entidades, Comunidades o Empresas a poner a disposición de otros usuarios, las infraestructuras y servicios que se determinen.

5.1.4. Recepción y cesión de las obras de urbanización.

Una vez terminada las obras de urbanización, se solicitará la recepción de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones así como resultados de los controles de calidad.

Si las obras se encuentran en buen estado se procederá a su recepción, levantando acta, firmada por el Ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de las obras.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio públicos correspondientes.

En el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

5.1.5. Conservación de la Urbanización y prestación de Servicios Urbanos.

Si el Sistema de Actuación es el de Compensación con carácter previo a la recepción definitiva de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación. En ámbitos de poca entidad el Ayuntamiento podrá eximir a los propietarios de constituirse en EUCC, debiendo en este caso proponerse otra figura que ejerza las funciones de conservación: comunidad de propietarios, empresa urbanizadora, etc.

En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación o figura similar que se encargue de la conservación de la urbanización, deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación.

La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en el cuadro de la página siguiente para cada ámbito de las NNSS98. Para los nuevos ámbitos de suelo urbano y urbanizable sectorizado, la conservación de la urbanización se llevará a cabo de la siguiente forma:

- a) Por el Promotor hasta la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización y durante el periodo de garantía.
- b) Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez recepcionadas las obras y con carácter indefinido y hasta que se haga cargo el Ayuntamiento.

EL BOALO		CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN NNSS-98							
		PR: CONSERVACIÓN PRIVADA							
ÁMBITO	MANT. GRAL	ABAST. AGUA	ALUMBRADO	REC. BASURAS	LIMPIEZA CALLES	MANT. JARDINES	VIGILANCIA	CONTROL ACCESOS	LIMPIEZA COLECTORES
EL EGIDO I	PR		PR		PR	PR	PR		PR
PRADO SORDO	PR		PR		PR	PR	PR		PR
SAN MURIEL BOMAN	PR		PR		PR	PR	PR		PR
SIERRA BONITA	PR		PR		PR	PR	PR		PR
EL EGIDO II									
UE1A	PR		PR		PR	PR	PR	PR	PR
UE2B(VARIO)									
UE3B									
UE4B									
UE5B									
UE6B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE7B									
UE8B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE9B									
UE10B									
UE11B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE12B									
UE13B									
UE14B									
UE15B (TC)									
UE16B									
UE17B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE18B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE19B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE20B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE21B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE22B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE23B									
S1B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S2B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S3B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S4B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S5B	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S6B	PR		PR		PR	PR	PR		PR

CERCEDA		CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN NNSS-98							
		PR: CONSERVACIÓN PRIVADA							
ÁMBITO	MANT. GRAL	ABAST. AGUA	ALUMBRADO	REC. BASURAS	LIMPIEZA CALLES	MANT. JARDINES	VIGILANCIA	CONTROL ACCESOS	LIMPIEZA COLECTORES
MONTES CLAROS	PR		PR		PR	PR	PR		PR
LAS PRADERAS	PR		PR		PR	PR	PR		PR
SAN MURIEL	PR		PR		PR	PR	PR		PR
SOLY NIEVE	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE1C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE2C (EQ)									
UE3C (EQ)									
UE4C									
UE5C-1 (TC)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE5C-2	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE5C-3	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE5C-4 (TC)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE5C-5	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE6C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE7C									
UE8C									
UE9C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE10C									
UE11C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE12C									
UE13C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE14C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE15C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE16C									
UE17C									
UE18C									
UE19C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE20C									
UE21C									
UE22C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE23C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE24C									
S1C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S2C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S3C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S4C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S5C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S6C (APLAZ)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S7/14C (APLAZ)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S8	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S9C	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S10C (IND)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S11C (IND)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S12C (IND)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S13C	PR		PR		PR	PR	PR		PR

MATAELPINO		CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN NNSS-98							
		PR: CONSERVACIÓN PRIVADA							
ÁMBITO	MANT. GRAL	ABAST. AGUA	ALUMBRADO	REC. BASURAS	LIMPIEZA CALLES	MANT. JARDINES	VIGILANCIA	CONTROL ACCESOS	LIMPIEZA COLECTORES
EL NAVAR	PR		PR		PR	PR	PR		PR
LA MALICIOSA	PR		PR		PR	PR	PR		PR
EL BERROCAL	PR		PR		PR	PR	PR		PR
LAS ALEGUILLAS	PR		PR		PR	PR	PR		PR
LA PONDEROSA	PR		PR		PR	PR	PR		PR
SAN MURIEL	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE1M									
UE2M									
UE3M									
UE4M									
UE5M	Nota								
UE6M	Nota								
UE7M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE8M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE9M									
UE10M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE11M									
UE12M									
UE13M (TC)									
UE14M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
UE15M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S1M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S2M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S3M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S4M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S67M (APLZ)	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S8M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S9M	PR		PR		PR	PR	PR		PR
S10M	PR		PR		PR	PR	PR		PR

En todo caso el Ayuntamiento se hará cargo de la conservación de los siguientes elementos:

- Abastecimiento de agua.
- Recogida de basuras.
- Mantenimiento y limpieza de la Red viaria perteneciente al sistema de red general municipal.
- Mantenimiento y limpieza de la Red viaria incluida en la denominada Red de Conexión de las Urbanizaciones (RCU), una vez que estos se hayan llevado a cabo las obras para el cumplimiento de los objetivos específicos de estos espacios en cada ámbito considerado.
- Otras que se establezcan mediante convenio o acuerdo de acciones subvencionables

El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios o acuerdos de colaboración, sin perjuicio del mantenimiento de estas en todo momento a los efectos de colaborar permanentemente con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación, y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.

La prestación de los servicios urbanos de alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc..., se efectuará también por las Entidades Urbanísticas de Conservación o el promotor inicialmente en su caso y serán abonadas por los titulares de los terrenos desde el mismo momento de su adquisición.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería o limitaciones de acceso siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

5.2. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.

5.2.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización corresponden a los que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y por aquellos que se realicen en suelo no urbanizable y constituyen elementos de redes públicas de infraestructuras, redes viarias y espacios libres.

En concreto, estará constituido:

- Por la red viaria pública en suelo urbano o urbanizable y por la red de caminos y vías pecuarias en suelo no urbanizable.
- Por el sistema de espacios libres: zonas verdes y espacios de transición.
- Y por todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurran por terrenos de dominio público o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.

5.2.2. Obras e infraestructuras que forman parte de las obras de urbanización

Formarán parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.

5.2.3. Diseño y características de la Red Viaria.

- Diferenciación del tránsito.

El diseño de la red viaria se efectuará con carácter general, con una separación del tránsito peatonal, el de vehículos y en su caso el de bicicletas, de tal forma que se le dé prioridad al peatón y al ciclista en el viario local de distribución y acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales que constituyen la red de carreteras de la CM, salvo a su paso por los núcleos urbanos donde igualmente debe prevalecer el tránsito peatonal y ciclable frente al rodado.

- Limitaciones de uso y de propiedad.

El régimen del Sistema Viario que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras 3/1991 de la Comunidad de Madrid y su Reglamento en los casos de carreteras autonómicas. Asimismo se tendrá en consideración Orden de 3 de abril de 2002, en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación serán las establecidas en la legislación de Carreteras correspondiente. La zona de dominio público y de protección en cada una de las carreteras que discurren por el municipio son las siguientes:

CARRETERA	RED	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE PROTECCIÓN (2)	LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN (3)
M-607	PRINCIPAL	3m	25m	25m
M-608	PRINCIPAL	3m	25m	25m
M-617	LOCAL	3m	15m	15m
M-615	LOCAL	3m	15m	15m

- (1) Medida, con carácter general, desde la arista exterior de explanación
- (2) Medida con carácter general, desde la arista exterior de explanación
- (3) Equivalente a la zona de protección

En las travesías de carreteras que tengan este carácter por formar parte de la red viaria urbana, las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones, serán las que se señalan gráficamente en los planos de Ordenación. La línea límite de edificación será la definida por las alineaciones oficiales y en su caso los retranqueos mínimos de ordenanza, en caso de zonas consolidadas de suelo urbano con edificaciones o áreas de movimiento de la edificación situadas a distancias menores que las señaladas en el cuadro anterior.

En la red viaria local se cumplirán las condiciones de la normativa de accesibilidad, en concreto de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En este sentido los itinerarios peatonales tendrán una pendiente transversal no superior al 2% y una pendiente longitudinal máxima del 6%.

c) Características de las Sendas para peatones y bicicletas.

Las alineaciones y rasantes de estas sendas se fijan en los distintos planos de ordenación y urbanización que las definan, debiendo tener, preferentemente, una anchura mínima del 3m en los cascos y ensanches y de 5m en el resto, así como una pendiente longitudinal máxima del 6%.

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

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente por cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

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

- Calidad de aspecto e integración ambiental, empleándose preferentemente materiales naturales y ecológicos.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Alta durabilidad
- Coloración natural en tonos preferentemente grises o terrizos.

Podrá utilizarse hormigón, baldosa hidráulica, elementos prefabricados o similares.

La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales y de bicicletas, dentro de la zona de casco antiguo se hará preferentemente con materiales pétreos, y se

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

El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

d) Elementos ajardinados de vegetación.

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad y ornato y complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural o cantos rodados. Se procurará que los espacios peatonales y las zonas de aparcamiento cuenten con zonas ajardinadas y de arbolado, escogiéndose para ello, preferentemente, especies autóctonas, de alta durabilidad y bajos requerimientos hídricos.

e) Calles de coexistencia.

Se trata de calles en las que conviven el tránsito rodado, peatonal y ciclable.

Estas calles cuando sean de nuevo trazado tendrán preferentemente una anchura mínima de 6 metros entre alineaciones y su pendiente máxima será de un 6%.

Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación que los señalados para las sendas peatonales, debiéndose prever las intersecciones de pasos de peatones a nivel de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha, situados en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a las calzadas.

Se señalarán vertical y horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencias de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia, así como la separación de vehículos, bicicletas y peatones.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán con soluciones constructivas que admitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de las aguas.

f) Calles con separación de tránsito.

Estas calles constituyen la base de la trama viaria del medio urbano y tendrán, preferentemente, las siguientes secciones:

- Calles principales.

Su sección mínima entre alineaciones será de 15 m con calzada rodada mínima de 6 m (7m en calles para tránsito de vehículos pesados) y aceras mínimas de 2 m. Su pendiente máxima será del 6%. Las calles en áreas y polígonos industriales tendrán una anchura mínima de 12 m con calzadas mínimas de 9 m y aceras de 1,5 m.

- Calles secundarias.

Su sección mínima entre alineaciones será de 10 m con calzada mínima de 5 metros y acera mínima de 1,80 m. Su pendiente máxima será del 6%.

Su diseño será tal que se equilibre la superficie destinada al vehículo, al peatón y al ciclista, para lo que se efectuará el tratamiento adecuado de forma que convivan los tres tipos de tránsitos, incorporando zonas terrazas, pavimentos ciclables, alcorques, zonas ajardinadas, adoquinados, pasos elevados, bordillos a nivel, bolardos, señalización, etc.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo resaltado, bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón en aceras sea superior a 2 m se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada de dicha acera de tipo de banda vegetal, sin perjuicio de poder incorporar estas bandas en cualquier tipo de vía.

g) Carriles para bicicletas

Las calles principales contarán preferentemente, con carriles específicos para bicicletas, debidamente señalizados, con una anchura mínima de 1,50m y si es posible de 2-2,50m. Estarán ejecutados con materiales adecuados para su uso.

Los carriles de bicicletas se diseñarán preferentemente de acuerdo con la normativa europea (Eurovelo) y el plan CIMA de la Comunidad de Madrid.

h) Pavimentaciones y acabados.

El pavimento de las aceras será antideslizante, y en aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos se dispondrán convenientemente bolardos y mojoneros para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calle en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado. Los tipos de firmes se ajustarán preferentemente al siguiente cuadro:

CATEGORÍA DE TRÁFICO	EXPLANADA	SUBBASE	BASE	RODADURA
Pesado	Suelo adecuado	25 cm de arena de miga o zahorra compactada	30 cm de HM-20	4 cm MBC tipo D-12 4 cm de MBC tipo S_20
Medio	Suelo adecuado	20 cm de arena de miga o zahorra compactada	25 cm de HM-20	4 cm de MBC tipo D-12 4 cm de MBC tipo S-20
Ligero	Suelo adecuado	15 cm de arena de miga o zahorra compactada	20 cm de HM-20	5 cm de MBC tipo D-12

Se admitirán soluciones de firmes flexibles o semirrígidos siempre que se justifique su adecuada resistencia y funcionalidad.

En la 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, justificando la elección de materiales y sistemas en función del uso, la protección medioambiental y la paisajística. En todo caso se primarán soluciones de alta durabilidad y bajo coste de mantenimiento.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Las actuaciones de reparación puntual de firmes deberán ejecutarse por zonas completas, lo más amplias posible, preferentemente de anchura constante y forma rectangular, con cortes rectos. Se deberá proceder a fresar y demoler el firme existente, al menos en los encuentros con el firme existente, bordillos, pasos de peatones, etc. de forma que no queden nuevos resaltos. Se empleará siempre que sea posible asfalto en caliente. Se elevarán las tapas de arquetas, pozos y sumideros, de forma que queden enrasadas con el aglomerado.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta la normativa en materia de accesibilidad en los espacios urbanos, debiendo justificarse expresamente su cumplimiento en planes y proyectos.

i) Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse preferentemente mediante rebaje de altura del bordillo hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos $\frac{3}{4}$ partes del ancho de la acera al mismo nivel de rasante de la misma antes del establecimiento del vado de manera que no sufra variaciones en el tramo considerando el perfil longitudinal de la misma.

j) Plataformas reservadas para el transporte público y vehículos de emergencia.

En función del grado de segregación de los tráficos y en las vías principales se definirán a través del planeamiento las plataformas reservadas para el transporte público y espacios específicos para las paradas de viajeros, de dimensiones, sistemas y materiales adecuados para su fin. Los planes y proyectos que afectan a recorridos por los que pudieran discurrir vehículos destinados al transporte público, serán informados por el organismo sectorial competente en la materia (Consortio de Transportes y Dirección General de Infraestructuras).

Asimismo, la red viaria general del municipio podrá prever bandas reservadas para la circulación ambulancias, bomberos, etc.

5.2.4. Características de la red de distribución de agua, riego e hidrantes.

a) Regulación general.

En lo relativo a dotaciones, presiones de diseño de red de distribución de agua de consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplen en las presentes Normas.

Asimismo serán de obligado cumplimiento las normas técnicas que adopte Canal de Isabel II Gestión en el futuro.

Cualquier intervención sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II Gestión, requerirá la previa conformidad técnica de dicha sociedad.

b) Viabilidad de abastecimiento

Los promotores de cada una de las actuaciones previstas en el Plan General deberán solicitar al CYII Gestión Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior, con las concreciones señaladas en las fichas de cada uno de los ámbitos.

c) Redes de riego.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano y a la red de agua regenerada.

En cualquier caso la red de riego requerirá la conformidad del Canal de Isabel II Gestión y, en caso, del Ayuntamiento.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de CYII Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería, conectados a la red de consumo humano, deberán remitirse a Canal de Isabel II Gestión para su aprobación. De acuerdo con las normas para redes de abastecimiento de agua de CYII Gestión, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 Ha debe obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de consumo humano.

d) Red de Hidrantes

Los hidrantes o bocas de incendios se diferenciarán según se destinen a riego y limpieza o a bomberos, y se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que se

cumplan las exigencias del Código Técnico de la Edificación y de Canal de Isabel II Gestión.

5.2.5. Características de las redes de saneamiento y alcantarillado.

a) Regulación general.

Las características de las redes de saneamiento y alcantarillado serán las establecidas por las Normas del Canal de Isabel II Gestión, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas.

b) Tipo de red

Las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos propuestos serán de tipo unitaria o de tipo separativa según sea la red a la que se conecten.

- Si se proyecta una red de tipo unitaria:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por cada sector. Así mismo se deberán disponer de tanques de laminación con el fin de regular la carga contaminante de los vertidos al medio.

- Si se proyecta una red de tipo separativo:

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Así mismo se deberán disponer de tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía y regular la carga contaminante de los vertidos al medio.

La red de aguas negras de los ámbitos deberá conectarse en un punto situado aguas abajo del último aliviadero que exista en el sistema de colectores o emisarios al que se conecte. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas

residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

Además, en el proyecto de urbanización de los ámbitos, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

Asimismo, se deberá remitir el Proyecto de la red de saneamiento de los Proyectos de Urbanización al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión para su aprobación técnica y para definir los puntos de conexión.

c) Recogida de aguas residuales.

No deberán evacuarse con las aguas residuales domésticas sustancias tóxicas, nocivas o inhibidoras de los procesos biológicos de depuración, ni tampoco aquellas que puedan dar lugar a gases o atmósferas tóxicas, nocivas, inflamables o explosivas al entrar en contacto con la red de saneamiento. En todo caso, la concentración de cada uno de estos elementos o compuestos químicos en el agua será inferior a los límites establecidos en el Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se modifican los Anexos de la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid.

d) Recogida de aguas industriales.

La descarga de vertidos industriales a la red de saneamiento municipal se ajustará a lo previsto en la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, de 26 de octubre, de vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento y sus normas de desarrollo, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación, se incluyen en el anexo II del Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de 30 de junio, por el que se modifican los anexos de la Ley 10/1993.

Son vertidos prohibidos los incluidos en el anexo I del Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se modifican los anexos de la Ley 10/1993.

En las parcelas industriales, antes de la acometida a red de evacuación, deberá contemplarse la ejecución de una arqueta o registro único por cada industria, de libre acceso desde el exterior, para facilitar la toma de muestras para el control de efluentes antes de la incorporación al colector correspondiente, cumpliendo así con lo establecido en la ley 10/1993 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

e) Recogida de aguas pluviales.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,4 m. hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que antes de su conexión a cauce natural se cumpla lo establecido en la Ley de Aguas vigente.

En tramos unitarios de carácter puntual se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través del pozo de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y, en cualquier caso, a 50 m. en desarrollo de la red.

f) Depuraciones de agua.

Los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff, ni pozos negros y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se cumplirá lo dispuesto por la Confederación Hidrográfica del Tajo, que deberá autorizar la solución proyectada.

Las urbanizaciones conectadas al Sistema de Depuración gestionado por CYII Gestión y que, además de la toma de apoyo de agua de consumo humano proporcionado por CYII Gestión, cuenten con recursos propios para el abastecimiento, deberán instalar los caudalímetros o aparatos de medida de agua que sean necesarios para poder realizar la facturación del servicio de depuración, con el fin de dar cumplimiento al decreto 154/1997, de 13 de noviembre, sobre normas complementarias para la valoración de la contaminación y aplicación de tarifas por depuración de aguas residuales.

g) Tramitación de actuaciones de desarrollo urbanístico

El Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II Gestión en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y

depuración, necesarias para el desarrollo de los nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II Gestión, informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la Conformidad técnica de Canal de Isabel II Gestión en lo referente a la red de distribución de agua de consumo humano y a la red de saneamiento de agua residual, y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Las aprobaciones están sujetas a las siguientes condiciones:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II Gestión de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento y al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II Gestión o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II Gestión de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica de Canal de Isabel II Gestión y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

Se deberán adecuar los Convenios y Adendas vigentes a los nuevos datos de los desarrollos contemplados en el presente P.G.

5.2.6. Condiciones de las redes de Energía Eléctrica.

a) Regulación general.

La normativa vigente está constituida por la Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico. En especial:

- Art. 2 - que define como servicio de interés económico general el suministro de energía eléctrica.
- Art. 4 –Autorización de las instalaciones de transporte con las características planificadas por la Administración General del Estado.
- Art. 5/112/154 – Afecciones en instalaciones eléctricas competencia de la Administración General del Estado (RD 1955/2000).

Respecto a la repercusión económica, será de aplicación:

- El art. 15 de la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, sobre criterios de redes y funcionamiento de las instalaciones de producción sujetas a retribución regulada.

Desde un punto de vista económico (inversiones) se tendrá en cuenta:

- RD 1047/2013 de 27 de diciembre (Metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica).
- RD 1048/2013 de 27 de diciembre (Metodología para el cálculo de la retribución de distribución).
- DD 1955/2000 de 1 diciembre (Regulación actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y autorización de instalaciones de energía eléctrica).

Sobre retribución de redes de transporte se tendrá especialmente en cuenta lo siguiente:

- Art. 5 – RD 1047/2013 de 27 de diciembre: “Las líneas de red de transporte que discurren en suelo rural cuya autorización de explotación se haya obtenido en fecha posterior a la de entrada en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas.”
- Art. 8 – RD 1048/2013 de 27 de diciembre: “Las líneas de red de distribución que discurren en suelo rural cuya autorización de explotación se otorgue en fecha posterior a la entrada en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas.”

La Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, establece en su disposición adicional duodécima que será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica reguladas en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (así como a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas por el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector Hidrocarburos), cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de esta Ley. En estas disposiciones se señala especialmente lo siguiente:

“La construcción, modificación y ampliación de las obras públicas de interés general no estarán sometidas a licencia o a cualquier otro acto de control preventivo municipal, siempre que se siga lo previsto en el apartado 1 de esta disposición.”

Cabe, asimismo, destacar la reciente aprobación del Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE núm. 139, de 9 de junio de 2014). Las redes de energía eléctrica de Alta y Baja Tensión se ajustarán a la normativa vigente las instrucciones vigentes del Ministerio de Industria.

b) Trazado de las redes.

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, serán subterráneas, cumpliendo las especificaciones de la Compañía Suministradora correspondiente, discurriendo por la red viaria y espacios libres de dominio y uso público.

Las características de las redes serán las que señalen los Reglamentos Características de alumbrado público.

c) Trazado de redes.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario como áreas de dominio y uso público.

5.2.7. Características de la red de alumbrado público

El diseño y cálculo de la red de alumbrado público se llevará a cabo de acuerdo con el REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. También se cumplirá la normativa de la compañía suministradora (Iberdrola) y las ordenanzas municipales.

a) Soportes.

Cumplirán lo reglamentado en las directrices actuales de la CEE o legislación aplicable en su momento.

b) Luminarias.

Cumplirán lo reglamentado en las directrices actuales de la CEE o legislación aplicable en su momento.

c) Composición y criterios de diseño.

Los criterios de diseño a autorizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno.
- Atención a la uniformidad longitudinal, reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada, e iluminación de los elementos de la misma.
- En calles locales: función de la seguridad vial y ciudadana, código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación, reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes, fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc..., en estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramientos cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

d) Centro de mando.

El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático y, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Los centros de mando y las redes de alumbrado público deberán disponer de los medios de ahorro energético necesarios y establecidos por la normativa sectorial de aplicación.

5.2.8. Características de la red de Telecomunicaciones.

La legislación aplicable será la Ley General de Telecomunicaciones (Ley 9/2014 de 9 de mayo) así como el CTE.

Respecto del diseño de la red y demás elementos se estará a la normativa sectorial y la de las compañías suministradoras.

5.2.9. Características de las Redes de Gas.

La red de gas, en el supuesto de que se proyectase, se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras.

5.2.10. Características de la recogida de Basuras y Vertederos.

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento, debiendo incluirse en los planes de desarrollo y en los Proyectos de Urbanización la previsión de gestión de los residuos, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad. Para ello se reservarán los espacios necesarios para el tratar adecuadamente los distintos residuos, incluyendo la materia orgánica, los restos vegetales, vidrios, cartón y papel, etc.

5.2.11. Plantación de Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano.

a) Arbolado y jardinería.

Los proyectos de arbolado y ajardinamiento que se redacten, deberán tener en cuenta preferentemente los siguientes objetivos, encaminados a la sostenibilidad:

- Predominio de elementos naturales frente a los artificiales. Mantenimiento de la topografía actual y conservación en lo posible de los ejemplares de arbolado existentes para su integración.
- Mínima evacuación de las aguas pluviales al exterior, procurando que las aguas de lluvia filtren al terreno.
- Diseño pensado para el disfrute del peatón (sostenibilidad social): zonas de paseo, árboles de sombra de crecimiento rápido, zonas de descanso, zonas para quioscos con terrazas, pérgolas, bancos, juegos de niños, zonas deportivas, etc.
- Bajo mantenimiento: elección adecuada de sistemas constructivos, materiales y mobiliario urbano de alta durabilidad y bajo mantenimiento. Predominio de arbolado y arbustiva de bajo requerimiento hídrico, autóctono y resistente.
- Ahorro de agua: red exclusiva para riego por goteo. Empleo de especies de arbolado y arbustivas de bajo requerimiento hídrico, reduciendo al máximo el uso

de césped y pradera. Riego por goteo por zonas homogéneas en cuanto a las necesidades de agua para optimizar su cantidad. Incorporación de nuevas tecnologías encaminadas a la eficiencia energética de la red de riego (sensores anti lluvia y otros). Terminaciones de zonas ajardinadas con acolchados, corteza de pino, gravilla, etc. que disminuyen la evaporación de agua del terreno y la proliferación de plantas adventicias.

- Ahorro de energía: Empleo de lámparas de última generación de gran eficiencia energética y sin contaminación lumínica.
- Empleo de especies saludables, que no produzcan alergias ni asma.

En el caso de disponerse en alcorques el arbolado de aceras, el volumen de excavación no será inferior a 1 m³ y la superficie de extremo inferior 1 m², con una profundidad mínima de excavación de 0,60 m.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Toda pérdida de arbolado debe ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudiera dar lugar.

Será de aplicación la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.

b) Mobiliario urbano.

Los parques, jardines y zonas destinadas a juegos de niños, se equiparán con bancos y aparatos de juegos, así como con puntos de alumbrado suficientes para su función.

6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

6.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir, salvo que expresamente señalen lo contrario, las Normas Particulares del Suelo Urbanizable o en las Ordenanzas de planeamiento incorporados que se aprueben en desarrollo del presente Plan General, o en las Ordenanzas Particulares de cada zona urbana, o las condiciones particulares del suelo no urbanizable, supuestos en que prevalecerán las regulaciones de estas normativas.

6.2. PARÁMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACIÓN

6.2.1. Condiciones de la parcela edificable

- a) Alineaciones exteriores u oficiales. Son las líneas que dividen las líneas de espacios libres de dominio y uso público de las zonas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- b) Alineaciones interiores. Son las líneas que en las manzanas o parcelas edificables dividen las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.
- c) Rasantes. Se entienden por rasantes las cotas de altura geométricas de los perfiles de las calles y de los espacios libres, según sean rasante de calles o rasante de zona verde, o de las parcelas edificables, según sea rasante de parcela.
- d) Parcela mínima. Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisibles en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiéndose como finca el concepto jurídico de los lotes o parcelas que componen la superficie de terreno en función de su diferente titularidad.
- e) Linderos, son las líneas que delimitan entre sí las parcelas.
- f) Frente de parcela, es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas estas sobre la alineación oficial exterior colindante con las vías públicas.
- g) Frente mínimo, se entiende el menor permitido para que la parcela pueda considerarse edificable.
- h) Fondo de parcela, es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela. El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.
- i) Cerramiento de parcela, está constituido por los elementos constructivos que se realizan en la alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitarla y evitar el acceso libre a su interior.
- j) Solar. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- Que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

6.2.2. Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Se puede definir por dos conceptos:

- a) Número de plantas máximo que componen el edificio.

No computarán como planta:

- La planta sótano.
- La planta semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a 1,30 m.
- Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- Las plantas o espacios bajo cubierta.

- b) Altura máxima a cornisa

Distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta la línea superior de la cornisa, desde donde arranca el plano de cubierta, tanto exterior como interior o lateral.

En caso de edificaciones con cubierta plana se medirá hasta la cara superior del último forjado, pudiendo sobre el mismo elevarse un peto de 100cm como máximo.

Se medirá de la siguiente forma:

- Tipología de manzana cerrada:

Se medirá en el punto medio de todas las fachadas exteriores, desde la rasante de la acera. Y en el punto medio de las fachadas interiores, desde el punto de contacto de la misma con la rasante interior. En caso de fachadas de más de 10m de longitud, se medirá en el punto medio de cada tramo de 10m en que se divida. En las fachadas a patios cerrados no habrá de cumplirse la condición de altura máxima a cornisa, siendo suficiente el cumplimiento de la altura a cumbre.

- Tipología de edificación retranqueada:

Se medirá en el punto medio de todas las fachadas hasta la rasante del terreno en contacto con cada una de ellas. En caso de fachadas de más de 10m de longitud, se medirá en el punto medio de cada tramo de 10m en que se divida.

ALTURA DE PLANTA

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta.

ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre la línea de cornisa hasta la línea máxima de cumbrera, en caso de cubiertas inclinadas, y hasta el punto más alto de la edificación, incluyendo petos, en caso de cubierta plana.

Se medirá en cada fachada o tramo en que se divida la misma, en caso de fachadas de más de 10m. de longitud.

INCLINACIÓN O PENDIENTE MÁXIMA (En cubiertas inclinadas)

Es la pendiente máxima de los faldones principales de cubierta, que definen la envolvente máxima de la edificación.

PETO MÁXIMO

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

ENVOLVENTE MÁXIMA DEL EDIFICIO

Se entiende por envolvente máxima del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura máxima de cornisa, el vuelo máximo, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbrera.

SUPERFICIE CONSTRUIDA

La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no compute como planta abuhardillada.

SUPERFICIE EDIFICADA

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos del parámetro de edificabilidad, teniendo en cuenta:

a) No computan superficie edificada:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Las entreplantas cuando se permitan.
- Las azoteas y terrazas descubiertas.
- Las terrazas cubiertas por un solo lado.
- Las plantas de cubierta que no sean abuhardilladas.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Los elementos salientes.
- Los soportales u otros espacios libres de edificación en planta baja, incluidos los porches.
- Los tendederos abiertos y los cerrados hasta un máximo de 3m² por vivienda
- Las pérgolas o edificaciones auxiliares cubiertas y abiertas al menos por el 50% de su perímetro.
- Los espacios bajo cubierta de altura libre inferior a 1,5 m.

- b) Computan al 50%
- Las terrazas cubiertas por dos de sus lados

SUPERFICIE EDIFICABLE

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de ejecución, según se trate.

EDIFICABILIDAD

Es la medida del volumen de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable, que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona o unidad de ejecución.

DENSIDAD

Corresponde a las viviendas, por hectárea de suelo total o global, existentes en una parcela, zona o ámbito, según se trate.

6.2.3. Condiciones de posición de la edificación dentro de las parcelas.

FACHADAS

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la calle o bien porque den a superficies libres de la parcela. Pueden ser:

- Fachadas exteriores. Son aquellas que dan frente a las alineaciones exteriores.
- Fachadas interiores. Son aquellas que dan frente a los linderos de la parcela o que constituyen los patios interiores, ya sean abiertos o cerrados.

MEDIANERÍAS

Son los paramentos verticales ciegos y lisos de un edificio, en los que no existen huecos, por estar previsto que queden ocultos al adosarse a ellos otras edificaciones.

- Pared medianera: es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, normalmente situada a "ejes" del lindero que divide dos propiedades.

OCUPACIÓN

Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela.

SUPERFICIE OCUPABLE

Es la superficie de parcela que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien sea aplicando el porcentaje de ocupación máxima, o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos cerrados volados pero sin incluir los elementos salientes (terrazas, balcones, miradores y cornisas), ni

los patios (incluso con cubierta acristalada), ni elementos auxiliares sin cubierta fija como pérgolas o similares.

Se exceptúan del cómputo de ocupación las plantas sótano, así como los semisótanos, en tipologías de manzana cerrada, en las que sea preciso superar el coeficiente de ocupación para cumplir la dotación de aparcamiento e incluso para mejorarla.

6.2.4. Tipología de edificación.

Se entiende por este término, las diferentes formas volumétricas o modos de agrupación que adoptan los edificios. Se pueden clasificar en los siguientes tipos:

- a) En función de su situación en relación con los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.
 - Edificación cerrada.
Componen la edificación cerrada aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas contorneando las manzanas.
 - Edificación abierta.
Se entiende por edificación abierta aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.
- b) En función de la disposición del edificio en relación a otros edificios.
 - Edificación aislada.
Se entiende por edificación aislada aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros, al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.
 - Edificación agrupada.
Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que alguna de sus líneas de edificación son medianerías.
Cuando se trata únicamente de la agrupación de dos edificios se llama Edificación Pareada.

6.2.5. Conceptos que describen la edificación.

RETRANQUEOS

Son las distancias que existen, medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores o desde los linderos, hasta el contorno exterior de la edificación, dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de balcones, aleros y cornisas que vuelen menos de un metro.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros y cornisas.

ÁREAS DE MOVIMIENTO

Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede y deben situarse la totalidad del edificio.

PLANTAS

Planta Baja.

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, en la cual la parte superior de su forjado de piso se encuentra a una altura igual o menor de 1,30m por encima de la rasante de la acera o del terreno.

Entreplanta.

Se entiende por este término la planta superior, que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.

Plantas de piso.

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

Planta bajo cubierta

Corresponde al cuerpo del edificio que existe entre la cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta de piso.

Planta Abuhardillada.

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, con una altura libre superior a 1,50 m.

Planta Sótano.

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Planta Semisótano.

Es aquella planta que tiene un forjado de piso por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso, y su forjado de techo por encima siendo la distancia entre la rasante exterior y la cara superior del forjado menor de 1,30m.

CUERPOS CERRADOS DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por este término aquellas partes de la planta del edificio, que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

CUERPOS ABIERTOS DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por este término aquellas zonas de la planta del edificio, que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes. Pueden ser:

- Porches
- Soportales
- Terrazas.
- Azoteas.

CUERPOS ENTRANTES

Son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados en el interior de la línea de edificación.

CUERPOS VOLADOS

Son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de su línea de edificación. Pueden ser:

- Balcones.
- Terrazas
- Miradores

ELEMENTOS SALIENTES

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la fachada o de la línea de edificación en su caso. Pueden ser:

- Aleros.
- Hastiales.
Son los elementos de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.
- Petos, antepechos o cornisas.
Son los elementos salientes de las cubiertas planas.
- Marquesinas.
Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

ELEMENTOS PROVISIONALES

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas, como son:

- Toldos y persianas.
Son parasoles desmontables.
- Muestras.
Son anuncios paralelos al plano de la fachada.
- Banderines.
Son anuncios normales al plano de la fachada.

REMATES

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables, ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso. Pueden ser:

- Chimeneas de ventilación

- Antenas
- Paneles de captación solar
- Instalaciones y servicios de los edificios

PATIOS

Son superficies de parcela que, pudiendo estar libres u ocupadas por la edificación, se definen en la ordenación por su afección directa a los edificios, bien sea en función de su volumetría o como elementos residuales de las superficies libres de parcela. Pueden ser abiertos o cerrados

SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todas las superficies y espacios destinados a ubicar los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas superficies comunes en las edificaciones de tipo múltiples.

6.3. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

6.3.1. Cerramientos de patios y parcela.

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 3,00 m salvo que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta solo se podrán cercar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1,5 m y el resto hasta 3 m de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante. En la parte superior diáfana se incorporarán preferentemente elementos vegetales, como enredaderas o similares.

Las partes baja ciegas se terminarán con piedra natural o bien con revestimiento continuo (en colores blanco o terrizos) combinado con piedra natural.

Las mallas metálicas se terminarán preferentemente con esmaltes no brillantes con coloraciones oscuras.

6.3.2. Plantas de sótano y semisótano.

Las plantas sótanos no podrán destinarse a usos viveros, siendo su destino el de aparcamiento, instalaciones, almacenajes y otros usos similares que no supongan la presencia habitual de personas.

Las plantas semisótano podrán destinarse a usos viveros siempre que cuenten con la altura libre exigibles para las plantas sobre rasante y cuenten con las debidas condiciones de iluminación natural y ventilación.

6.3.3. Otras plantas

La altura libre mínima para uso de vivienda y oficina será de 2,5 metros.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 3,00 metros y acceso directo desde la vía pública, salvo en el caso de implantación de actividades en edificios preexistentes, en los que la altura máxima será la existente.

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros hasta el arranque de la escalera y un hueco de fachada de 1,30 metros.

Los locales de uso comercial y los incluidos en la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas, sólo se podrán establecer en planta baja o primera y deberán tener un acceso directo desde la vía pública.

6.3.4. Entreplantas.

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio y tendrán las siguientes características:

- No se ocupará más del 50% de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.
- Las zonas con altura libre inferior a 2,5 m solo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.
- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.
- Cuando se subdividiera un local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.

6.3.5. Plantas bajo cubierta.

Las plantas de cubierta deberán estar comprendidas dentro de la envolvente cuya línea de inclinación máxima sea de 70% ó 35°.

Se permitirá habitar los espacios bajo cubierta en todas las zonas y grados, computando a efectos de edificabilidad los espacios cuya altura libre sea superior a 1,50m. Los espacios habitables deberán contar con iluminación natural y ventilación. A efectos de la superficie útil de las estancias, se considerará únicamente la que cuente con una altura libre superior a 2,00 metros.

6.3.6. Escaleras interiores.

Tendrán una anchura mínima de 0,80 m en viviendas unifamiliares y 1,00 m en el resto de usos.

6.3.7. Salientes en edificación cerrada.

- Los balcones, cornisas, aleros y banderines, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 3,00 m y su saliente sobre la alineación oficial será

como máximo de 50cm, sin superar la anchura de la acera, y salvo las excepciones que expresamente señalen las Normas Particulares.

- Los cuerpos volados cerrados solo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares.
- En portales, escaparates, vitrinas y rejas, solo se permite salir de la alineación oficial 0,10 metros, dejando una anchura libre mínima de 1,20 m en las aceras.
- En marquesinas y toldos, el saliente máximo será igual al ancho de la acera respetándose, en todo caso, el arbolado. La altura libre mínima será de 2,50 m para elementos móviles y de 2,70m para elementos fijos.
- En muestras, el saliente máximo será de 0,20 m. Deberán colocarse encima de los dinteles de huecos de planta baja o en los propios huecos (detrás del vidrio o integrados con vinilos o similares) y no se permitirán en la coronación del edificio ni en los antepechos de las ventanas de las plantas altas.
- Los equipos exteriores de climatización se localizarán en el interior de las parcelas, no debiendo ser visibles desde la vía pública. Cuando no sea posible otra solución, se colocarán de forma que se integren en la fachada, tanto los equipos como las conducciones necesarias, empleando para ello celosías o elementos similares, debiendo quedar preferentemente en el mismo plano que las fachadas. En estos casos deberá presentarse para la solicitud de su instalación, alzado de la edificación donde se describa la solución propuesta.

6.3.8. Entrantes en plantas altas.

Los entrantes máximos de plantas serán igual a la anchura de los mismos, contados desde el borde de la terraza o balcón en su caso.

6.3.9. Remates.

- Las chimeneas y shunts deberán tener la altura suficiente para su correcto funcionamiento. Deberán tener un acabado similar o entonado con el de la fachada principal.
- Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 45º desde la altura máxima a cornisa, no pudiendo superar la altura de cumbrera.

6.3.10. Patios.

Cumplirán las condiciones que para estos elementos establece el CTE.

6.3.11. Patios mancomunados.

Se permite mancomunidad de patios con las mismas dimensiones mínimas señaladas anteriormente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 m el muro de separación solo podrá sobrepasar en 2 m la rasante del patio más alto.

6.3.12. Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los servicios urbanos e higiénicos de las edificaciones deberán diseñarse y ejecutarse en cumplimiento de las condiciones técnicas del CTE.

Los proyectos de cualquier edificio de uso residencial, terciario o dotacional, deberá contemplar la posibilidad de que se pueda climatizar íntegramente, disponiendo al menos los locales, espacios y/o canalizaciones necesarias, que garanticen que los equipos exteriores de climatización no serán visibles desde los espacios públicos circundantes.

7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ESTAS NORMAS AMBIENTALES

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

La protección genérica del patrimonio cultural, se efectúa en el documento anexo de Catálogo, que incluye tanto los aspectos de protección del patrimonio arquitectónico, como el urbanístico y arqueológico.

El alcance de estas normas se estructura precisamente en función de las protecciones señaladas de tal modo que se analizan, las protecciones medio ambientales, incluyendo el paisaje natural y el arbolado, el paisaje urbano, los impactos y contaminaciones, las protecciones de los recursos naturales, las infraestructuras y el transporte.

Con independencia de las condiciones de protección que se exponen a continuación, se cumplirán las condiciones de protección y seguimiento ambiental del Estudio de Incidencia Ambiental, que forma parte integrante del PG.

7.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Alcance de la protección medioambiental.

La protección del medio ambiente cada día se amplía a mayor número de actividades humanas para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Estas actividades se refieren en todo el conjunto del término municipal a los siguientes extremos:

- El paisaje natural.
- El arbolado y la vegetación.
- El paisaje urbano.
- Los impactos acústicos y vibratorios.
- Los vertidos y contaminación.
- Otras protecciones del medio urbano:
 - Protección contra incendios
 - Protección lumínica (medio nocturno) y electromagnética
 - Eficiencia y ahorro energético
- Protección de los recursos naturales
- Protección de redes de infraestructuras
- Protección respecto de redes de transporte y las vías pecuarias
- Protección del suelo
- Protección de fauna y flora
- Protección arqueológica

Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones que específicamente regulan las Leyes siguientes actualmente vigentes y las que, en su caso, pudieran modificarlas o ser promulgadas en su momento:

- Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre sobre Evaluación Ambiental.
- Ley 16/2002 de 1 de julio sobre Prevención y Control integrados de la Contaminación.
- Ley 16/1995 de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza.

En todo caso, las presentes normas en cuanto no afecten a la legislación sectorial específica, podrán ser completadas, mejoradas y rectificadas por el Ayuntamiento mediante las ordenanzas complementarias con la correspondiente justificación.

7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.

Los suelos urbanizables en tanto sean objeto de ejecución urbanística permanecen en su estado natural.

La conservación de la estructura del paisaje tradicional ha de tener en cuenta de forma general las determinaciones que se regulan para proteger específicamente aquellos elementos del medio natural, como son los arbolados y la vegetación, los cauces y riberas, los cultivos y pastizales, etc. que son objeto de descripción en los apartados siguientes.

En este sentido la protección paisajística general se efectúa a través de las siguientes condiciones:

- Protección respecto a la conservación de la topografía.
Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, utilización y extracción de los recursos minerales, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia, que derivan en desplazamientos de tierra.
- Protección respecto a la visualización del paisaje y las vistas panorámicas.
El conjunto de actuaciones que se realicen en el territorio natural, garantizarán que se respeten las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas.
- Protección respecto a las obras de infraestructura.
Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, tales como líneas aéreas, centros de alimentación, molinos de viento, torres de telecomunicaciones, etc., se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes.

7.4. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN.

Será de aplicación general la legislación vigente sobre arbolado urbano vigente en la Comunidad de Madrid.

En todo caso se detallan como normas generales las siguientes protecciones

- Tala de árboles
Se cumplirá la LEY 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal y de los organismos competentes en medio ambiente, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestadas.

En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado, preferentemente mediante especies arbóreas de tipo autóctono. La forma en que se lleva a cabo la citada compensación la determinarán los servicios técnicos/ambientales municipales.

Cualquier actuación sobre parcela o ámbito deberá incluir entre la documentación técnica el oportuno inventario de arbolado, así como la afección del mismo sobre la actuación que se pretenda.

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

- Reforestaciones exigibles.

Se exigirán reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

7.5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.

7.5.1. Protección de las visualizaciones urbanas.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones del núcleo urbano, teniendo en cuenta tres puntos de vista:

- Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos de núcleo consolidado) como sobre áreas parciales del mismo.

Las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones son:

- Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica de los objetos de visualización.
- Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.
- Protección de la composición general.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo procurando que no se produzca la aparición de elementos cuyas características

sean desproporcionadas, o sus texturas sean inconvenientes respecto del conjunto arquitectónico.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas que puedan desfigurar tanto la escena urbana en los cascos antiguos como las visualizaciones hacia elementos exteriores del paisaje, en especial los que forman parte de la Sierra del Guadarrama.

7.5.2. Protección de los espacios viarios.

- Imagen general urbana.

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la legislación vigente que le sea aplicable. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos de edificación, de parcela o jardines interiores, deberán ser tratados con calidad suficiente a juicio de los Servicios Técnicos para evitar se produzcan terminaciones con materiales impropios.

Queda prohibida la colocación de antenas de telefonía móvil visibles en aquellas zonas singulares o espacios protegidos arquitectónica o urbanísticamente y, en todo caso, cuando se compruebe que tienen un impacto visual negativo.

- Características de diseño de los espacios libres viarios.

Se conservarán y repararán los daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo material, color, textura, bandas de separación, etc...) además de la propia resistencia de los firmes.

- Servicios públicos y mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se conceptúa como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc...) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos acordes con el entorno, en los términos que se detallan en la Ordenanza o Pliego de Condiciones correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento con los criterios que propongan los servicios municipales.

- Protección respecto de los anuncios y carteles.

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que la soporta.
- La publicidad acústica.

Toda publicidad/cartel deberá estar relacionada con la actividad que se desarrolla en el edificio y estar integrado/adosado al mismo. Nunca exento. Además:

- En todos los casos, la iluminación no será destellante/intermitente, evitando la contaminación lumínica de las viviendas adyacentes; pudiéndose limitar en casos concretos el horario de encendido.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- Protección respecto a señalizaciones de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

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 el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

- Protección respecto a los tendidos de instalaciones y elementos de infraestructura.
Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios

Con relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable, se deberán tomar las medidas oportunas para el cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

7.5.3. Protección de los espacios verdes.

Esta protección regirá en el ámbito regulado por las ordenanzas de zona verde y las normas de protección son las siguientes:

- Todos los ciudadanos tienen derecho al uso y disfrute de las zonas verdes públicas y por lo tanto estas no podrán ser objeto de privatización de su uso en actos organizados privados. Cuando por motivos de interés se autoricen actos públicos en dichos lugares, se deberán tomar las medidas previsoras, para no causar perjuicios en las plantas y mobiliario urbano.

- Los jardines y parcelas privadas deberán estar limpios y libres de maleza, de tal forma que no puedan ser causa de posibles infecciones o fácilmente combustibles.
- El propietario de una zona verde está obligado a la realización de las correspondientes podas o en su caso talas, si algún árbol de su propiedad sea peligroso por caída de ramas, enfermedades o muerte.

En cualquiera de estos casos el particular está obligado a la actuación inmediata a requerimiento municipal, siendo por su cuenta todos los gastos, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran caber de la incoación del oportuno expediente sancionador.

7.5.4. Normas para la mejora urbana.

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.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que comparten una mejora urbana desde el punto de vida medio ambiental.

- Protección periódica de las fachadas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores, texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen de conjunto.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

- Protecciones que garanticen la seguridad pública.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

- Cerramientos de parcelas.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial.

No será obligatorio este cerramiento cuando se edifique en ella y así quede regulado en el proyecto correspondiente.

- Cerramientos de terrazas y solárium de uso privado.
Los cierres de terrazas, solárium, porches y similares, no se permitirán en ningún caso por encima de cuerpos retranqueados de planta bajo-cubierta.

7.6. PROTECCIÓN DE LOS IMPACTOS ACÚSTICOS Y VIBRATORIOS.

7.6.1. Regulación y medidas de protección.

Será de aplicación la Ordenanza Municipal sobre la materia, redactada en el marco del Decreto 1367/2007 de 19 de octubre (Zonificación Acústica. Objetivos de Calidad y Emisiones Acústicas), así como las condiciones recogidas en el estudio acústico que forma parte integrante del PG.

Además, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, deberá tener en cuenta las consideraciones recogidas en el estudio acústico del PGBCM

7.7. PROTECCIÓN DE LOS VERTIDOS Y CONTAMINACIONES.

7.7.1. Vertidos sólidos.

- Clasificación de vertidos.
Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido, se clasifican en:
 - Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
 - Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.
- Normas de protección.
Previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos incluidos los residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos.

También será de aplicación el Pliego de Condiciones vigente que rige la recogida de residuos sólidos en el término municipal.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes Sectoriales, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal.

- Regulación específica.

Los vertidos sólidos quedan regulados por la regulación legal aplicable (Orden 2726/2009 de 16 de julio de Residuos de la Comunidad de Madrid) y disposiciones vigentes en su momento.

7.7.2. Vertidos líquidos de aguas residuales.

- Regulación específica.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, siendo preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente según el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Normas de protección.

Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las condiciones de la normativa vigente en la materia.

Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, los desarrollos urbanísticos dispondrán preferentemente de redes separativas para los vertidos de agua residuales de la recogida de aguas pluviales.

7.7.3. Vertidos gaseosos.

- Regulación específica.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación vigente sobre la materia y la que pudiera ser de aplicación en su momento.

7.8. OTRAS PROTECCIONES DEL MEDIO URBANO.

La protección medioambiental del medio urbano debe alcanzar a todos aquellos que garanticen su conservación y mejora.

En este sentido se establecen las siguientes protecciones:

7.8.1. Protección contra incendios.

Será de aplicación la Normativa Técnica vigente y en especial el CTE y legislación específica existente en su momento.

7.8.2. Protección lumínica (medio nocturno).

En general será de aplicación el CTE y legislación vigente de aplicación en su momento, en especial el Real Decreto 1890/2008 de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

Las edificaciones y sus instalaciones se realizarán cumpliendo todas las normas en materia de iluminación a los efectos de que alcancen las condiciones mínimas establecidas por los Reglamentos

Además de las medidas y acciones propuestas en el estudio de incidencia ambiental para la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Asimismo se efectuarán las iluminaciones teniendo en cuenta las perturbaciones que se puedan causar a las edificaciones y parcelas colindantes y a la vía pública. En este sentido se exigirá la autorización del colindante para la realización de iluminaciones cuando a juicio del Ayuntamiento quede afectada la propiedad colindante por la iluminación exterior que se proyecte realizar.

7.8.3. Protección frente a la contaminación electromagnética

Respecto a las nuevas infraestructuras eléctricas a acometer en las zonas urbanizables y suelo urbano, deberá adoptarse las medidas adecuadas de apantallamiento de campos electromagnéticos y señalización correcta que evite la exposición inadvertida de la población, conforme al Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. Además deberán cumplirse los requisitos establecidos en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Respecto a futuras instalaciones radioeléctricas, se tendrá en cuenta que con objeto de proteger a la población frente a la contaminación electromagnética, RD 1066/2001, se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas establece que los operadores que establezcan redes de radiodifusión deben elaborar un estudio detallado donde se indiquen los niveles de exposición a emisiones radioeléctricas en áreas cercanas a las mismas donde puedan permanecer habitualmente personas. Como medida adicional de protección y cuando la antena esté situada a 100 m de espacios considerados sensibles, el estudio justificará la minimización de los niveles de exposición, Orden CTE/23/2002 de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones, así como se dispone el procedimiento

para la realización de medidas de niveles de emisión, criterio a considerar en futuras edificaciones próximas a antenas de telecomunicaciones. Asimismo será de aplicación la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Por último se deberán cumplir los Reglamentos vigentes en orden a no producir alteraciones electromagnéticas en las propiedades colindantes como consecuencia de la ubicación de fuentes que puedan producir perturbaciones.

7.8.4. Protección para la supresión de barreras físicas.

Será de aplicación para las edificaciones el CTE con las particularidades que pudieran derivarse de la legislación vigente. Para los espacios exteriores urbanizados será de aplicación la normativa vigente en la materia.

7.8.5. Eficiencia y ahorro energético.

Se recomienda adoptar las siguientes medidas encaminadas a la eficiencia y el ahorro energético.

Aplicación de criterios de arquitectura bioclimática:

- Se debe diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
- Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios.
Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a sur (+/-30°) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.
- Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al sur.

Utilización de Energía Solar Térmica para Agua Caliente Sanitaria:

- Se redactará en un futuro próximo una Ordenanza Municipal de Captación Solar para Usos Térmicos, siguiendo el esquema propuesto por el Instituto para Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA) y las experiencias de otros Ayuntamientos con ordenanzas similares.
- Los nuevos desarrollos instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas, a fin de mejorar el aislamiento.

Sistemas de Calefacción

- Se instalarán preferentemente sistemas de calefacción central colectiva, con un mayor rendimiento y un menor coste, en las edificaciones colectivas.
Aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurran por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.

Otras medidas:

- Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo, así como de grifos de mezcla única (monomando), con la mitad de gasto hídrico respecto a los convencionales y, por tanto, menor gasto energético.
- Instalación de ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activan únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.

7.8.6. Medidas específicas de sostenibilidad

Se establecen las siguientes 12 medidas concretas de sostenibilidad y eficiencia energética, por encima de las exigibles en el CTE, que podrán incorporarse en la normativa específica de los planes parciales que desarrollen ámbitos de planeamiento:

- Diseño de viviendas bioclimáticas, incorporando al menos 5 materiales o sistemas tales como elementos que controlen la iluminación solar, fachadas ventiladas, vidrios absorbentes de la radiación, orientaciones adecuadas, ventilación cruzada, fachadas vegetales, adecuación de proporciones de huecos según orientación, etc.
- Incremento de las condiciones térmicas de las viviendas que mejoren su eficiencia energética, hasta llegar a una calificación, en consumo de energía, de tipo A o B.
- Incremento de las condiciones térmicas de las viviendas que mejoren su eficiencia energética, hasta llegar a una calificación, en emisiones, de tipo A o B.
- Mejora de los sistemas de ahorro de agua, justificando un ahorro de 20% sobre el consumo medio sin aplicar medidas de consumo de agua. Medidas tales como difusores de agua en lavabos, cabezales de ducha de bajo consumo, doble pulsador en cisternas, grifos de mezcladores, riego por goteo, etc.
- Mejora de los sistemas de ahorro de energía eléctrica, justificando un ahorro del 10% sobre el consumo medio sin utilización de medidas específicas. Medidas tales como, sistemas de domótica, lámparas led, termostatos, etc.
- Medidas para la protección de los acuíferos, destinando al menos el 50% de la superficie libre de la parcela a espacios ajardinados o terrizos, que filtren el agua de lluvia.
- Medidas de reutilización de aguas de lluvia para riego, tales como depósitos de agua.
- Medidas contra el cambio climático, mediante la plantación de arbolado adecuado a tal fin en las zonas libres de la parcela, en proporción de al menos 1 ejemplar por cada 50m² de espacio libre.
- Medidas de limitación de emisiones contaminantes, mediante el empleo de calderas de bajos niveles de emisión de óxido de nitrógeno y otros contaminantes.
- Medidas de eficiencia energética empleando calderas de rendimiento óptimo y disponiendo válvulas termostáticas en todos los radiadores.
- limitación indirecta de emisiones, disponiendo en las viviendas o en los edificios de cargadores para vehículos eléctricos.
- Incorporación de paneles fotovoltaicos para calefacción u otros usos diferentes de la producción de ACS, que exige el CTE.

7.9. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

Los recursos naturales del municipio deben ser objeto de protección específica, y su alcance se realiza en función de cada uno de los recursos existentes.

- Protección de los recursos hídricos, canales y riegos.
Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, fuentes, arroyos, etc., deberá mantenerse en su estado actual.
En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por la Ley de Aguas y por el Canal de Isabel II Gestión.

- Protección de los cauces y riberas.
En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:
 - a) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5 m de anchura del DPH.
 - b) Zona de Policía; franja de 100 m a partir del DPH.

Toda actuación que se realice en dichas zonas de protección (Servidumbre y Policía) deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Tanto la superficie deslindada como Dominio Público Hidráulico, como las bandas de 5 m de servidumbre a contar desde el mismo, quedarán clasificadas como Suelo No Urbanizable de Protección.

- Condiciones generales de uso.
Solo se admitirán la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección, tuviesen las siguientes finalidades:
 - a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
 - b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos inevitables en dicho espacio.
 - c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.
- Condiciones particulares.
 - Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la

producción de residuos de procesos de lixiviación

- Los efluentes producidos por los tratamientos de depuración, se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el organismo de cuenca correspondiente. Siempre que sea posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento del municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, las perturbaciones a la fauna y la puesta en cultivo de nuevos terrenos en cuanto afecte a la vegetación ripícola existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

7.10. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA.

Cualquiera de las redes de infraestructura del municipio, que tengan el carácter de elementos fundamentales para el servicio del medio urbano, deberán ser objeto de protecciones específicas que alcanzarán a:

- Las redes de gas.
- Las líneas de telefonía y telecomunicación.
- Las redes eléctricas.
- Las redes de agua y la depuración.

Este conjunto de redes quedarán sujetas a las protecciones que se establecen en las normas generales de urbanización y a las normas específicas sectoriales.

Las protecciones a las infraestructuras no será en ningún caso contradictoria con la protección del medio natural.

En este sentido, prevalecerán estas últimas, con la obligación de acomodar las redes de infraestructura a las condiciones que se derivan de las protecciones del medio natural, de tal forma que las líneas eléctricas se procure su enterramiento, al igual que las redes de telefonía y las redes eléctricas y de agua o depuración se modifiquen para que queden ocultas al paisaje y no produzcan alteraciones.

- Condiciones respecto a las redes hidráulicas de Canal de Isabel II Gestión.
 - Bandas de infraestructura de Agua (B.I.A): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que se reflejan en el plano de afecciones medio ambientales. La anchura de las BIAs será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II Gestión y variará entre los 4 y los 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:
 - a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II Gestión.
 - b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c) Se prohíbe la instalación de colectores.

- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las B.I.A. S, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II Gestión.
 - e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II Gestión estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
- Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II Gestión. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

7.11. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS REDES DE TRANSPORTES Y VÍAS PECUARIAS.

Al igual que las infraestructuras, las redes de transporte deben ser objeto de protección, de acuerdo con las regulaciones específicas que le son de aplicación.

En este sentido, se deben respetar, para cada una de ellas, todas las limitaciones de propiedad y uso que establecen sus respectivas legislaciones.

- En cuanto a Carreteras.

El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación serán las establecidas en la legislación de Carreteras y sus Reglamentos aplicable correspondiente a su Autonómica (M607, 608, 615 y 617)

Las instrucciones para la protección de este viario son las siguientes:

- Todas las conexiones al viario competencia de la Comunidad de Madrid deberán ser desarrolladas mediante proyectos específicos y se ajustarán a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas.
- De acuerdo con los Art. 30 y 31 de la Ley 3/1991 de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid, deberá respetarse la zona de protección de las carreteras, que es de veinticinco (25) metros en el caso de la M-607 y M-608 y de quince (15) en la M-617 y M-615. La medición se hará desde el borde de la explanación. La zona de protección, con las anchuras referidas, es de aplicación en suelos clasificados como urbanizables y como no urbanizables. Estas carreteras y sus zonas aledañas de dominio público, (tres (3) metros de anchura mínima medidas desde el borde de la explanación) se califican como Red Supramunicipal de Infraestructuras viarias.
- El planeamiento urbanístico que se tramite en desarrollo del presente Plan General, que afecte a carreteras de la red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su oportuno informe.
- Los proyectos de conexiones al viario serán remitidos a dicha Dirección General para su informe y estarán redactados por técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero de Obras Públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias) y visados por el colegio profesional correspondiente.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre (Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas), que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables,

así como adoptar medidas preventivas de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Real Decreto. En concreto se preverán, en su caso, la implantación de diques de tierra dentro de la zona de protección.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección se deberá pedir permiso a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad.

- En cuanto a Vías Pecuarias.

El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de “Red Supramunicipal, vías pecuarias, espacios libres protegidos”, aun cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de calificación del suelo y los derivados de estos.

- Régimen de usos:

Todas las actuaciones descritas en los puntos a) y b) (señalados a continuación) deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias

El régimen de usos de los suelos adscritos al Sistema General de Espacios Libres Protegidos Vías Pecuarias, así como todas las actuaciones que se pretendan acometer en las mismas, se regirán por lo establecido en la Ley Estatal 3/1995 de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelo de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles en la legislación urbanística. El planeamiento de desarrollo derivado de la presente Rectificación que afecte directa o indirectamente a alguna vía pecuaria se remitirá para su informe al Organismo responsable de las mismas.

- Discrepancias entre documentos:

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, si el Plan General contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

- Modificación de vías pecuarias:

La modificación de trazado de las vías pecuarias contemplada en esta Rectificación se atenderá al procedimiento administrativo establecido en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 81.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Las eventuales modificaciones ulteriores de trazado se harán con los criterios de funcionalidad de la vía pecuaria, mayor integración en las redes de espacios libres y

zonas verdes y mantenimiento de la superficie adscrita a dominio público de vías pecuarias.

Mientras no se produzca la aprobación de las modificaciones de trazado, solo podrán ejecutarse en los suelos de dominio público pecuario objeto de modificación los usos recogidos en la citada Ley 8/1998.

- **Condiciones de trazado:**

El planeamiento de desarrollo de los ámbitos de planeamiento y, en su caso, el proyecto de urbanización, integrarán el trazado de las vías pecuarias en la ordenación en la forma ejemplificada cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Se contemplarán las menores interferencias posibles entre la red de vías pecuarias y las infraestructuras viarias, de transporte o básicas.
- b) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si su realización fuera imprescindible se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, resolviendo los cruces con los viales en la forma descrita en el punto siguiente con el fin de instalar en su borde, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- c) En los cruces con carreteras, viales e infraestructuras de transporte se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano y las condiciones de tránsito sobre el terreno (grafinando las reservas de suelo para vías pecuarias). En ningún caso los pasos habilitados deberán coincidir superficialmente con viario rodado.
- d) Las infraestructuras lineales tales como tuberías o conducciones eléctricas se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para casos excepcionales e inexcusables contemplados en el artículo 38 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- e) Los accesos a parcelas se dispondrán de forma que interfieran lo menos posible con la red de vías pecuarias.

Para cualquier proyecto de acondicionamiento que el Ayuntamiento proponga ejecutar sobre terrenos de Dominio Público Pecuario será necesario informe previo del organismo competente en materia de vías pecuarias (actualmente Dirección General del Medio Ambiente) y especialmente en aquellos tramos que atraviesen suelo urbano o urbanizable.

7.12. PROTECCIÓN DEL SUELO

En las zonas que vayan a acoger en el futuro nuevos usos industriales, deberá realizarse una caracterización del suelo y las aguas subterráneas, que actúe como blanco ambiental de la situación preoperacional, quedando sujetos estos nuevos usos a los resultados de calidad del suelo.

En todo caso, las actividades potencialmente contaminantes que se vayan a desarrollar tanto en suelo urbanizable como en no urbanizable de protección, deberán contar con las

necesarias medidas de prevención y vigilancia que garanticen la no afección de la calidad del suelo y las aguas subterráneas.

En los sectores de suelo urbanizable no sectorizado se realizará un muestreo sistemático que incluya analítica de suelos. Su finalidad será la de establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional y, por tanto, base de comparación y referencia en el caso de detectarse con posterioridad episodios de contaminación o de realizarse nuevos estudios o auditorías ambientales sobre la calidad del suelo.

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3,4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5,3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

En aquellas zonas con un riesgo potencial de contaminación por radón, debido a terrenos de composición geológica fundamentalmente granítica, se adoptarán técnicas preventivas de diseño y construcción que garanticen la estanqueidad del gas en el subsuelo. A modo de referencia, pueden consultarse las recomendaciones y medidas de remediación y mitigación incluidas en la guía técnica "Protección frente a la inmisión de gas radón en edificios" publicada por el CSN, organismo competente en la materia.

7.13. PROTECCIÓN DE FAUNA Y FLORA

El presente Plan General ha tenido en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares así como la Orden 68/2015, de 20 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid, en su categoría de "Árboles Singulares". En dicho Catálogo figuran varios ejemplares individualizados, si bien para el arbolado en general se tendrá en cuenta el anexo III de dicha Orden (ANEXO III: Guía de buenas prácticas en la conservación y disfrute de los árboles singulares)

7.14. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Los terrenos donde se localizan yacimientos arqueológicos se protegen en función de los resultados del trabajo y de la legislación existente: Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y sus reglamentos.

Se tendrá en cuenta, además de lo expresado en estas normas y en la normativa de aplicación, lo establecido en el documento de protección arqueológica que forma parte integrante del PGBCM.

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en este Plan General para la situación y calificación de las zonas sujetas de protección señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme se avance en su conocimiento o presunción.

En los terrenos donde se localizan yacimientos arqueológicos será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico, que necesiten valoración previa con metodología arqueológica.

Los restos arqueológicos quedarán íntegramente protegidos, y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga alteración o remoción de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, integración y, eventualmente, musealización. La Administración competente en materia de Protección del Patrimonio podrá excepcionalmente autorizar construcciones sobre rasante con la menor incidencia posible sobre los restos. En todo caso, de forma previa a la redacción de planes o proyectos será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de excavación que delimite y defina con precisión los bienes arqueológicos con el objeto de asegurar la compatibilidad de iniciativas con la protección del patrimonio.

- Normas comunes en todo el término municipal:

Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiéndose por tales los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de Bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, sin que pueda darse conocimiento público de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.

Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, éste lo notificará a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Dirección General de Patrimonio Histórico notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.

El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de patrimonio Histórico o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas sus características, o salvo que se trate de un hallazgo subacuático, en cuyos

supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.

7.15. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO E HIDROGEOLÓGICO.

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

7.16. MEDIDAS DE PROTECCIÓN SANITARIAS.

En la futura distribución y abastecimiento de agua de consumo humano, (Artículo 12, punto 1, del R.D. 140/2003), las redes de distribución pública o privada, serán en la medida de lo posible, de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida. Estarán construidas de tal forma, que no transmitan al agua sustancias o propiedades que contaminen o empeoren la calidad de la misma, disponiendo de mecanismos adecuados que permitan su cierre por sectores, con objeto de poder aislar áreas ante situaciones anómalas, y de sistemas que permitan las purgas por sectores para proteger a la población de posibles riesgos para la salud.

Además, se tendrá en cuenta que en todo proyecto de construcción de una nueva conducción, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor de 500m), depósito de la red de distribución o remodelación de lo existente, deberá contar con el informe sanitario vinculante emitido por la Autoridad Sanitaria que en la Comunidad de Madrid es la Dirección General de Ordenación e Inspección, a través del Servicio de Sanidad Ambiental. A la puesta en funcionamiento de la nueva instalación, la Autoridad Sanitaria emitirá otro informe sanitario vinculante que indicará las condiciones de uso y control que deberán seguirse, sin él cual no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable en la instalación. (Artículo 13).

En aquellos equipamientos y zonas del nuevo plan general en las que se vaya a implantar un sistema de riego con aguas regeneradas hay que tener en cuenta que dicho sistema son instalaciones de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella, (R.D. 865/2003, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis) y deberán cumplir las disposiciones técnicas contempladas en el R.D. 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas

tanto en su régimen de funcionamiento como en sus instalaciones (tuberías, conducciones, aspersores).

En caso de generación de aerosoles, con agua regenerada, que puedan alcanzar vías públicas o a zonas habitadas, se preverá la interposición de obstáculos o pantallas protectoras que eviten su propagación. En relación a las zonas habitadas, se guardará una distancia mínima de seguridad de 150 m, según Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de cuenca del Tajo, aprobado por el R.D. 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca y norma de desarrollo.

La red de riego deberá ser independiente de la red de abastecimiento de consumo humano y de la de aguas residuales, de tal forma que las conducciones se encuentren lo más separadas posibles. En caso de cruce, la red de riego se situará en una posición intermedia entre la de abastecimiento y la red de saneamiento que discurrirá por debajo de las otras dos para evitar la contaminación por rotura.

En las nuevas instalaciones ornamentales que se diseñen con surtidores o elementos de agua en movimiento está prohibida la reutilización de aguas regeneradas para “el uso en fuentes y láminas ornamentales en espacios público...” y para “el uso recreativo como aguas de baño”, conforme al R.D. 1620/2007.

Conforme a la normativa vigente, las redes de agua regenerada, así como la de recogida de aguas pluviales y grises, deberán ser en todo momento independiente de la de agua potable, no existiendo posibilidad alguna de conexión entre ellas. Estas redes dispondrán de sistemas de almacenamiento y tratamiento que garanticen el mantenimiento de su calidad hasta el momento de su utilización.

Con carácter previo a su funcionamiento, el agua regenerada procedente de una EDAR deberá contar con un informe sanitario vinculante sobre el uso de aguas depuradas para el riego, emitido por la Consejería de Sanidad, (Dirección General de Ordenación e Inspección) conforme al artículo 4, punto 3, del citado R.D. 1620/1998.

Con relación a la vigilancia y control de plagas urbanas los movimientos de tierra y trabajos de abertura de zanjas, pueden dar lugar a destrucción de nichos ecológicos de roedores y artrópodos, con el consiguiente peligro de proliferación y dispersión de estos a las poblaciones cercanas, será mitigado adoptando acciones de vigilancia y en el caso de que se detectara problemática al respecto, implantando medidas de control a través de empresas autorizadas en la Comunidad de Madrid, (orden 700/2010, por el que se crea el Registro de Establecimientos y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la C.M.), previa coordinación con los programas de vigilancia y control del municipio.

En cuanto a la prevención de alergias y asma y al objeto de minimizar su impacto en la salud de la población (residentes, viandantes, deportistas...) debe evitarse en la medida de lo posible el uso de especies con polinización anemófila (a través del aire) de los tipos de polen alergénicos más frecuentes en las políticas de restauración de cubiertas vegetales, jardinería y arbolado urbano.

En cuanto a condiciones de eficiencia energética y energías renovables en nuevos ámbitos urbanizables, en los futuros proyectos de edificación deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos, de tal forma que en su localización se guardará la distancia y dirección adecuadas para evitar la posibilidad de que el aire contaminado de descarga de la torre se introduzca en los conductos de toma de aire fresco de las edificaciones, y en ningún caso podrán realizar descargar directas de aerosoles a zonas públicas (la descarga del aerosol deberá ser a una cota superior a 2 m mínimo, por encima de la cota de cualquier elemento a proteger, en un radio de 10m en horizontal). Además, dicha ubicación será en lugar accesible para las operaciones de limpieza y mantenimiento, todo ello según lo dispuesto en la normativa de aplicación R.D. 865/2003 y R.D. 1027/2007 (RITE).

De acuerdo con el Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión que vayan a proyectar, contemple su realización en subterráneo.

Las disposiciones legales de aplicación por su ámbito competencial específico en sanidad-ambiental, son las siguientes:

- R.D. 3349/1983, Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
- R.D. 140/2003, de 7 de junio, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Corrección de erratas del R.D. 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano.
- R.D. 1120/2012, de 20 de julio, por el que se modifica el R.D. 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- R.D. 1620/2007 por la que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- R.D. 162/1991, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
- R.D. 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas (modificado por adaptación al progreso técnico).
- R.D. 830/2010, de 25 de junio, por el que se establece la normativa reguladora de la capacitación para realizar tratamientos con biocidas.
- Orden 700/2010, de 29 de diciembre, por la que se crea el Registro de Establecimientos y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la C.M.

- R.D. 494/2012, de 9 de marzo, por el que se modifica el RD 1644/2008, de 10 de octubre, por el que se establecen las normas para la comercialización y puesta en servicio de las máquinas, para incluir los riesgos de aplicación de plaguicidas. (BOE, Núm. 66, 17-03-2012).
- R.D. 865/2003 de 4 de julio, Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la “Legionelosis”.

7.17. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

- En la redacción de los proyectos se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Así mismo se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control

previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

- Es de señalar que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- 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 establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.18. MEDIDAS DE AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE

Al objeto de que el sistema de saneamiento y reutilización de aguas propuesto funcione, los Proyectos de Urbanización y Edificación dentro de cada ámbito propuesto, deberán recoger los siguientes condicionantes:

- Edificación colectiva y Terciario comercial
 - Minimizar las superficies impermeables.
 - Utilizar tres redes diferentes en la evacuación de aguas, distinguiendo entre aguas pluviales, grises y negras.
- Zonas verdes
 - Minimizar las superficies impermeables.
 - Priorizar la utilización de aguas pluviales y/o regeneradas en bocas de riego, estanques, lagos o fuentes ornamentales, riegos de vegetación y uso para bomberos.
 - Fomentar su uso como zonas de captación y laminación de escorrentías, con la creación de hondonadas (zonas cóncavas) que posibiliten su almacenamiento temporal.
 - Hacer pendientes en los caminos y zonas de paso que dirijan el agua hacia las zonas verdes adyacentes.
 - Utilizar sistemas de terrazas en las pendientes más acusadas para evitar la escorrentía, con pequeños canales en la zona inferior para recoger el agua de escorrentía.
 - Diseñar las zonas verdes con estanques y canales de agua permanentes (elemento central de agua preferiblemente continuo), con capacidad extra para actuar como estructuras laminadoras. El sellado de estas instalaciones se realizará con agua no potable.
 - Compatibilizar los usos de los parques como estructuras de gestión de agua y usos previsibles de demanda ciudadana como zonas de esparcimiento, juego, descanso, etc.
- Equipamientos
 - Minimizar las superficies impermeables.
 - Utilizar tres redes diferentes en la evacuación de aguas, distinguiendo entre aguas pluviales, grises y negras.
 - Instalación de azoteas vegetadas (en su amplio sentido, con la posibilidad de utilizar material granular o cualquier otro pavimento drenante colocado sobre el sistema de evacuación de aguas).

Red Viaria

- Minimizar las superficies impermeables.
- Utilizar sistemas de captación de escorrentía mediante filtrado en origen.
- Facilitar el paso de la escorrentía hacia las zonas de captación (utilización de peralte adecuados en viario y aceras, uso de bordillos intermitentes, etc.).

7.19. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE HÁBITATS

Se tendrá en cuenta lo recogido en el artículo 45 apartados 2 y 3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que establecen lo siguiente:

“Artículo 45. Medidas de conservación de la Red Natura 2000.

2. Igualmente las administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley.

3. Los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000.”

7.20. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO FORESTAL

Gran parte del término municipal de El Boalo tiene características de suelo forestal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En este sentido el artículo 2.1 de esta Ley, establece entre sus objetivos los siguientes:

“a. Proteger, conservar y, en su caso, restaurar la cubierta vegetal, el suelo, los recursos hídricos y la fauna y flora de los ecosistemas forestales.

b. Utilizar ordenadamente los recursos de los montes garantizando su persistencia, el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas así como su restauración y mejora.

c. Preservar la diversidad genética, la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje, y en especial defender los ecosistemas forestales contra incendios, plagas y uso indebido.

d. Fomentar la ampliación de la superficie arbolada de Madrid, y evitar su disminución.”

En las zonas de nueva urbanización sobre suelos forestales se cumplirá lo dispuesto en el artículo 43 "Compensaciones" de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, que establece que:

"Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada. Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada".

- Protección de incendios forestales.

Se cumplirá lo dispuesto en el CTE así como lo establecido en el plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios forestales de la Comunidad de Madrid -I NFOMA- (aprobado por Decreto 58/2009, de 4 de junio). El referido Plan de Protección Civil determina, para vertederos y zonas edificadas limítrofes o interiores a terrenos forestales, la obligación de contar con una franja de 25 metros de anchura, separando el vertedero o la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio al área forestal. Debe contar asimismo con un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en dicha franja.

8. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO

8.1. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO.

8.1.1. Condiciones de desarrollo.

En el suelo calificado en estas Normas como urbano consolidado, no incluido en Ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo previo, se actuará directamente cumpliendo las condiciones de las presentes Ordenanzas Particulares.

En los ámbitos de planeamiento incorporado, se actuará directamente cumpliendo las ordenanzas particulares de cada uno de dichos ámbitos, que se adjuntan como anexo normativo a las presente Normas Urbanísticas.

8.2. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS PARTICULARES.

8.2.1. Zonificación y usos pormenorizados.

La ordenación del suelo urbano implica la delimitación de las siguientes Normas Zonales:

1. Zona de Casco Histórico	CH
2. Zona Mixta de Casco Urbano	MC
3. Mantenimiento de la Edificación.....	ME
4. Zona Residencial Unifamiliar	RU
5. Zona Industria limpia	IL
6. Zona Actividades Terciarias.....	TC
7. Zona de Equipamientos	EQ
8. Zonas Deportivas	DE
9. Zonas Verdes.....	ZV
10. Espacios de Transición.....	ET
11. Usos agroecológicos.....	AG
12. Espacio libre protegido vías pecuarias.....	VP

En los planos de Ordenación y Gestión se grafían las diferentes Normas Zonales de la ordenación haciendo concreción de los grados que corresponden a cada una de ellas.

Las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano se establecen en los planos de Ordenación.

8.2.2. Ordenanza Particular de la ZONA DE CASCO HISTÓRICO (CH)

a) Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían como tal en los planos de Ordenación.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a superficies edificables de dominio privado de los núcleos primitivos, con una parcelación muy irregular, desarrollada predominantemente en tipologías

cerradas y edificaciones adosadas, con algunas tipologías abiertas, que constituye la trama urbana más característica.

c) Grados de Ordenanza.

En función del tamaño de parcela se establecen los siguientes grados:

Grado	Tamaño de la parcela
CH-1	Hasta 100 m ²
CH-2	de 100 m ² a 200 m ²
CH-3	de 200 m ² a 300 m ²
CH-4	de 300 m ² a 500 m ²
CH-5	más de 500 m ²

d) Condiciones de Diseño Urbano.

Se pretende en estas zonas mantener en todo lo posible las características tipológicas primitivas.

- Obras permitidas

Se admitirán, con carácter general, todos los tipos de obra, excepto las de demolición, salvo que se vaya a edificar una nueva construcción en la parcela tras la demolición o bien de forma excepcional por tratarse de edificaciones en estado ruinoso, de mala calidad, etc.

- Alineaciones de calle.

Serán las que se reflejan en los planos de ordenación, sin perjuicio de poder modificarse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, aplicando los criterios que se señalan en la ordenanza mixta de casco urbano, cuando se justifique como mejora urbana.

Se exigirá en cualquier caso la tramitación de alineación oficial previa a las licencias de edificación.

- Tipología de la edificación. Estudio Previo.

La tipología de edificación será libre, admitiéndose la aislada, agrupada o en manzana cerrada. La solución a adoptar será la que resulte del "estudio previo" que apruebe el Ayuntamiento y que servirá de base para la concesión de la licencia de obras.

Como principio general, las actuaciones de sustitución que se lleven a cabo en parcelas con vallados de piedra y edificaciones aisladas tradicionales, procurarán mantener dicha tipología, salvo que se justifique la adopción de otra tipología más adecuada por suponer menor impacto en el entorno o mejor integración paisajística.

Cualquier actuación de nueva planta, reestructuración total o ampliación de más de 100 m² de superficie construida sobre rasante, que se pretenda realizar en el ámbito del casco antiguo, deberá presentar un "Estudio Previo", que deberá contar con informe favorable de viabilidad, por parte del Ayuntamiento, con carácter previo a la concesión de la licencia. Dicho Estudio Previo, redactado por técnico competente, consistirá en un documento en el que se defina la actuación y en el que se valoren al menos distintas alternativas viables de implantación (preferentemente tres). Tendrá, de forma orientativa, el siguiente contenido:

- Plano de situación
- Fotografías de la parcela en las que se aprecien las edificaciones colindantes, el entorno y las visualizaciones dentro del casco antiguo y hacia el exterior.
- Plano de emplazamiento, de cubiertas, incluyendo la manzana completa y señalando las edificaciones existentes en la misma, en su estado inicial y final, señalando los espacios construidos y los libres resultantes.
- Plano de alineaciones, rasantes y área de movimiento de la edificación, especificando retranqueos a linderos, separación con otras edificaciones, rasantes, etc.
- Alzado del tramo de calle en que se encuentra la parcela, en sus estados inicial y final, señalando materiales y acabados.
- de los anteriores planos de emplazamiento y alzado de conjunto se podrán presentar varias alternativas.
- Plantas de distribución, alzados y secciones, a nivel de anteproyecto.
- Breve memoria descriptiva justificativa de la alternativa elegida y/o de solución adoptada, incidiendo en los siguientes aspectos:
 - Integración en el entorno
 - Protección de las visualizaciones hacia otros elementos catalogados y hacia el exterior, en caso de ser de interés
 - Preservación de la tipología existente
 - Preservación de elementos de interés existentes en la parcela: cerramiento, arbolado, etc.
 - Elección de materiales
- Preferentemente, en las zonas ambientalmente más sensibles, se realizarán modelizaciones virtuales que permitan apreciar la solución adoptada y su relación con el entorno.

- Parcelación

Se aplicarán las mismas condiciones que en la Ordenanza Mixta de Casco Urbano con excepción del frente mínimo de fachada que podrá ser de 5 m y la superficie mínima de parcela de 75 m².

- Alturas máximas permitidas.

Se aplicarán las mismas condiciones que se regulan en la Ordenanza Mixta de Casco urbano.

Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación y edificabilidad.

La ocupación y edificabilidad máxima permitida será la que se establece en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

e) Condiciones de uso.

- Usos permitidos

Se permitirá únicamente como uso residencial el de vivienda unifamiliar.

Los usos compatibles se determinarán en el cuadro resumen de ordenanzas. Los permitidos no resultarán molestos para las viviendas, debiendo cumplir las limitaciones de la normativa sectorial vigente.

Se aplicará lo regulado en la ordenanza mixta de Casco Urbano respecto a las condiciones específicas de usos comerciales o equipamientos de ocio, así como de garajes-aparcamiento respecto a cualquier uso permitido.

f) Condiciones Específicas de Casco Histórico.

- Protecciones

En el Catálogo de Elementos Protegidos se determinan las protecciones de edificación, así como otras limitaciones vinculantes.

- Peatonalización

En las calles y espacios libres del Casco Histórico el Ayuntamiento favorecerá un tipo de urbanización tendente a su peatonalización, homogeneizando aceras y calzadas, con tratamientos de pavimentación en piedra y alumbrado público con báculos y farolas de calidad.

- Condiciones estéticas

Serán de aplicación las señaladas en la ordenanza de zona mixta de Casco Urbano, con las siguientes condiciones particulares para esta zona:

- En caso de edificaciones con tipología de manzana cerrada se prohíbe la ejecución de cuerpos volados cerrados y terrazas.

- Los aleros, en caso de edificaciones con tipología de manzana cerrada, tendrán un vuelo máximo de 40cm y un canto de 20cm como máximo. Se tenderá a realizar los aleros en madera o al menos con canchillos de este material, admitiéndose soluciones alternativas de calidad compositiva y estética, que deberán definirse en detalle en los proyectos constructivos que sean objeto de licencia.

- En edificaciones de manzana cerrada, los huecos que se ejecuten en la cubierta y sean visibles desde la vía pública, se ejecutarán en el plano de la cubierta. No se admiten terrazas ni azoteas en cubierta.
- Los materiales a emplear en las edificaciones armonizarán con las de las edificaciones tradicionales del casco antiguo, en especial con las catalogadas, empleándose preferentemente los siguientes materiales de acabado exterior:
 - Mampostería de piedra natural
 - Carpinterías de madera, forja o metálicas esmaltadas en colores no brillantes de coloraciones oscuras
 - Teja cerámica curva
 - Cerrajería de forja o metálicas esmaltadas en colores no brillantes de coloraciones oscuras
 - Cerramientos de parcelas con base de mampostería de piedra natural y elemento vegetal en la parte posterior

8.2.3. Ordenanza Particular de la ZONA MIXTA DE CASCO URBANO (MC)

a) Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían como tal en los planos de Ordenación y Gestión.

b) Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables de dominio privado del núcleo consolidado de la población con una parcelación muy irregular, desarrollada predominantemente en tipologías cerradas y edificaciones adosadas, mezcladas con otras tipologías abiertas y edificación aislada o pareada.

c) Grados de Ordenanza

En función del tamaño de parcela se establecen los siguientes grados:

Grado	Tamaño de la parcela
MC-1	Hasta 100 m ²
MC-2	de 100 m ² a 200 m ²
MC-3	de 200 m ² a 300 m ²
MC-4	de 300 m ² a 500 m ²
MC-5	más de 500 m ²

d) Condiciones de Diseño Urbano

- Alineaciones de calle.

Serán las que se definen en los planos de detalle y protección del casco.

Se exigirán la alineación oficial para llevar a cabo la edificación en cualquiera de los solares o terrenos que constituyan el ámbito de esta Ordenanza, y se definirán por los Servicios Técnicos atendiendo a los siguientes criterios:

- Respecto a la composición viaria cuando existan edificaciones antiguas de interés, o edificaciones con niveles de consolidación completa, por tramos de calle, que no hagan viable conseguir la totalidad de la ampliación de calle a corto plazo.
- Regularización de anchos de calle para completar retranqueos de alineaciones iniciadas anteriormente.
- Evitar la aparición de medianerías vistas por menores retranqueos que los existentes.

La superficie a ceder de vial que resulte de las nuevas alineaciones computará edificabilidad y será urbanizada a cargo del promotor.

- Alineaciones de edificación

Cuando los planos contengan alguna alineación de edificación en fachada exterior o interior, dicha alineación se considerará vinculante.

- Tipología de edificación

La tipología de edificación será cualquiera de las señaladas en el Cuadro Resumen de Ordenanzas, y por lo tanto se permitirá, tanto la tipología cerrada (CE), como abierta (AB) y la edificación podrá ser aislada (as), pareada (pa) o adosada (ad).

Las actuaciones de sustitución que se lleven a cabo en parcelas con vallados de piedra y edificaciones aisladas tradicionales, procurarán mantener dicha tipología, salvo que se justifique la adopción de otra tipología más adecuada por suponer menor impacto en el entorno o mejor integración paisajística.

La tipología cerrada será obligatoria cuando sea la característica de los dos solares colindantes y en el resto de los casos solo se permitirá a fin de que no resulten medianerías sin tratamiento de fachada.

No se podrán efectuar adosamientos de edificaciones en laterales y fondos de parcela cuando el solar colindante esté edificado con edificación aislada, salvo que se lleve a cabo la edificación conjunta de ambos solares y de la solución final no resulten medianerías al descubierto. En el caso contrario los retranqueos serán como mínimo de 2 m, tratando siempre los paños vistos laterales y de fondo como fachadas.

Cuando se trate de solares con anchos de fachada inferiores a 6 m se podrá adosar la edificación al límite de parcela, debiendo tratar las medianerías, si existiesen en su caso, con acabado igual al de la fachada.

- Parcelación

Se autorizarán las parcelaciones en la zona mixta de casco urbano, siempre y cuando la parcela mínima sea igual o mayor de 100 m² y tengan un frente igual o superior a 6 m en la alienación a calle pública.

En los casos en que se pretendan parcelas que no cumplan la distancia de frente mínimo de 6 m a calle pública, se exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle, que vincule la futura tipología de edificación y garantice que la solución arquitectónica es coherente y armoniza, a juicio del Ayuntamiento, con las tipologías tradicionales de la manzana en que se ubique, pudiendo realizarse accesos privados en el interior de los terrenos objeto de parcelación para el acceso a las edificaciones que se diseñen.

En todo caso, las parcelaciones deberán aprobarse, justificando el aprovechamiento correspondiente de cada parcela, de forma que no se superen los parámetros de ocupación y edificabilidad que correspondan al grado de la parcela original.

e) Condiciones de aprovechamiento

- Ocupación y edificabilidad.

La ocupación y edificabilidad máxima permitida será la que se establece en el Cuadro Resumen de Ordenanza.

El fondo edificable será libre, debiendo guardar un retranqueo al fondo de la parcela de al menos 2 metros en plantas sobre rasante, salvo en el caso de que existen medianerías ciegas, a las que podrá adosarse la edificación.

Cualquier solar podrá ser objeto de composición singular mediante la presentación de un estudio de Detalle, en que se respeten los parámetros de edificabilidad, ocupación y alturas máximas y se justifique la adaptación y armonización de la futura edificación con la composición urbana existente o tradicional.

- Alturas máximas a cornisa permitidas.

Se permitirá la altura de dos plantas y 6,8 m de altura máxima de cornisa.

La altura máxima de coronación de cumbrera será de 3,5 m medidos desde la altura a cornisa.

Los aleros volarán como máximo el ancho de la acera y en todo caso nunca más de 0,60 m desde el plano de fachada. El canto de la cornisa será como máximo de 30cm. Las cubiertas serán inclinadas, salvo en edificaciones singulares dotacionales. No se admiten cambios de pendiente en los faldones de la cubierta.

Las edificaciones adosadas que tengan fachadas laterales a calle deberán resolver las mismas con alero y cubierta inclinada a partir de la altura máxima a cornisa permitida.

La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y se permitirán bajar los forjados de techo de planta primera, respecto del paño de fachada, para aumentar la habitabilidad del espacio bajo cubierta, siempre y cuando las alturas de las dos plantas cumplan las condiciones de alturas y edificación que se establecen con carácter general, es decir 2,50 m de altura libre en cada una de las plantas.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, permitiéndose realizar mansardas o huecos retranqueados, siempre y cuando la suma de sus longitudes sea inferior al 40% de la longitud total de fachada, la anchura máxima de cada mansarda será inferior a 2 m y la línea de proyección vertical de su ventana se sitúe a una distancia igual o mayor de 2 m del borde del alero.

La creación de terrazas integradas en la cubierta se autorizarán libremente siempre y cuando tengan un paño de cubierta inclinado desde el alero de 1,20 m y se separen 0,8 m del límite lateral de la cubierta.

f) Condiciones de uso

- Usos permitidos

Se permite indistintamente el de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva, excepto en las parcelas y manzanas que se señalan en plano con "*", incluidas en ámbitos de casco que actualmente están formados predominantemente por tipologías de uso familiar. Asimismo, se limitará el número de viviendas de tal modo que no sean superiores al número que resulte de dividir la superficie construible máxima por sesenta.

Los usos compatibles permitidos dentro de esta zona no resultarán molestos para las viviendas, y por tanto no podrán generar ruidos superiores a los permitidos en la normativa sectorial vigente de aplicación.

Cuando se soliciten usos de tipo comercial o de ocio, u otros usos, que generen gran atracción de vehículos, será obligatorio justificar las soluciones de ordenación, para que o se produzcan perturbaciones de tráfico de acceso o de aparcamiento en el casco urbano.

- Garajes-aparcamientos

Se exigirá una plaza de garaje por cada 100 m² edificables y en todo caso una por vivienda. Se podrá eximir de esta exigencia de aparcamiento, previo informe favorable de los Servicios Técnicos, cuando concurren circunstancias específicas que lo impidan por el tipo de terreno, situación de parcela, superficie de la parcela, ancho de calle o usos de la zona que aconsejen no realizar garajes.

g) Condiciones Específicas

- Protecciones

En el plano de Ordenación de Detalle de los Cascos y en el Catálogo de Elementos se determinan las protecciones de edificación, así como otras limitaciones en el uso residencial.

h) Condiciones estéticas

- Composición de Fachadas

Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de fachadas, deberá ajustarse a las características tipológicas del entorno, debiéndose respetar la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de huecos, de tal forma que estos tengan una composición vertical.

Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, a fin de que no se efectúen de forma que desentonen con las características del entorno, siendo deseable la unificación de los materiales de acabado, con composición de huecos verticales.

Las fachadas laterales y posteriores, así como las medianerías y hastiales, se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. En este sentido en los proyectos será exigible la presentación de alzados de todas las fachadas, incluidas las laterales y medianerías.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá aplicar el procedimiento de ejecución subsidiaria para la mejora de medianerías en espacios públicos de importancia visual y estética.

En todas las edificaciones se recogerán las aguas de cubierta con canalón oculto, estando prohibidas las bajantes vistas por el exterior de las fachadas, que quedarán ocultas con vertido directo a la red de saneamiento.

Las viviendas que cuenten con tendedero abierto, deberán disponer de algún elemento que evite que la ropa sea visible desde los espacios públicos exteriores.

- Materiales de fachada

Las edificaciones que en la actualidad tienen sus fachadas de piedra deberán mantener ese material integrándole, en caso de ampliaciones o renovaciones de la edificación, con otros materiales compatibles.

La elección de los materiales de fachada de un edificio se realizará con el mismo tipo de fábricas y calidades de revestimientos (materiales, texturas y color) de los edificios tradicionales del área concreta en que se ubique, en especial de los catalogados.

Las edificaciones se realizarán con piedra similar a la de las edificaciones antiguas en todas las plantas bajas, de forma total o mayoritaria. Podrá combinarse puntualmente con ladrillo visto “de tejar” o revestimientos continuos en colores ocres, terrosos o blancos según las calles. En plantas altas se admitirán revestimientos continuos en colores ocres, terrosos o blancos según las calles,

permitiéndose la incorporación a las fachadas de elementos antiguos como rejas, balcones, etc., enmarcando los huecos con piedra o ladrillo “de tejar”, etc.

Quedan excluidos los acabados pulidos de piedra, los enfoscados de cemento gris sin pintar, las fábricas vistas de ladrillo tosco y en general todos los acabados de materiales brillantes o reflectantes, así como el aluminio en su color en barandillas, rejas y demás elementos exteriores.

- Cuerpos volados y salientes en edificación cerrada

No se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, ni cerrar los cuerpos volados existentes.

El saliente máximo de balcones en edificación cerrada, contado a partir del paramento de fachada, se determina en función del ancho de la calle y será en:

- Calles de ancho superior a 9 metros..... 0,6 metros
- Calles de ancho entre 6 y 9 metros..... 0,4 metros
- Calles de ancho inferior a 6 metros..... No se permiten

Se tenderá a realizar los aleros en madera o al menos con canecillos de este material, admitiéndose soluciones alternativas de calidad compositiva y estética, que deberán definirse en detalle en los proyectos constructivos que sean objeto de licencia.

- Marquesinas

Quedan prohibidas las marquesinas en edificación cerrada.

- Portadas y escaparates

Se ajustarán a los huecos verticales de planta baja sin sobresalir de la línea de fachada.

- Toldos

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros, y su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera, debiendo respetar en todo caso el arbolado existente. En las calles sin aceras el vuelo máximo será el 10% del ancho de la calle

- Muestras

Los anuncios paralelos al plano de la fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 cm. Estos anuncios serán estables, en tela u otros materiales, que reúnan mínimas condiciones estéticas. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90cm situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.

Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 30 cm. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno y requerirán para su instalación la consulta previa a los inquilinos o arrendatarios y en general a los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o 20 metros si lo tuviera enfrente.

En los muros linderos que queden al descubierto aunque cumplan en general con las condiciones de estas Normas, y en particular con las de composición y decoración que se señalan en estas condiciones estética, no podrán instalarse muestras.

- Banderines

Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,00 metros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones.

Su dimensión vertical máxima ser de 90 cm.

Los banderines luminosos deberán cumplir las condiciones señaladas anteriormente para las muestras luminosas.

- Carpinterías

Las carpinterías exteriores de las edificaciones se realizarán en madera o metálicas pintadas en colores oscuros similares a los de las edificaciones tradicionales catalogadas, quedando prohibido el aluminio en su color, así como todos aquellos materiales de carpintería que queden desentonados con el conjunto de coloración de la zona.

- Cubiertas

Todas las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 35º sexagesimales excluyéndose las cubiertas planas en general.

Se podrán realizar, en zonas no visibles desde la vía pública, superficies de cubierta plana para la ubicación de instalaciones de aire acondicionado, paneles solares e instalaciones similares.

Las cubiertas irán acabadas con material de teja curva cerámica o similar, con coloración roja u ocre, quedando prohibida la cubrición con materiales de fibrocemento de cualquier tipo.

- Cerramiento de parcelas

En solares sin edificar, la cara exterior del cerramiento deberá coincidir con la alineación oficial. Los cerramientos podrán ser de piedra hasta una altura de 2 metros.

En edificación abierta, con fachada retranqueada a calle, los cerramientos de parcela serán similares a los anteriores, admitiéndose a partir de los 2 m de piedra las mallas metálicas, rejas, setos vegetales u otros materiales similares, hasta los 3 m totales.

Todas las parcelas deberán cerrarse para guardar las debidas condiciones estéticas e higiénicas. El Ayuntamiento podrá realizar estos cerramientos, tras otorgar un plazo razonable al propietario, por el procedimiento de ejecución subsidiaria a cargo del titular responsable.

Las puertas de cerramientos y garajes deberán abrir hacia el interior de las parcelas. En todo caso será de aplicación lo regulado en las normas de protección de las presentes Normas, sobre cierre de parcelas, cercas y vallados.

- Relación de manzanas, parcelas y Unidades de Ejecución sujetas a Ordenanza Mixta en las que el uso permitido es exclusivamente el de vivienda unifamiliar.

Las denominaciones de calles, son las que constan en los planos de ordenación con asterisco ("*").

8.2.4. Ordenanza Particular de la ZONA MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN ME

a) **Ámbito**

Esta Ordenanza se aplicará en la superficie grafiada con esta Norma Zonal en los planos de Ordenación.

b) **Carácter de la zona**

Corresponde a edificaciones consolidadas de tipologías de bloque abierto.

c) **Obras permitidas**

Se admitirán únicamente las permitidas con carácter general para las edificaciones fuera de ordenación, principalmente las de conservación, mantenimiento y las encaminadas a garantizar la seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad, no permitiéndose obras de ampliación o nueva planta.

d) **Condiciones de aprovechamiento**

- **Ocupación y edificabilidad.**

En estas zonas los aprovechamientos serán las que resulten de las edificaciones existentes.

e) Condiciones de uso

Los usos permitidos son los actuales.

f) Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas para las obras permitidas que se acometan, diferentes de las de conservación, serán en la medida de lo posible, las establecidas con carácter general en la zona de ordenanza MC

8.2.5. Ordenanza Particular de la ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

a) Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Ordenación y Gestión como zona residencial unifamiliar.

b) Carácter de la zona

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

c) Grados de Ordenanza

En función del tamaño mínimo de la parcela, se establecen los siguientes grados:

Grado	Parcela Mínima
RU-M	Mantenimiento de la parcela existente
RU-0	2.400 m ²
RU-1	1.200 m ²
RU-2	800 M ²
RU-3	400 m ²
RU-4	240 m ²
RU-5	120 m ²

d) Condiciones de Diseño Urbano

- Alineaciones de calle.

Se exigirán la alineación oficial para llevar a cabo la edificación en cualquiera de los solares o terrenos que constituyan el ámbito de esta Ordenanza, y se definirán por los Servicios Técnicos, según los casos, con los siguientes criterios:

- Respecto a la composición viaria cuando existan edificaciones antiguas de interés.
- Regularización de anchos de calle para completar alineaciones iniciadas ya retranqueadas.
- Posibilitar ampliación de calles a una anchura mínima de 7 m.

- Si la superficie resultante de cesión es mayor que el 10% del solar, el exceso será objeto de expropiación, o compensación en edificabilidad. El suelo a ceder será, en todo caso, urbanizado por el promotor.
- Regularización de esquinas.

Se respetarán, en cualquier caso, las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación de detalle de cascos y catálogo.

- Tipología de la edificación

Serán las que se establecen para cada Grado en el Cuadro Resumen de Ordenanzas, y por lo tanto se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as), pareada (pa) o adosada (ad) en función del grado de la parcela.

Se admite dentro de esta ordenanza, excepto en el grado RU-M, la tipología de "proindiviso" o "conjunto integrado", con las siguientes condiciones:

- Se constituirán en parcela, que cumpla todas las condiciones de la presente ordenanza y que albergue dos o más viviendas, con tipología de vivienda unifamiliar aislada o agrupada, constituida en régimen de división horizontal o figura similar, adscribiendo espacios de uso privativo y espacios de uso comunitario, tales como viales de acceso, zonas ajardinadas, zonas deportivas, etc.
- Los espacios adscritos tanto a usos privativos como a zonas comunes o de acceso, no podrán segregarse como parcelas independientes, salvo que estos espacios cumplan todas las condiciones de solar edificable, por dar frente a viario público y cumplir todas las condiciones del grado de ordenanza en que se ubiquen (superficie mínima de parcela, frente mínimo, retranqueos, etc.).
- El número máximo de viviendas del proindiviso o conjunto integrado será el resultante de dividir la superficie de la parcela entre la superficie mínima de parcela del grado de la ordenanza correspondiente.
- Se respetará dentro del conjunto, la tipología permitida en la parcela, así como el resto de condiciones de la ordenanza. La distancia entre cada vivienda será la siguiente en función del grado de ordenanza:
 - RU1 y RU2: 6 metros
 - RU3: 6 metros, admitiéndose las tipologías aislada y pareada
 - RU4: 6 metros, admitiéndose las tipologías aislada, pareada y adosada
 - RU5: 4 metros, admitiéndose las tipologías aislada, pareada y adosada
- La longitud máxima de las edificaciones agrupadas será la correspondiente a agrupar 6 unidades de vivienda.
- Los proyectos incluirán obligatoriamente un plano de emplazamiento, a escala adecuada, en el que se reflejen claramente y cuantifiquen las zonas de la parcela destinadas a uso privativo y las adscritas a zonas comunes con sus diferentes tratamientos y usos.
- Se deberá tramitar un estudio de detalle con carácter previo a la concesión de la licencia en los siguientes casos:
 - Parcelas de las que resulten 12 o más viviendas

- Conjuntos integrados en más de una parcela que compartan zonas comunes
- Conjuntos que se pretendan edificar por fases
- Cuando así lo determine el Ayuntamiento de forma motivada, por tratarse de terrenos con topografía acusada, localizaciones singulares, zonas de especial valor paisajístico u otras consideraciones, que hagan que resulte conveniente la redacción del mismo.

El estudio de detalle tendrá como objeto la definición de áreas de movimiento de la edificación, alineaciones y rasantes exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes, todo ello buscando la mayor adaptación de los volúmenes a la topografía natural, la preservación del arbolado urbano y la mejor integración en el entorno natural y edificado. Podrá incluir condiciones estéticas para el conjunto de las edificaciones que conforman el conjunto integrado. No podrá parcelar ni alterar la calificación ni las condiciones de ordenanza (retranqueos, ocupación, edificabilidad, etc.).

- Retranqueos

Serán los que se establecen para cada Grado en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

- Excepciones:

- Se podrán parear las edificaciones en cualquier tipo de parcelas cuando se presente proyecto conjunto de edificación.

- Edificaciones auxiliares de la edificación

Se definen las edificaciones auxiliares, las destinadas a usos diferentes al residencial, tales como garajes, barbacoas fijas, casetas para perros, umbráculos, cenadores, pérgolas, cobertizos, casetas para instalaciones, cobertizos o almacenes, depuradoras sobre rasante, cuartos de herramientas o bricolaje, casas infantiles fijas, carpas, cerramientos de pistas deportivas, u otras análogas, situadas en el espacio libre de la parcela.

Deberán guardar los retranqueos a fachadas y linderos, pudiendo reducir tal distancia hasta 1,20 metros en los grados RU-M, RU-0, RU-1 y RU-2, y llegar a adosarse en los grados RU-3, RU-4 y RU-5 (con independencia de los linderos donde se admite el adosamiento según tipologías), siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Se ejecutarán con materiales que armonicen en color y textura con los de la edificación principal, tanto en sus paramentos verticales como en sus cubiertas, que serán preferentemente inclinadas.
- Su altura total no superará los 3,00m, incluyendo petos, cumbreras y cualquier otro elemento. Se exceptúan las mallas metálicas de pistas deportivas que podrán alcanzar los 4,00 metros de altura. Dichas alturas se medirán en el punto más desfavorable de la edificación auxiliar. En caso de parcelas con rasantes diferentes, la altura máxima se medirá desde el punto medio entre ambas rasantes.

- Las chimeneas o conductos de expulsión de gases, en caso de cuartos de instalaciones, deberán retranquearse al menos 2,00 metros del lindero.
- El espacio de retranqueo deberá quedar totalmente libres, permitiendo el paso de personas para las labores de conservación y mantenimiento de la edificación auxiliar.
- La superficie no podrá superar los 30 m², su longitud de fachada sea igual o inferior a 4 m.

Las piscinas se retranquearán al menos 1,20 m a linderos o fachadas.

Las instalaciones deportivas, que tengan cerramiento de malla mayores de 4m de altura, se retranquearán tres metros a linderos o fachada y las que tengan muretes mayores de 3m cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima total de 6 m.

- Movimientos de tierras en parcelas

La alteración de la fisonomía original de las características topográficas de las parcelas estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- Se procurará que las rasantes en los linderos (a alineación, laterales y de fondo) se ajusten a las rasantes del terreno natural, admitiéndose si fuese necesario, alterar los niveles del terreno respecto a los linderos, un máximo de 1m, medido en el punto más desfavorable.
- Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima del 50%, a menos de que se trate del terreno original.
- En caso de rellenos, con las anteriores limitaciones, el propietario que los efectúe, deberá incorporar las medidas necesarias de drenaje perimetral y recogida de aguas en su parcela, debiendo recogerse este sistema en los proyectos objeto de licencia.

e) Condiciones de aprovechamiento

- Ocupación y edificabilidad.

Para cada grado las condiciones de aprovechamiento serán las que se establecen en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

En la categoría RU-M de mantenimiento de parcelas las condiciones de ocupación máxima y edificabilidad máxima serán las que correspondan al grado que de cumplimiento al tamaño de la parcela que se trate.

- Alturas máximas permitidas.

Se permitirá la altura de dos plantas y 6,8 m de altura máxima de cornisa, medidos en el punto medio de cada fachada en contacto con la rasante de la acera o el terreno, según se trate de fachadas sobre la alineación oficial o retranqueadas.

La altura máxima de coronación de cumbrera será de 3,5 m medidos desde la altura a cornisa.

Los aleros volarán como máximo el ancho de la acera y en todo caso nunca más de 0,80 m desde el plano de fachada.

Las cubiertas serán inclinadas. No se admiten cambios de pendiente en el los faldones de la cubierta.

Las edificaciones adosadas que tengan fachadas laterales a calle deberán resolver las mismas con alero y cubierta inclinada a partir de la altura máxima a cornisa permitida.

La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y se permitirán bajar los forjados de techo de planta primera, respecto del paño de fachada, para aumentar la habitabilidad del espacio bajo cubierta, siempre y cuando las alturas de las dos plantas cumplan las condiciones de alturas y edificación que se establecen con carácter general, es decir 2,50 m de altura libre en cada una de las plantas.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, permitiéndose realizar mansardas o huecos retranqueados, siempre y cuando la suma de sus longitudes sea inferior al 40% de la longitud total de fachada, la anchura máxima de cada mansarda será inferior a 2 m y la línea de proyección vertical de su ventana se sitúe a una distancia igual o mayor de 2 m del borde del alero.

La creación de terrazas integradas en la cubierta se autorizarán libremente siempre y cuando tengan un paño de cubierta inclinado desde el alero de 1,20 m y se separen 0,8 m del límite lateral de la cubierta.

f) Condiciones de uso

Se permitirán en todos los grados los usos señalados en el Cuadro Resumen de Ordenanza.

Se permitirán los usos auxiliares deportivos y de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento dentro de la parcela será de al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables y en todo caso una por vivienda.

Se permitirán los usos terciarios, siempre que la parcela tenga frente a una vía cuyas dimensiones y facilidad de aparcamiento hagan posible la actividad comercial específica.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- No se permite la construcción de frontones o similares (padel, frontenis, etc.) dentro de las parcelas en los grados RU-3, RU-4 y RU-5.
- Se prohíbe la construcción de pozos ordinarios artesanos o de cualquier otra clase, para extracción de aguas por particulares, ni su explotación.

- Se prohíbe la construcción de pozos negros, fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, a fin de evitar la contaminación de las aguas subterráneas, salvo que se autoricen expresamente por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Queda prohibida la colocación de anuncios, postes, castilletes para depósito de agua u otros usos similares.
- Quedan prohibida la instalación de antenas de telefonía, salvo las de muy reducidas dimensiones que se integren adecuadamente en el entorno, con sistemas de camuflaje efectivos.
- La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre y privado de zona verde, estancial, deportiva, aparcamiento descubierto y similares, sin que pueda ser destinada a otros usos.

g) Condiciones Estéticas

La composición arquitectónica será libre, debiendo procurarse en todo caso la adecuada integración en el entorno natural y urbano.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
 - La piedra pulimentada.
 - Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos.
 - Los gres de pastas vítreas.
 - Las pinturas de colores llamativos.
- En cubiertas:
 - Los plásticos.
 - Los aluminios.
 - El fibrocemento.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,10 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m será de fábrica o chapado de piedra sin labrar. La parte superior estará constituida por enrejado metálico y/o seto vegetal, permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos el cerramiento tendrá 2,10 m de altura máxima y la parte posterior podrá ser de malla metálica, acompañada, en su caso, de setos vegetales.

En caso de linderos con pendiente, deberá escalonarse el cerramiento, de forma que la altura del cerramiento no supere la altura máxima en el punto medio de cada tramo y en el punto más desfavorable no se superen los 2,50m de altura.

En caso de linderos en los que las rasantes a ambos lados sea diferente, la altura máxima se medirá desde el punto medio de ambas rasantes, admitiéndose en el lado

donde la rasante es más elevada una altura de 1,80m a fin de garantizar la condiciones de seguridad de la parcela.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visibilidad de tráfico.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, procurándose que las especies vegetales empleadas sean de bajo requerimiento hídrico, no sean especies que impliquen riesgos para la salud ni tengan altos requerimientos hídricos. Se instalarán preferentemente sistemas de riego por goteo. Los proyectos de edificación contemplarán el ajardinamiento del espacio libre de la parcela.

8.2.6. Ordenanza Particular de la ZONA INDUSTRIA LIMPIA (IL)

a) **Ámbito**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de Ordenación y Gestión como zonas de industria limpia.

b) **Carácter de la zona**

Corresponde a superficies edificables de dominio privado, que se desarrollan bajo régimen de tipología abierta y edificación aislada o adosada y se destinan predominantemente a usos de almacenes, de transformación de materiales y usos terciarios compatibles.

c) **Grado de la Ordenanza**

La Ordenanza se subdivide en dos Grados según la ubicación de los terrenos:

- Industria Urbana, IN-U, correspondientes a industrias situadas en áreas consolidadas por la edificación.
- Industria Rural, IN-R, correspondientes a industrias situadas en zonas poco urbanizadas o de interés medio ambiental.

d) **Condiciones de diseño urbano**

Las condiciones de parcela mínima, tipologías y retranqueos son las establecidas para cada grado en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

e) **Condiciones de aprovechamiento**

Las condiciones de aprovechamientos son las establecidas para cada grado en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

f) **Condiciones de uso**

Los usos permitidos en cada grado de esta Ordenanza se señalan en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

Se deberá reservar 1 plaza por cada 150 m² construidos en caso de uso industria limpia y 1 plaza por cada 50 m² construidos en caso de uso terciario.

g) Condiciones estéticas

Se exigirá que las fachadas estén revestidas con colores terrizos, pudiéndose realizar enfoscados lisos o a la “tirolesa” con pinturas blancas o sienas. Son admisibles las fábricas de piedra sin labrar o chapados de piedra de musgo. Se admitirán cerramientos prefabricados de acabados adecuados, tales como hormigón visto coloreado o pintado, acabados de chorro de arena, paneles sándwich en colores terrizos o verdes, o materiales similares que entonen con el entorno urbano o natural en que se ubiquen las edificaciones.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas, con calidad de obra terminada, las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos, tostados o verdes.

Las pendientes nunca podrán ser superiores a 30º sexagesimales.

Queda prohibido usar las superficies libres correspondientes a los retranqueos de fachada o linderos laterales como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíben los tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Todos los cerramientos de parcela se materializarán de la siguiente forma:

- Industria urbana. Se cumplirán las mismas condiciones que para los cerramientos en la zona de vivienda unifamiliar.
- Industria rural. El tipo general de cerca podrá ser de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de piedra o fábrica vista o revestida de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite. Los accesos a las mismas se efectuarán mediante puertas practicables diáfanas de altura máxima de 2 metros, que siempre abrirán hacia el interior de la parcela. Podrán realizarse también otros cerramientos de fábrica de ladrillo tosco o bloques de hormigón hasta 2,10m de altura, siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada con enfoscados en colores blancos o sienas.

8.2.7. Ordenanza Particular de la ZONA ACTIVIDADES TERCIARIAS (TC)g) **Ámbito**

Esta Ordenanza se aplicará en la superficie grafiada con esta Norma Zonal en los planos de Ordenación.

h) **Carácter de la zona**

Corresponde a espacios edificables de dominio privado destinados a usos de actividades terciarias.

i) **Condiciones de diseño**

Las tipologías, parcela mínima retranqueos serán las establecidas en el Cuadro Resumen de Ordenanza.

j) **Condiciones de aprovechamiento**• **Ocupación y edificabilidad.**

En estas zonas los aprovechamientos serán los que se establecen en el Cuadro Resumen de Ordenanza.

• **Alturas máximas permitidas.**

Las alturas máximas permitidas serán las mismas que las establecidas para el uso principal del área homogénea en que se ubique la parcela.

k) **Condiciones de uso**

Los usos permitidos son los que se establecen en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

Se deberá reservar 1 plaza por cada 50 m² construidos, excepto en despachos profesionales y en actuaciones sobre locales existentes, en las que no será exigible dotación de aparcamiento, salvo la ya existente en la propia edificación.

l) **Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas de esta zona serán las mismas que las establecidas para el uso principal del área homogénea en que se ubique la parcela.

8.2.8. Ordenanza Particular de las ZONAS DE EQUIPAMIENTO.a) **Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies grafiadas con esta Norma Zonal en los planos de Ordenación.

b) **Carácter e la zona**

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público o privado según su caracterización en el plano de Ordenación y Gestión, destinadas a los usos de equipamiento permitidos por el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

c) Grados de ordenación

En función de su titularidad los equipamientos se dividen en dos grados:

- Equipamiento público EQ-P, que corresponde a aquellos cuya titularidad corresponde al municipio, Comunidad Autónoma o Estado.
- Equipamiento privado EQ-R, que corresponde a aquellos cuya titularidad es privada.

d) Condiciones de diseño urbano

No se fija parcela mínima.

La tipología será la abierta y la edificación aislada, salvo para las parcelas situadas en las áreas homogéneas correspondientes al casco antiguo y zona mixta de casco, donde la tipología será la derivada de la aplicación de las ordenanzas de dichas zonas.

Los retranqueos mínimos a calle y linderos en zonas diferentes al casco antiguo y zona mixta de casco, serán de 3 m, salvo en los linderos de las parcelas colindantes en los que se admita el adosamiento.

e) Condiciones de aprovechamiento

- Ocupación y edificabilidad.

En estas zonas se permitirá un aprovechamiento de 0,6 m²/m², si bien en los supuestos de interés preferente, que el Ayuntamiento determine, por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá incrementar las condiciones de aprovechamiento hasta alcanzar el de las zonas colindantes o incluso un 50% más respetando el resto de las condiciones de ordenación.

- Alturas máximas permitidas.

Las alturas máximas permitidas serán las mismas que las establecidas para el uso principal del área homogénea en que se ubique la parcela, pudiendo incrementarse justificadamente por el uso a que se destine, de acuerdo con lo siguiente:

- En elementos singulares no vivideros como campanarios, torres de vigilancia, miradores, cuerpos para instalaciones, elementos decorativos o similares.
- En el volumen principal hasta un máximo de un 20% de la altura máxima permitida de cornisa y cumbre.

f) Condiciones de uso

Se permitirán los usos que se reflejan en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

En cualquier caso, se cumplirá la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

g) Condiciones estéticas

La composición de la edificación dependerá del uso y tipología que se derive del uso a que se destine la edificación, debiendo procurarse la adecuada integración del edificio en el entorno urbano o natural en que se ubique, para lo que se cuidará tanto el diseño como los materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones e instalaciones de servicios de infraestructura y de transporte en el entorno urbano.

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, pudiendo proyectarse parte de la cubierta plana, pero no visible desde los espacios

h) Condiciones de sostenibilidad

Los equipamientos se edificarán para usos que sean sostenibles, desde los siguientes aspectos:

- Aspecto social. Se diseñarán para usos y actividades que sean atractivos para el disfrute de la mayor parte de la población, dotándolos para ello del equipamiento necesario que pueda ser empleado por personas de distintas edades y de forma que sean accesibles en condiciones de no discriminación para personas mayores, niños y de movilidad reducida.
- Aspecto económico y funcional. Se emplearán sistemas constructivos y de acabados de alta durabilidad y bajo coste de mantenimiento, empleando preferentemente sistemas y diseños bioclimáticos que supongan ahorro de electricidad, calefacción, climatización y agua. Se procurará que los distintos elementos, tanto interiores como exteriores, sean de fácil limpieza y mantenimiento, evitando grandes paños acristalados, paños lisos expuestos, acabados con materiales de rápido deterioro, etc.
- Aspecto ambiental. Se diseñarán las edificaciones adoptando medidas encaminadas a la eficiencia y el ahorro energético, empleando sistemas que favorezcan el ahorro energético y la reducción de emisiones, enfocando los proyectos al “consumo y emisiones cero”.

8.2.9. Ordenanza Particular de la ZONA DEPORTIVA

a) Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían con esta Norma Zonas en los planos de Ordenación y Gestión, o que esté señalada su reserva en los Ámbitos de Actuación.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a superficies de dominio público y privado según se caracterizan en los planos de ordenación destinados a albergar instalaciones deportivas.

c) Grados de Ordenación.

En función de su titularidad se distinguen dos grados:

- Deportivo Público DE-P, que corresponde a aquellos que son de titularidad pública.
- Deportivo Privado DE-R, que corresponde a aquellos que son de titularidad privada.

d) Condiciones de diseño urbano.

Las condiciones de parcela mínima, tipologías y retranqueos serán las establecidas con carácter general en el Cuadro Resumen de Ordenanzas, con la excepción de las cubiertas que podrán ser planas en las instalaciones polideportivas.

e) Condiciones de aprovechamiento.

Las condiciones de aprovechamiento serán las establecidas en el Cuadro Resumen de Aprovechamientos.

En los supuestos de querer llevar a efecto instalaciones polideportivas cubiertas se autorizarán por el Ayuntamiento, en función de su justificación, permitiéndose en estos casos con una altura máxima de 9 m, retranqueos a fachada y linderos de 5 m y una superficie construida de 2.500 m².

El diseño global de las instalaciones requerirá de proyecto técnico y tramitación previa de un Estudio de Detalle.

En cualquier caso, se permitirán en estas instalaciones cubiertas superar la edificabilidad y ocupación máximas establecidas, siempre y cuando se justifique su interés social.

8.2.10. Ordenanza Particular de la ZONA VERDE PÚBLICA (ZV)

a) Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies correspondientes que se grafían en los planos de Ordenación, o que esté señalada su reserva en los Ámbitos de Actuación.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres inedificables de uso y dominio público destinados a zonas verdes, espacios de uso peatonal y esparcimiento.

c) Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas se permitirán quioscos o similares, con una superficie máxima de 50 m² y 3 m de altura máxima.

d) Condiciones de uso.

Los usos permitidos son los siguientes:

- El uso principal será el de esparcimiento en parques, jardines, áreas de recreo y expansión, y zonas de juegos infantiles en las zonas verdes.
- Equipamiento deportivo hasta un máximo del 50% de la superficie de la zona verde, debiendo integrarse adecuadamente en la parcela.
- Aparcamientos ajardinados, hasta un máximo del 20% de la zona verde, debidamente arbolados, integrados en la zona verde y empleándose materiales naturales como adoquines rústicos, piedra natural, gravilla o materiales similares.

- Carriles de bicicletas
- Recinto ferial, debiendo integrarse adecuadamente en la parcela.
- Carpas provisionales o similares fácilmente desmontables, para actos o eventos concretos, tras los cuales se desmontarán.
- Los espacios libres de uso comercial asociados a pequeñas edificaciones permitidas como quioscos o similares, incluyendo el equipamiento necesario, tales como mesas, sillas, sombrillas, pérgolas o similares.

e) Condiciones de ejecución.

La urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que se integre en el entorno urbano o natural en que se ubique, cuidando especialmente el paisaje.

8.2.11. Ordenanza Particular de la ZONA DE ESPACIOS TRANSICIÓN (ET)

a) Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies correspondientes que se grafían en los planos de Ordenación, o que esté señalada su reserva en los Ámbitos de Actuación.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres de uso y dominio público destinados a espacios de transición entre los viales y otras parcelas. Podrán estar ajardinados o no. Se califican de esta forma principalmente por no cumplir los niveles acústicos para que puedan destinarse a zonas verdes estanciales.

c) Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten las edificaciones, salvo las destinadas a infraestructuras que deban ubicarse en este tipo de suelos, que serán preferentemente enterradas o integradas adecuadamente en los espacios de transición.

d) Condiciones de uso.

Los usos permitidos son los siguientes:

- El uso principal será el de espacio de transición, ajardinado o con otro tipo de tratamiento.
- Infraestructuras y servicios urbanos.
- Aparcamientos ajardinados, integrados en la zona de transición y empleándose materiales adecuados al entorno en que se ubiquen.
- Carriles de bicicletas
- Vías de acceso o de servicio.

8.2.12. Ordenanza Particular de la ZONA DE USOS AGROECOLÓGICOS (AG)e) **Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies correspondientes que se grafían en los planos de Ordenación, o que esté señalada su reserva en los Ámbitos de Actuación.

f) **Carácter de la zona.**

Corresponde a espacios libres de uso y dominio público destinados a espacios de de uso agroecológicos de iniciativa municipal, tanto para actividades agrícolas (huertos urbanos, prácticas de jardinería, talleres, vivero, etc.) como pecuarias (guarda y cuidado de ganadería caprina, ovina, canina, etc.) y otras asociadas (elaboración de alimentos ecológicos, etc.), con las pequeñas edificaciones auxiliares necesarias (almacén de aperos, aula formativa, zonas de trabajo, cobertizos para la guarda de animales, etc.)

g) **Condiciones de ocupación.**

En estas zonas se permiten las edificaciones necesarias para la actividad agroecológica, estableciéndose una ocupación máxima de un 5% de la superficie de la parcela.

h) **Altura máxima**

Se establece una altura máxima de 4m de altura a cornisa y de 5 de altura máxima a cumbre, medido desde cualquier punto de cada una de las fachadas. Se admite rebasar esta altura únicamente en elementos singulares y puntuales no habitables.

i) **Condiciones de uso.**

Los usos permitidos son los siguientes:

- El uso principal será el agroecológico
- Uso dotacional público
- Aparcamientos ajardinados y sus accesos, integrados y empleándose materiales adecuados al entorno en que se ubiquen. La superficie de este uso no superará el 5% de la superficie de la parcela.

8.2.13. Ordenanza Particular de la ZONA ESPACIO LIBRE PROTEGIDO VÍAS PECUARIAS (VP)a) **Ámbito de aplicación:**

Se refiere a las manzanas grafiadas como RS-VP en los planos de Ordenación del presente Plan General. Corresponde a la totalidad del suelo calificado como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias

b) **Usos permitidos:**

Los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se admite la instalación de carril de bicicletas, siempre que su configuración se realice dentro de las determinaciones que se detallan en el siguiente apartado. La instalación de cualquier uso deberá contar con la autorización del órgano gestor de vías pecuarias.

c) Condiciones específicas:

Los cruces de viales con la vía pecuaria llevarán un tratamiento diferencial en la zona afectada y se limitará la velocidad de tránsito a 20 Km/h.

Se prohíbe el estacionamiento en la Vía Pecuaria por lo que se dispondrá de algún elemento que impida la invasión de los automóviles en la Vía Pecuaria.

En el trazado del dominio público pecuario se deben poner hitos que determinen su trazado y anchura, con señales oficiales que indiquen el nombre de la Vía Pecuaria.

Toda la anchura debe dejarse libre de vallado o de cualquier impedimento para el uso característico y prioritario de las vías pecuarias así como para actividades comunes compatibles o complementarias que establece la legislación vigente. Se deberá realizar un camino de zahorra, compactado y nivelado con sistema de drenaje. Este camino será de 2 metros de anchura mínima.

Se realizarán plantaciones con especies arbóreas y arbustivas adecuadas al entorno y con los cuidados necesarios para asegurar su viabilidad (riego, alcorques, etc.). A este respecto se respetará también el arbolado existente en la vía pecuaria.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias recogidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias.

No se podrá asfaltar ni utilizar para su acondicionamiento cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe la naturaleza de la vía pecuaria.

Cuando el tramo propuesto lo crucen viales se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 28 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la CM habilitando los pasos necesarios que garanticen los usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad, así como lo especificado en el artículo 8 de estas ordenanzas. A este respecto los cruces con las calles se realizarán con hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebra.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998). El suelo de la vía pecuaria no ha generado aprovechamiento urbanístico, ni se computa como superficie de cesión obligatoria de redes públicas.

En general las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/98, de vías pecuarias de la CM. A este respecto se consideran algunos casos inexcusables y excepcionales. Los cruces de los servicios a través de las calles y sus aceras y la ocupación longitudinal de parte de la anchura de la vía pecuaria para las conducciones de riego de las plantaciones de la propia vía pecuaria.

9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

9.1. ÁMBITOS DE APLICACIÓN.

9.1.1. Definición.

Constituye el suelo urbanizable aquellos terrenos, señalados como soporte del futuro desarrollo urbano del municipio y que quedan delimitados al efecto.

9.1.2. Categorías.

El suelo urbanizable se divide en dos categorías:

- a) **Sectorizado:** integrado por los terrenos propuestos, expresamente, por el Plan General para ser transformados en suelo urbano, mediante planeamiento parcial de los sectores ya delimitados. Se incluyen en esta categoría las redes públicas exteriores adscritas que prevé el PGBCM.
- b) **No sectorizado:** integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable y cuyo desarrollo por Plan Parcial (u Ordenación Pormenorizada) requerirá la aprobación y tramitación conjuntas de dichas figuras de planeamiento u ordenación con el Plan de Sectorización correspondiente. No se incluyen en el PGBCM suelos con urbanizables de esta categoría.

9.2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

9.2.1. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUZS).

Los derechos y deberes de la propiedad del suelo serán los mismos que los correspondientes al Suelo Urbano no consolidado, según señala el Art. 21 de la LSCM. Tanto estos derechos y obligaciones, como las obras e instalaciones permitidas antes de que exista la correspondiente Ordenación Pormenorizada se indican en los ART. 21 y 18 de la LSCM.

Culminado el proceso de ejecución del Planeamiento, conforme a lo establecido en el Art. 71 de la LSCM y recibidas por la Administración las obras de urbanización (Art. 135 de la LSCM) el Suelo pasará a tener la condición de Urbano Consolidado.

9.3. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

EPÍGRAFE 1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

9.3.1. Áreas de Reparto.

Como Ámbito global, a efectos de equidistribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizables en su categoría de Suelo Sectorizado, el área de reparto está constituida por dichos suelos y sus Redes públicas adscritas.

9.3.2. Sectores.

El Plan General delimita Sectores, señalando en su ficha de ordenación correspondiente sus características y toda clase de determinaciones para su desarrollo (uso global,

aprovechamiento unitario, número de viviendas con algún tipo de protección, etc.) así como los coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados posibles que puedan producirse en su desarrollo.

9.3.3. Edificación.

El derecho a edificar solo podrá ser ejercido una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento. No obstante podrán ser ejecutadas previamente las obras correspondientes a:

- Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por el P.G.
- Las construcciones de carácter provisional y las de conservación de edificios, que señala el Art. 20 de la LSCM, en sus apartados a), b) y c).

En todo caso, la simultaneidad de los procesos de edificación y urbanización, puede ser admisible con las condiciones y garantías exigidas en el Art. 19/3 de la LSCM

9.3.4. Cesiones y Obligaciones de Urbanización.

Es de cesión obligatoria y gratuita, por la Junta de Compensación, el Suelo Urbanizado correspondiente a las Redes Públicas en sus tres niveles (supramunicipal, general y local).

Asimismo, son de cesión obligatoria y gratuita los solares en que pueda materializarse el 10% del aprovechamiento resultante de multiplicar el aprovechamiento unitario del Área de Reparto global en que se integra el Sector por la superficie del mismo (Art. 96/2 de la LSCM).

Las obligaciones de urbanización del Sector y sus Redes Públicas adscritas comprenden la total ejecución y financiación a cargo de la Junta de Compensación, de todas las obras precisas, incluida la parte proporcional que pueda implicar la conexión de los servicios a las redes generales y el refuerzo y mejora de éstas, si resultasen insuficientes para atender a la puesta en uso del Sector.

Los costes a cargo del Sector, correspondientes a abastecimiento de agua, evacuación de residuales y depuración de las mismas, que serán fijadas en Convenio o Adenda a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II Gestión.

9.3.5. Cumplimiento de la Legislación Sectorial.

Además de las condiciones generales para su desarrollo, que figuran en las fichas de los sectores, su redacción y tramitación deberá atender al cumplimiento de la legislación específica, que regula los diferentes aspectos del planeamiento, en especial en materia medio ambiental.

EPÍGRAFE 2. ORDEN DE PRIORIDAD.

No se establecen en el presente PG condiciones temporales para la incorporación al tejido urbano de cada sector.

10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

10.1. CONCEPTOS GENERALES

10.1.1. Aplicación, definición y categoría de protección.

- **Ámbito general de aplicación.**

El Ámbito está constituido por los Suelos grafiados en planos con la clasificación de No Urbanizables de Protección (SNUP) por concurrir en ellos alguna de las circunstancias que siguen a continuación.

- **Definición.**

Tienen la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en los que se de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) 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.
 - b) 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.
 - c)
- **Categorías de protección.**

A los efectos de aplicación de su regulación diferenciada, en el suelo no urbanizable de protección se distinguen los siguientes espacios protegidos:

- Que estén sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la legislación Sectorial. (Valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales, de riesgos naturales, etc.), así como por su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que el PG considere deben ser protegidos en razón a la existencia de valores anteriores y agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Dentro de la categoría primaria a) quedan incluidos:

- a.1.) Vías pecuarias espacio libre protegido (Ley 8/1998)
- a.2.) Montes Protegidos y Preservados (Ley 16/1995)
- a.3.) Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Ley 1/1985)
- a.4.) Parque Nacional de las cumbres de la Sierra del Guadarrama (Ley 7/2013)
- a.5.) Valores históricos (Ley 3/2013)
- a.6.) Protección de cauces (Ley de Aguas RDL 1/2001)

Dentro de la categoría primaria b) se incluyen:

- b.1.) Protección ecológica
- b.2.) Otros suelos protegidos por el planeamiento.

- Normas concurrentes.

Si en un mismo espacio se superponen afecciones derivadas de la aplicación al mismo de distinta normativa protectora, regirán las determinaciones que todas ellas.

10.2. PARCELACIONES

Tienen consideración de parcelación rústica los actos que supongan la división, modificación de superficie o linderos de una finca situada en Suelo No Urbanizable de Protección.

Las fincas resultantes de una parcelación rústica habrán de cumplir las siguientes superficies mínimas de cultivo, que establece el Decreto 65/1989 de 11 de mayo:

- 7.500 m² (terrenos considerados de regadío)
- 30.000 m² (terrenos considerados de secano)
- 300.000 m² (terrenos considerados como monte)

Las parcelaciones rústicas están sujetas a licencia municipal, que se solicitará con la documentación suficiente para la identificación total de la actuación que se pretende. Requerirán informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura, que tendrá carácter vinculante.

Los actos de división o segregación de terrenos necesarios para la ejecución o mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos quedan exentos de las condiciones anteriores.

10.3. RÉGIMEN DE ACTUCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

En el suelo no urbanizable de protección se admiten los usos y actuaciones de acuerdo con el artículo 29/3 de la LSCM, que de forma resumida son las siguientes:

- Mediante calificación urbanística:
 - a) Carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo.
 - b) Carácter extractivo.
 - c) Instalaciones de dominio y uso público destinadas a actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con espacios naturales.
 - d) Actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible (incluidos los actos sociales y eventos familiares así como los usos caminos y ecuestres sobre edificaciones existentes).
 - e) Establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
 - f) Rehabilitación con destino residencial y hotelero de edificios de valor arquitectónico.

Asimismo se admiten instalaciones de carácter deportivo en suelos rurales destinados a usos agrícolas.

Además y en todo caso, según el Art. 29/2 de la LSCM, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 161 de la LSCM

10.4. NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS.

- Vías pecuarias espacio libre protegido.

Delimitación.

Comprenden esta categoría los terrenos del dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal, que quedan grafiados tanto en el plano de clasificación como en el de ordenación del Plan General. Son suelos con la calificación de “Red Supramunicipal, vías pecuarias, espacios libres protegidos”, con independencia de la clase de suelo sobre el que se ubiquen.

Regulación.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados) y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dichas leyes, pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

El régimen de usos y de las actuaciones se recoge en el capítulo 7 sobre condiciones de protección.

- Montes Protegidos y Preservados de la Ley 16/1995.

Estos espacios se refieren a aquellos montes afectos a la Ley 16/1995 de 4 de mayo. Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid (modificada por la Ley 6/2013 de 23 de diciembre), así como otros montes no incluidos en dicha legislación que se protegen por parte del planeamiento y se regulan de la misma manera que aquellos.

Dicha ley declara Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castaño, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid, definidas en el Anexo Cartográfico de esta Ley.

No se consideran Montes preservados definidos como tales en el artículo 20 de esta Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encontrasen clasificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal, así como aquellos otros que aun estando clasificados como suelo no urbanizable tuvieran concedida, en dicha fecha, autorización por la Comunidad de Madrid, para la implantación de uso y actividades al amparo de lo establecido en el

Art. 16.3.2ª del texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Corresponde a aquellas superficies del término que tienen la clasificación de Parque conforme a las determinaciones de las Leyes es 1/1985 de 23 de Enero, 2/1987 de 23 de Abril, 2/1988 de 20 de Abril, 7/1991 de 4 de Abril y la 5/1993 de 21 de Abril, con la exclusión expresa de 2.115 m² como consecuencia de rectificación informada favorablemente por el Pleno del Patronato del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares en su 22ª reunión de fecha 1 de Junio de 1993, en lo concerniente a la finca denominada “La Cerquilla”, en la zona B1 del Parque. En él se incluyen vías pecuarias con uso específico de tránsito ganadero y espacio de acceso restringido y relación con el medio natural.

Los suelos serán regulados de acuerdo con la legislación de aplicación señalada.

- Parque Nacional de las Cumbres de la Sierra de Guadarrama.

Los suelos correspondientes atenderán a la legislación vigente aplicable a los mismos, es decir, El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama aprobado mediante Decreto 96/2009, de 18 de noviembre (BOCM 14/1/2010) y la Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (BOE 26/6/2013).

Entre tanto sea aprobado el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional, seguirán en vigor los instrumentos de gestión de los espacios naturales protegidos existentes en su ámbito territorial, en todo aquello que no se oponga a la Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

El Parque cuenta con las siguientes 3 zonas: Parque Nacional, Zona Periférica de Protección y Área de Influencia Socioeconómica.

El PORN zonifica el Parque en las siguientes zonas: Área Reservada para Parque Nacional, Área Reservada para Parque y Zona de Transición.

- Valores Históricos (protección arqueológica).

La delimitación de esta afección implica tanto los yacimientos que se detallan en planos. El régimen de usos y de las actuaciones se recoge en el capítulo 7 sobre condiciones de protección y en el estudio arqueológico que es parte integrante del PG.

La normativa de aplicación sobre Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid es la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y sus reglamentos.

- Protección de cauces.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

- a) - Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m. de anchura a partir del DPH.

- b) – Zona de Policía; franja de 100m. a partir del DPH.

Toda actuación que se realice en dichas zonas de protección (Servidumbre y Policía) deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigente.

Tanto la superficie deslindada como Dominio Público Hidráulico, como las bandas de 5 m. de Servidumbre a contar desde el mismo, quedarán clasificadas como Suelo No Urbanizable de Protección.

Condiciones generales de uso.

Solo se admitirá la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección, tuviesen las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos inevitables en dicho espacio.
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

Condiciones particulares.

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de residuos de procesos de lixiviación.
 - Los efluentes producidos por los tratamientos de depuración se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el Organismo de la cuenca correspondiente. Siempre que sea posible se procurará integrar el vertido en el sistema general de saneamiento del municipio.
 - Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, las perturbaciones a la fauna y la puesta en cultivo de nuevos terrenos en cuanto afecte a la vegetación ripícola existente.
- Protección ecológica.

Quedan referidas a algunos de los siguientes supuestos o a ambos:

- Suelos dentro de la Zona de Transición del PORN que por contar con una cabida de arbolado mayor del 30% se clasifican como suelo no urbanizable de protección en esta categoría.
- Suelos con que cuentan con un alto sin valor ecológico por su ubicación en zonas húmedas, asociadas a cauces públicos.

Con carácter general, en estos suelos se admitirán todos los usos permitidos por la LSCM en suelo no urbanizable de protección, debiendo mantenerse los terrenos en su estado natural a fin de que se preserven los valores por los que se protegen. Por tanto en los usos que se pretendan llevar a cabo en estos suelos se justificarán tales extremos.

- Otros suelos protegidos por el planeamiento.

Son suelos eminentemente agropecuarios aptos para acoger principalmente actividades agrícolas y pecuarias ligadas con el medio rural. En estos suelos se admitirán todos los usos permitidos por la LSCM en suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado, mediante la tramitación de calificación urbanística, cuando así lo exija la LSCM.

10.5. RÉGIMEN GENERAL (PLANEAMIENTO Y EDIFICACIÓN).

- Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable de Protección, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 50 y siguientes de la LSCM y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sean compatibles con la regulación establecida para esta clase de suelo.

- Condiciones comunes de la edificación.

1. Edificaciones existentes. Los parámetros que se definen a continuación serán de aplicación en edificaciones de nueva planta y ampliación, no siendo por tanto de aplicación a las edificaciones existentes recogidas en el Inventario de edificaciones en suelo no urbanizable, para las que los parámetros de altura, retranqueos y ocupación serán las existentes, salvo que estén ocupando suelos de dominio público (vías pecuarias, dominio público y servidumbre de cauces, dominio público y protección de carreteras), debiendo en estos casos las actuaciones que se pretendan llevar a cabo mediante calificación urbanística, plan especial u otras posibles, incluir la demolición de las partes de las edificaciones que ocupan dichos suelos públicos. Se exceptúan las edificaciones existentes sobre las que existan expedientes de infracción urbanística y las que no cuenten con una antigüedad de más de cuatro años desde la fecha de la entrada en vigor del PGBCM.

2. Altura. La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de 4 metros entre la cara superior del forjado de piso o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y la cara inferior del alero de la cubierta. En cualquier caso, la cumbre o punto más alto de la cubierta, sin contar los posibles conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 6 metros desde la cara superior del forjado de piso o solera del edificio.

En parcelas con desnivel acusado (> 15%), la altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante, no superará los 7 metros.

3. Ubicación en el terreno y retranqueos. La edificación se situará en el terreno, atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general, se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de Normas o Disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo:

depósitos de gas, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones, no imponga condiciones más restrictivas.

4. Ocupación de parcela. Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones, el 5% de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o pecuarias, con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

5. Cerramientos de fincas. La parte opaca de los cerramientos, se resolverá con piedra natural, no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, un metro de altura.

Se admitirá completar el vallado con parte superior diáfana, hasta una altura máxima de 1,80m, solo en el caso de actividades concretas a implantar mediante calificación urbanística u otro procedimiento posible, siempre que se justifique por el uso a ejercer.

En caso de que en la parcela se destine a usos agrícolas o pecuarios extensivos, los vallados de ejecutarán con postes de madera y tela metálica de tipo cinegética.

Por tanto, salvo que se justifique expresamente por el uso a que se destina la parcela, se prohíben los cerramientos de las mismas, admitiéndose el amojonamiento en los vértices a modo de deslinde.

En todo caso, en los suelos pertenecientes a espacios naturales protegidos por legislación sectorial, se deberá contar con la autorización expresa del organismo competente en la materia, con carácter previo a la concesión de la licencia de vallado.

Se prohíbe expresamente, la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios, espinos y puntas, etc.

El cerramiento deberá respetar la anchura legal de las vías pecuarias y descansaderos, retranqueándose como mínimo:

- Ocho metros desde el eje de los caminos públicos.
- Cinco metros del DPH de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso, los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente de petición del cerramiento.

- Condiciones higiénicas (Saneamiento y Servicios).

El saneamiento y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización, según sea el tipo de construcción o instalación, así como el acceso, el abastecimiento de agua, la evacuación de residuos, el saneamiento y la depuración apropiada del tipo de residuos que se produzcan y el suministro de energía, aportando la soluciones técnicas adecuadas.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitar del promotor, previamente a la autorización 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.

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberá instalar, o mejorar en su caso, la correspondiente disposición de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir el medio natural a 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 incluso inhabilitar la edificación o instalación, para el uso que lo produzca, hasta tanto no se subsanen las circunstancias iniciales.

- Condiciones estéticas generales.

Toda edificación o instalación, 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.

1. Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.
2. Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se considere afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

- Parcela mínima.

Las actuaciones permitidas en suelo no urbanizable de protección, mediante calificación urbanística, proyecto de actuación especial o licencia municipal, se podrán autorizar, con independencia de que la superficie de la parcela no alcance la superficie mínima exigible por la legislación agraria o forestal, salvo que el uso a implantar, por sus características, requiera necesariamente el cumplimiento de dicha parcela mínima.

El Boalo, diciembre de 2016

El equipo redactor:



Juan Guzmán Pastor

(En representación de GPA S.L.)

ANEXO 1: CUADRO DE ORDENANZAS

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS EL BOALO													
ORDENANZA			CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO							CONDICIONES DE USO			
ORDENANZA	GRA-DOS	TIPOLOG.	PARC. MÍNIMA	OCUP. MÁXIMA	ALT. MEDIAS		RETRANQUEOS		EDIFICAB. MÁXIMA	Principal	Compatibles	Prohibidos	
					PLT	M	CALLE	LINDERO					
CASCO HISTÓRICO CH	CH-1	CE/AB as pa.ad	< 100 m2	100%	2 plt	6,80	Ver ordenanza		2,2 m2/m2	VU	RC,CO,HO,EO,OF,DP,ST, E*	Resto	
	CH-2		> 100 <200 m2	90%	2 plt	6,80			2,0 m2/m2				
	CH-3		>200 <300 m2	80%	2 plt	6,80			1,8 m2/m2				
	CH-4		>300 <500 m2	70%	2 plt	6,80			1,5 m2/m2				
	CH-5		>500 m2	60%	2 plt	6,80			1,2 m2/m2				
MIXTA CASCO URBANO MC	MC1	CE/AB as pa.ad	< 100 m2	100%	2 plt	6,80	Ver ordenanza		2,2 m2/m2	VU y VC	RC,CO,HO,EO,OF,DP,ST, E*,IP	Resto	
	MC2		> 100 <200 m2	85%	2 plt	6,80			1,9 m2/m2				
	MC3		>200 <300 m2	75%	2 plt	6,80			1,6 m2/m2				
	MC4		>300 <500 m2	65%	2 plt	6,80			1,3 m2/m2				
	MC5		>500 m2	50%	2 plt	6,80			1,1 m2/m2				
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU	RU-M	AB	Actual	S/ Parcela	2 plt	6,80	5 m	3 m	S/Parcela	VU	DP, E*	Resto	
	RU-0	AB-as	2.400 m2	15%	2 plt	6,80	5 m	3 m	0,15 m2/m2				
	RU-1	Ab-as	1.200 m2	25%	2 plt	6,80	5 m	3 m	0,25 m2/m2				
	RU-2	AB-as	800 m2	30%	2 plt	6,80	5 m	3 m	0,30 m2/m2				
	RU-3	AB-as.pa	400 m2	40%	2 plt	6,80	3 m	3 m	0,50 m2/m2				
	RU-4	AB-as.pa.ad	240 m2	60%	2 plt	6,80	3 m	3 m	0,70 m2/m2				
	RU-5	AB-as.pa.ad	120 m2	80%	2 plt	6,80	2 m	2 m	1,2 m2/m2				
MANTENIMIENTO EDIFIC. ME	RC-M	AB-as.ad	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	Actual	VC	VU,CO,OF, DP,ST, E*	Resto	
INDUSTRIA LIMPIA IL	URBANO	IN-U	AB-ad	300 m2	70%	2 plt	7	3 m	--	1 m2/m2	IA,IP,IT	Resto	
	PARQUE	IN-P	AB-as	1.000 m2	40%	2 plt	9	5 m	1 m	0,5 m2/m2	AG		IA
ACTIV. TERCIARIAS TC	URBANO	TC-U	AB-as.ad	240 m	40%	2 plt	6,80	--		0,6 m2/m2	CO,OF	Resto (*)	VU,VC,RC AG,IT
EQUIPAMIENTO EQ	PÚBLICO	EQ-P	AB-as	Ver ordenanza							Todos los Equipamientos		Resto
	PRIVADO	EQ-R											
DEPORTIVA DE	PÚBLICA	DE-P	AB-as	2.000 m	5%	1 plt	3	3	3	0,05 m2/m2	ED	--	Resto
	PRIVADA	DE-R											
ZONAS VERDES ZV													
ESPACIOS DE TRANSICIÓN ET													
USOS AGROECOLÓGICOS AG													
VÍAS PECUARIAS VP													
as =Edific. Aislada/ pa = Edific. Pareada/ ad = Edific. Adosada/ CE = tipología cerrada/ AB = tipología abierta					(*)SV solo admitido en polígonos industriales/								

CLASIFICACIÓN DE USOS

VU =vivienda unifamiliar

VC =vivienda colectiva

RC= res. comunitaria

CO=comercial

HO=hotelero

EO= espec.públicos

OF= oficinas

DP=despachos prof.

ST=servicios terciarios

SV= estaciones de servicio

EE = Equip. Educativo

ES = Equip. Sanitario

EC = Equip. Cultural

ED = Equip. Deportivo

EP = Eq. Admin. Público

ER =Equip. Religioso

EU= equip. urbanos

IT=industria transformación

IA=Industria almacén

IP= pequeña industria

AG=industria agropecuaria

ANEXO 2: NORMAS URBANÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADOS

SECTOR 4B. EL BOALO	128
SECTOR 6B. EL BOALO	147
PARAJE DE QUIÑONES, SECTOR 1C. CERCEDA	163
SECTOR 2C. CERCEDA	174
SECTOR 5C. CERCEDA	193
SECTOR 8C, "PRADO COGULLOSO". CERCEDA	232
PARAJE DE VILLALBA, SECTOR 9C. CERCEDA	282
SECTOR 12C. CERCEDA	303
SECTOR 13C. CERCEDA	319
SECTOR 1M "PRADO ISIDRO". MATAELPINO	329
SECTOR 2M. MATAELPINO	345
SECTOR 10M. MATAELPINO	356

SECTOR 4B. EL BOALO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ACEPTADO POR
LA COMISION DE URBANISMO EN
SESION DE FECHA 2-5-03
Madrid 2-5-03
E. SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO
(P.O. Resolución 12/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES

1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento, se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

1.2 CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias del Texto Refundido de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de El Boalo en el Sector 4-B.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

1.3 AMBITO DE APLICACION

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 4-B de las Normas Subsidiarias de El Boalo.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

1.4 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión de Urbanismo de Madrid.

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fernán González, 36 - 6º dcha 28009-Madrid

Arquitecto

TF. (91) 573 27 16

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
LA COMISION DE URBANISMO EN
SESION DE FECHA 27/3/2003
Madrid, 27/3/2003
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
(PD) Resolución 1874/89 B.O.C.M. 5/5/89;

1.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

1.6 INSPECCION

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

1.7 REGIMEN JURIDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

1.8 VINCULACION DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial, en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexos I y II de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.9 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fernán González, 36 - 6º dcha 28009-Madrid

Arquitecto

TE. (91) 573 27 16

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1 CLASIFICACION DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

a) Zonas de espacios libres.

- Zonas de Red Viaria
- Zonas Verdes
- Paseo Peatonal

b) Zonas edificables

- Zonas de Equipamientos
- Zonas Residenciales

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ACEPTADO POR
LA COMISION DE URBANISMO EN
SESION DE FECHA 27.12.2013
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
AJUNTA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(RD Resolución 18463/E.O.C.M. 5/6/89)

2.2 DEFINICION DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

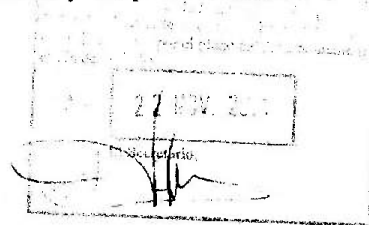
- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario, las zonas verdes y el paseo peatonal.

2.2.1 Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
 LA COMISION DE URBANISMO EN
 SESION DE FECHA 22-5-89
 Madrid 22-5-89
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NOMINATIVO
 (P.D. Resolución 1E/4/696. O.C.M. 5/6/89)

2.2.2 Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.

2.2.3 Paseo Peatonal

Comprende las superficies del Plan que son de dominio y uso público destinadas al tráfico peatonal y de bicicletas.

B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

2.2.4 Zona de Equipamientos

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

2.2.5 Zona Residenciales.

Son aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

2.3 CONDICIONES DE EJECUCION DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento Anexo II de la Memoria como Documentos de Iniciativa Particular.

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fermín González, 36 - 6º decha 28009-Madrid

Arquitecto

Tf. (91) 573 27 16

EL PRESENTE DOCUMENTO FUÉ
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
 LA COMISIÓN DE URBANISMO DE
 SECCIÓN DE FECHA... 2008...
 Madrid...
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (PD Resolución 1E/489B.C.C.M 5/8/09)

2.3.1 Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

2.3.2 Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como el aprovechamiento lucrativo no patrimonializable.

2.3.3 Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

2.3.4 Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.3.5 Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial (Anexo II).

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fernán González, 36 - 6º dcha 28009-Madrid

Arquitecto

Tf. (91) 573 27 16

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
 LA COMISION DE URBANISMO EN
 SESION DE FECHA 25-10-89
 Madrid
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 URBANISTICO
 (PD Resolución 184/89 B.O.C.M. 5/5/89)

2.3.6 Plazos de ejecución de las obras

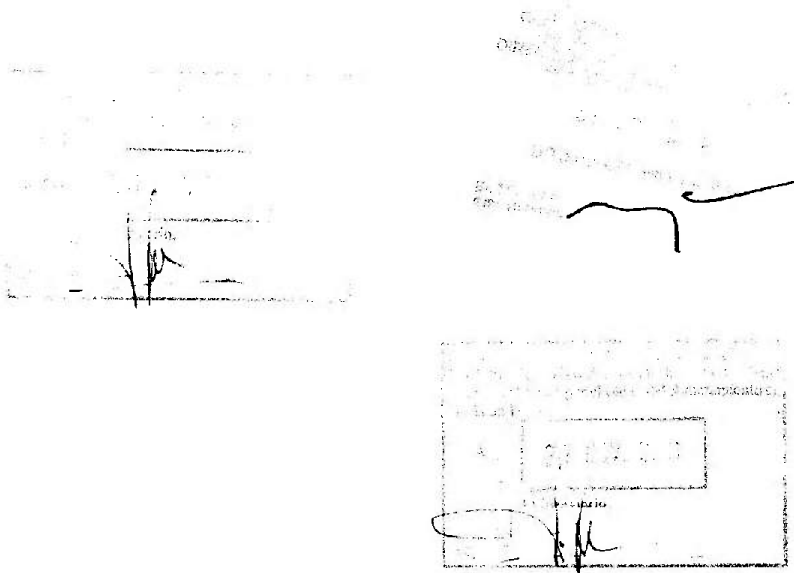
Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

2.3.7 Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

2.4 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACION

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.



3. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

A) ORDENANZAS DE URBANIZACION

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ACEPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 22.5.03 Madrid EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DE SERVICIOS DE URBANIZACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO PD Rec 010/03

3.1 SERVICIOS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización del Plan comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas, y las conexiones exteriores de la urbanización.

3.2 CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

3.2.1 Red Viaria

Se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, debiéndose efectuar separación del tránsito peatonal y rodado.

Las calles que constituyen la base de la trama viaria del medio urbano y tendrán las siguientes secciones:

- **Calles principales.**

Su sección mínima será de 15 m, con calzada mínima de 6 m. y aceras mínimas de 1,5 m. Su pendiente máxima será del 10%.

- **Calles Secundarias.**

Su sección mínima entre alineaciones será de 9 m. con calzada mínima de 6 metros y acera mínima de 1,50 m. Su pendiente máxima será del 12%

Ver anexo de Calzadas

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

22 MAY 2003
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ACEPTADO POR
LA COMISION DE URBANISMO EN
SESION DE FECHA 27-5-83
Madrid, 27-5-83
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

3.3 INSPECCION DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de El Boalo.

[Faint signature and stamp area]

[Stamp: 27 NOV 1983]
[Signature]

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
LA COMISION DE URBANISMO EN
SESION DE FECHA 27.8.89
Madrid, 27.8.89
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
DE LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

4.1 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

4.1.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

4.1.2 Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedicables, destinada a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

4.1.3 Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en apartados anteriores.

4.1.4 Condiciones de uso

Se permitirá el uso libre de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas.

4.1.5 Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

4.1.6 Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento urbano con criterio de conjunto.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones de arbolado lineal.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ACEPTADO POR
LA COMISION DE URBANISMO EN
SESION DE FECHA 27-5-89
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
CON PREVISION 154493 B.O.C.M. 515/89)

4.2 ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

4.2.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

4.2.2 Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados al esparcimiento, recreo y expansión de la población.

4.2.3 Condiciones de diseño urbano

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en más del 50% de su superficie para que no se produzca barro y polvo.

Las únicas edificaciones auxiliares permitidas, a través de concesiones administrativas, son los kioscos, con una superficie máxima de 50 m² y 3 metros de altura. Además deben cumplir:

- Tipo de edificación: abierta y aislada
- Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

4.2.4 Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión y áreas de juegos infantiles, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

4.2.5 Condiciones estéticas

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y los arbolados autóctonos de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria

EL DOCUMENTO QUE
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
 LA COMISION DE URBANISMO EN
 SESION DE FECHA 27/05/2013
 Madrid, a las 12:30 h.
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 DEL SERVICIO DE ACTUACION
 URBANISTICA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 194/598/O.C.M. 5/6/d9)

4.3 ORDENANZA PARTICULAR DEL PASEO PEATONAL

4.3.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación, como paseo peatonal y que se han definido en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.3.2 Carácter

La zona de paseo peatonal corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables, destinada a usos de tráfico peatonal y de bicicletas.

4.3.3 Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición.

4.3.4 Condiciones de uso

Se permitirá el uso libre de tráfico peatonal y de bicicletas.

4.3.5 Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

4.3.6 Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano del paseo mediante:

- El amueblamiento urbano con criterio de conjunto.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones de arbolado.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN LA FECHA 25-5-03
 Madrid, a ... de ... de 2003
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (PD Resolución 124/98 S. D. C. M. 5/5/89)

4.4 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (Comercial, Escolar y Social).

La Ordenanza de aplicación es la misma que la de las Normas Subsidiarias aprobadas para las zonas de Equipamientos.

4.4.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafen en el plano de Zonificación como zonas de Equipamientos (Comercial, Escolar y Social) y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

4.4.2 Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado estando destinadas a los usos de equipamientos permitidos.

4.4.3 Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan excepto en el Equipamiento Comercial.

4.4.4 Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: abierta y aislada.
- Retranqueo: 3 m. a calle y a linderos.

22 JUN 2003
 EL SECRETARIO

4.4.5 Condiciones de volumen**Equipamiento Comercial**

Edificabilidad 0,50 m²/m²
 Altura 2 plantas o 6,5 metros

Equipamiento Escolar y Social

Edificabilidad 0,60 m²/m²
 Altura 2 plantas o 6,5 metros

En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes, la edificabilidad podrá incrementarse hasta un 50% más, respetando el resto de las condiciones de ordenación.

4.4.6 Condiciones de uso

• En la zona de Equipamiento Comercial se ubicaran preferentemente equipamientos hoteleros, de ocio y comercio minorista, aunque se permitirán todos los usos de equipamientos, quedando prohibidos el resto.

• En las zonas de Equipamientos Escolar y Social se ubicaran preferentemente equipamientos destinados a estos usos, aunque se permitirán todos los usos de equipamientos, quedando prohibidos el resto.

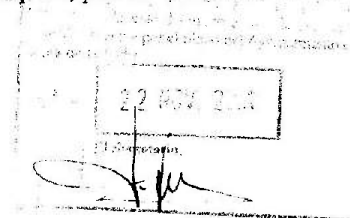
Se exigirá dentro de las parcelas de Equipamiento Comercial al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

4.4.7 Condiciones estéticas

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando el mismo criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a usos sociales.

Existe la posibilidad de que una parte de la cubierta sea plana, pero no visible desde los espacios públicos, para el alojamiento de instalaciones.



4.5 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (Servicios de Infraestructuras).

4.5.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como zonas de Equipamientos de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

4.5.2 Carácter

Estas zonas están exclusivamente destinadas a la ubicación de centros de transformación.

4.5.3 Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

4.5.4 Condiciones de volumen

Edificabilidad..... 1,0 m²/m²
 Altura..... 1 planta o 4 metros

4.5.5 Condiciones de uso

En la zona de Equipamiento de Infraestructuras se ubicará un centro de transformación, quedando prohibidos el resto de los usos.

4.6 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL.

La Ordenanza de aplicación es la misma que la de las Normas Subsidiarias aprobadas para las zonas de Residencial Unifamiliar.

4.6.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de zonificación como Zona Residencial Unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.5. de estas Ordenanzas.

4.6.2 Carácter

Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

4.6.3 Condiciones de diseño urbano

RU-3:

- Parcela mínima: 400 m²
- Retranqueos: 3 metros a calle y a linderos.
- Tipología: abierta y aislada.

RU-4:

- Parcela mínima: 240 m²
- Retranqueos: 3 metros a calle y a linderos.
- Tipología: abierta y aislada o pareada.

En ambos grados se podrán realizar conjuntos integrados de viviendas con parcelas inferiores a la mínima y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a los fijados por la Ordenanza correspondiente, justificándolo mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación. Para estos conjuntos integrados se fijan las siguientes condiciones particulares:

- Condiciones de parcela: la parcela o el conjunto de parcelas sobre la que se lleve a efecto un conjunto integrado cumplirá los frentes mínimos a viario público determinados para cada una de las ordenanzas de aplicación.

Las alineaciones exteriores respetarán las alineaciones existentes de la parcela o parcelas que se desarrollen con la tipología de conjunto integrado y las alineaciones interiores estarán conformadas por los límites de las porciones privativas y en su caso por los límites de las edificaciones autorizables dentro de estas porciones si se refieren a alineaciones de edificación.

La porción de cada parcela que tenga el carácter de privativa tendrá la superficie mínima que señale el grado de ordenanza de aplicación.

- Condiciones de diseño: los conjuntos integrados, a los efectos de su diseño tipológico de distribución de las porciones y de los usos de las zonas comunes, respetarán todas las condiciones de la ordenanza de aplicación, con la salvedad de que se podrá reducir la superficie de la parcela mínima en la porción privativa en los términos que regule cada ordenanza específica, tal y como se ha señalado anteriormente, y que para ello podrá suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fermán González, 36 - 5ª planta - 28009-Madrid

Arquitecto

Tel: (91) 573 27 16



documento
Plazo en Sesión de
de que day le
8 ABR 2003
EL SECRETARIO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
LA COMISION DE URBANISMO EN
SESION DEFECHA 22-3-03
El SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 1E/4898 O.C.M. 65/89)

DOCUMENTO INFORMADO
EN TERCER
INFORMACION

En todos los casos se exigirá la tramitación de un Estudios de Detalle para justificar las alineaciones interiores y la volumetría.

- Condiciones de acceso.

Calles particulares: el diseño de estas calles será libre con la única condición de que cuando tengan uso de tráfico rodado se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 4,5 metros en usos residenciales y de 12 m. en usos industriales, para el paso de bomberos.

Garajes: los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las ordenanzas de incendios, y en este sentido los inicios de rampas no podrán estar situados a más de 20 metros de la calle de dominio público.

El número de viviendas de RU-4 es 24 y el de RU-3 es 56.

4.6.4 Condiciones de volumen

RU-3:

- Edificabilidad máxima: 0,42 m²/m².
- Ocupación máxima: 40%.
- Altura máxima: 2 plantas ó 6,5 metros.
- Las cubiertas no podrán tener la pendiente superior al 45% o 25°.

RU-4:

- Edificabilidad máxima: 0,55 m²/m².
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas ó 6,5 metros.
- Las cubiertas no podrán tener la pendiente superior al 45% o 25°.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
LA COMISION DE URBANISMO EN
SESION DE FECHA 7-2-2003
Madrid, 7-2-2003
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
FORMATIVO
P.O. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89



FEB 2003

documento

27 ABR 2003

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fernán González, 36 6º dcha 28009-Madrid

Arquitecto

TF (91) 573 27 16

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR
 LA COMISION DE URBANISMO EN
 SESION DE FECHA 17.5.09
 EN MADRID.
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

En ambos grados cuando la topografía del solar sea inclinada, la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 metros desde ningún punto de la acera o terreno colindante al edificio, debiendo escalonarse la edificación en estos puntos.

4.6.5 Edificaciones auxiliares

En el grado RU-4 las edificaciones auxiliares destinadas a garajes se podrán alinear a fachada y lindero siempre y cuando su superficie sea inferior a 30 m², su longitud de fachada inferior a 4 metros y no supere la altura de 2,5 metros.

4.6.6 Condiciones de uso

Uso principal: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: equipamiento hotelero, equipamiento religioso, equipamiento asistencial, equipamiento sanitario, equipamiento deportivo, equipamiento cultural, equipamiento educativo y equipamiento administrativo público.

Usos prohibidos: el resto.

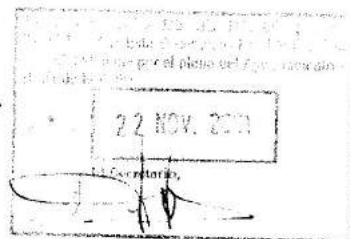
Se permitirán como usos auxiliares los garajes, las piscinas y las pistas deportivas, además se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

4.6.7 Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
 - * La piedra pulimentada.
 - * Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos
 - * Los gres de pastas vítreas.
 - * Las pinturas de colores detonantes.
- En cubiertas:
 - * Los plásticos.
 - * Los aluminios y cubiertas metálicas.
 - * Las cubiertas de fibrocemento.



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
 OBJETO DE ACUERDO ACEPTADO POR
 LA COMISION DE URBANISMO EN
 SESION DE FECHA 27.1.99
 FIRMADO POR
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 INFORMATIVO
 PD Resolucion 184/R93 D.O.M. 6/5/99

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visualidad de tráfico.

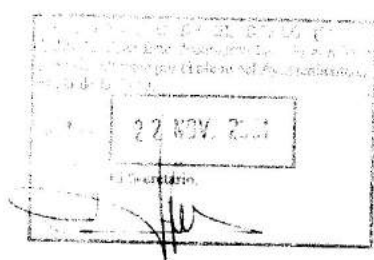
No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

En El Boalo, Febrero de 1999.

Margarita Alvarez Laorga

Fdo: Margarita Alvarez Laorga
 Arquitecto nº coleg. 9354



SECTOR 6B. EL BOALO

ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES

1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento, se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

1.2 CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias del Texto Refundido de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de El Boalo en el Sector 6-B.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

1.3 AMBITO DE APLICACION

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 6-B de las Normas Subsidiarias de El Boalo.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

1.4 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión de Urbanismo de Madrid.

1.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

1.6 INSPECCION

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

1.7 REGIMEN JURIDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

1.8 VINCULACION DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial, en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Regulatoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexos I y II de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.9 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1 CLASIFICACION DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

a) Zonas de espacios libres.

- Zonas de Red Viaria
- Zonas Verdes

b) Zonas edificables

- Zonas de Equipamientos
- Zonas Residenciales.

2.2 DEFINICION DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

2.2.1 Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

2.2.2 Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.

B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

2.2.3 Zona de Equipamientos

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

2.2.4 Zona Residenciales.

Son aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

2.3 CONDICIONES DE EJECUCION DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento Anexo II de la Memoria como documentos de iniciativa particular.

2.3.1 Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

2.3.2 Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como el aprovechamiento lucrativo no patrimonializable.

2.3.3 Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

2.3.4 Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.3.5 Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial (Anexo II).

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

2.3.6 Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

2.3.7 Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

2.4 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACION

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

3. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

A) ORDENANZAS DE URBANIZACION

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

3.1 SERVICIOS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización del Plan comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas, y las conexiones exteriores de la urbanización.

3.2 CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

3.2.1 Red Viaria

Se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, debiéndose efectuar separación del tránsito peatonal y rodado.

Las calles que constituyen la base de la trama viaria del medio urbano y tendrán las siguientes secciones:

- Calles principales.

Su sección mínima será de 15 m, con calzada mínima de 6 m. y aceras mínimas de 1,5 m. Su pendiente máxima será del 10%.

- Calles Secundarias.

Su sección mínima entre alineaciones será de 9 m. con calzada mínima de 6 metros y acera mínima de 1,50 m. Su pendiente máxima será del 12%

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

3.3 INSPECCION DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de El Boalo.

4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

4.1 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

4.1.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

4.1.2 Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables, destinada a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

4.1.3 Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en apartados anteriores.

4.1.4 Condiciones de uso

Se permitirá el uso libre de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas.

4.1.5 Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

4.1.6 Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento urbano con criterio de conjunto, y asimilable al aprobado por el Municipio.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones de arbolado lineal.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

4.2 ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

4.2.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

4.2.2 Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados al esparcimiento, recreo y expansión de la población.

4.2.3 Condiciones de diseño urbano

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas con plantaciones autóctonas en más del 50% de su superficie para que no se produzca barro y polvo.

Las únicas edificaciones auxiliares permitidas, a través de concesiones administrativas, son los kioscos, con una superficie máxima de 50 m² y 3 metros de altura. Además deben cumplir:

- Tipo de edificación: abierta y aislada
- Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

4.2.4 Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión y áreas de juegos infantiles, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal y administrativa del Ayuntamiento.

4.2.5 Condiciones estéticas

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y los arbolados autóctonos de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria

4.3 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (Comercial, Escolar, Preescolar, Deportivo y Social).

La Ordenanza de aplicación es la misma que la de las Normas Subsidiarias aprobadas para las zonas de Equipamientos.

4.3.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como zonas de Equipamientos (Comercial, Escolar, Preescolar, Parque Deportivo, y Social) y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.3.2 Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado estando destinadas a los usos de equipamientos permitidos.

4.3.3 Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan excepto en el Equipamiento Comercial?

4.3.4 Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: abierta y aislada.
- Retranqueo: 3 m. a calle y a linderos.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO, TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEACIÓN REGIONAL

20 SEP. 2001

Documento Informado FAVORABLEMENTE

EL TÉCNICO
 RESPONSABLE

4.3.5 Condiciones de volumen

Equipamiento Comercial

Edificabilidad 0,430 m²/m²
 Altura 2 plantas o 6,5 metros
 Ocupación máxima 30 %

Equipamiento Escolar, Preescolar, Deportivo y Social

Edificabilidad 0,600 m²/m²
 Altura 2 plantas o 6,5 metros

En estas zonas se podrá rellenar, modificando la topografía actual.

4.3.6 Condiciones de uso

- En la zona de Equipamiento Comercial se ubicaran preferentemente equipamientos hoteleros, de ocio y comercio minorista, aunque se permitirán todos los usos de equipamientos, quedando prohibidos el resto.
- En las zonas de Equipamientos Escolar, Preescolar, Social y Parque Deportivo se ubicaran preferentemente equipamientos destinados a estos usos, aunque se permitirán todos los usos de equipamientos, quedando prohibidos el resto.

Se exigirá dentro de todas las parcelas de Equipamientos al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

4.3.7 Condiciones estéticas

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando el mismo criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a usos sociales.

Existe la posibilidad de que una parte de la cubierta sea plana, pero no visible desde los espacios públicos, para el alojamiento de instalaciones.

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fernán González, 36 - 5ª planta 28009-Madrid

Arquitecto

Tf. (91) 573 27 16

4.4 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (Servicios de Infraestructuras).

4.4.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como zonas de Equipamientos de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.4.2 Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado estando destinadas a la ubicación de centros de transformación.

4.4.3 Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

4.4.4 Condiciones de volumen

Edificabilidad 1,0 m²/m²
Altura 1 planta o 4 metros

4.4.5 Condiciones de uso

En la zona de Equipamiento de Infraestructuras se ubicara un centro de transformación, quedando prohibidos el resto de los usos.

4.5 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL.

La Ordenanza de aplicación es la misma que la de las Normas Subsidiarias aprobadas para las zonas de Residencial Unifamiliar.

4.5.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de zonificación como Zona Residencial Unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

4.5.2. Carácter

Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

4.5.3. Condiciones de diseño urbano

RU-3:

- Parcela mínima: 400 m²
- Retranqueos: 3 metros a calle y a linderos.
- Tipología: abierta y aislada o pareada.

RU-4:

- Parcela mínima: 240 m²
- Retranqueos: 3 metros a calle y a linderos.
- Tipología: abierta y aislada o pareada.

En ambos grados se podrán realizar viviendas con parcelas inferiores a la mínima y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a los fijados por la Ordenanza correspondiente, justificándolo mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

4.5.4. Condiciones de volumen

RU-3:

- Edificabilidad máxima: 0,45 m²/m².
- Ocupación máxima: 40%.
- Altura máxima: 2 plantas ó 6,5 metros.
- Las cubiertas no podrán tener la pendiente superior al 45% o 25°.

RU-4:

- Edificabilidad máxima: 0,56 m²/m².
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas ó 6,5 metros.
- Las cubiertas no podrán tener la pendiente superior al 45% o 25°.

En ambos grados cuando la topografía del solar sea inclinada, la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 metros desde ningún punto de la acera o terreno colindante al edificio, debiendo escalonarse la edificación en estos puntos.

4.5.5 Edificaciones auxiliares

En el grado RU-4 las edificaciones auxiliares destinadas a garajes se podrán alinear a fachada y lindero siempre y cuando su superficie sea inferior a 30 m², su longitud de fachada inferior a 4 metros, no supere la altura de 2,5 metros, y esté abierta en tres de sus lados.

4.5.6 Condiciones de uso

Uso principal: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: equipamiento hotelero, equipamiento religioso, equipamiento asistencial, equipamiento sanitario, equipamiento deportivo, equipamiento cultural, equipamiento educativo y equipamiento administrativo público.

Usos prohibidos: el resto.

Se permitirán como usos auxiliares los garajes, las piscinas y las pistas deportivas, además se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

4.5.7 Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
 - * La piedra pulimentada.
 - * Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos
 - * Los gres de pastas vítreas.
 - * Las pinturas de colores disonantes.

- En cubiertas:
 - * Los plásticos.
 - * Los aluminios y cubiertas metálicas.
 - * Las cubiertas de fibrocemento.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

Los cerramientos de las parcelas que linden con espacios verdes públicos deberán obligatoriamente ser iguales a los que se señalan para el frente de calle.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visualidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

En El Boalo, noviembre de 1998



Fdo: Margarita Alvarez Laorga
Arquitecto nº coleg. 9354

PARAJE DE QUIÑONES, SECTOR 1C. CERCEDA

AYUNTAMIENTO DE EL BOALO
DILIGENCIA
2 NOV 2000
SECRETARÍA

DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
12 MAY 1999 de que doy fe
En El Boalo a 02 OCT 2000
EL SECRETARIO



subsidiarias deficiencias
agua requerido por CAM

NORMATIVAS Y ORDENANZAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. NATURALEZA Y FINALIDAD

El presente documento es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el Sector 1C, establecidas en la ficha urbanística que hace referencia al mismo de las Normas Subsidiarias de El Boalo.

Por él se fijan las condiciones técnicas necesarias para la transformación material de los terrenos en suelo urbano y para la sucesiva adquisición y ejercicio de las facultades urbanísticas definidas en la legislación vigente.

1.2. ÁMBITO

El ámbito de aplicación de las presentes Normas, es el Sector 1C de las Normas subsidiarias de El Boalo, que está definido en los planos de ordenación de los mismos y recogido en los planos de información y proyecto de este documento

1.3. ALCANCE

La presente Normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia del P.M. Parcial el resto de condiciones urbanísticas que determinan la configuración urbana del ámbito.

1.4. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial entra en vigor en la fecha de su publicación en el B.O.C.A.M tras la aprobación definitiva, su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

1.5. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

La entrada en vigor del Plan Parcial la confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos en la Ley del Suelo y en las Normas subsidiarias que desarrolla.

1.6. INTERPRETACIÓN.

En todas las situaciones que no queden expresamente reguladas en la presente Normativa y Ordenanzas, en referencia a definición de términos e

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
19-2-2000
Madrid, a 3-3-2000
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
DE LA COMISIÓN DE ASESORAMIENTO
URBANISTICO DE MADRID



COMUNIDAD DE MADRID
 Dpto. Urbanismo
 22 NOV 2000
 Dpto. Urbanismo
 Dpto. Urbanismo



DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de 12 MAY 1999 de que doy fe. En El Boalo a 02 OCT 2000 EL SECRETARIO

subsanadas deficiencias según requerido por CAM

interpretación de conceptos, se aplicará con carácter subsidiarias de El Boalo, siempre que no contradigan determinaciones positivas del presente Plan Parcial.

2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

2.1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

El presente Plan Parcial se desarrollará a través de la elaboración de los correspondientes proyectos de Compensación, Urbanización, Parcelación y Edificación.

El contenido de dichos proyectos será el establecido en las Normas Subsidiarias de EL Boalo, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

2.2. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

La parcelación grafiada en los planos de proyecto será indicativa pudiéndose desarrollar otras parcelaciones que no modifiquen la estructura de la ordenación.

Estará sujeta a licencia de parcelación urbanística y requerirá, por tanto, justificarse mediante el oportuno proyecto de parcelación.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 19-2-2000 Madrid a 8-3-2000 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE URBANISMO Y DESARROLLO URBANÍSTICO NORMATIVO (P.D. Resolución 18611/02 M. 6489)

2.3. PROYECTOS DE URBANIZACION.

En el presente Plan Parcial se desarrollará mediante un único proyecto de urbanización con posibilidad de definir fases para su ejecución. En el se tendrán en cuenta todas las determinaciones gráficas y escritas de este documento.

En el proyecto de Urbanización se definirán todos los servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o edificación. Como base de cálculo se utilizarán las especificadas en las Normas Subsidiarias del Municipio.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria se podrán modificar si la red de saneamiento así lo requiriese, o por cualquier otra razón debidamente justificada.

2.4. LICENCIAS.

Para los actos sujetos a previa licencia se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA
 22 NOV 2000
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN
 TÉCNICO URBANÍSTICO

DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente
 por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
 12 MAY 1999 de que doy fe
 En El Boalo a 02 OCT 2000
 EL SECRETARIO



subsanadas deficiencias
 según requerido por CAM

3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo ordenado por el presente Plan Parcial según la determinación de la ficha urbanística correspondiente al Sector 1C de las Normas Subsidiarias de EL Boalo, corresponde a todos los efectos a la clasificación de Suelo Urbanizable.

3.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan Parcial realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas de distintos usos pormenorizados sujetas a regulación mediante ordenanza.

Para cada una de las zonas se establecen con parámetros máximos de edificabilidad y número de viviendas fijadas en el Cuadro de Usos y Edificabilidades. La mejor precisión en las mediciones que pudiera derivarse de instrumentos de desarrollo no supondrá la variación de estos dos parámetros.

El Plan Parcial califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, pueden ejercer sus facultades de dominio.

La calificación de suelo está establecida gráficamente en el plano P1 con las siglas que a continuación se expresan:

EQUIPAMIENTO

- EQ D - PU EQUIPAMIENTO DOCENTE PUBLICO
 - EQ I - PU INSTALACION PUBLICA (Centros de transformación, depósitos, etc.)
 - EQ S - PU EQUIPAMIENTO SOCIAL PUBLICO
 - EQ C - PR EQUIPAMIENTO COMERCIAL PRIVADO
- USO RESIDENCIAL**
- RE UN-PR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PRIVADO
 - RE UN - C RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE CESIÓN



COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 CC
 22 NOV 2000
 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 EL BOALO (MADRID)

DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente
 por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
 12 MAY 2000 de que doy fe
 En El Boalo a 20 de OCT 2000
 EL SECRETARIO



subsanadas deficiencias
 según requerido por CAM

ESPACIOS LIBRES

- EL J - PU ESPACIO AJARDINADO PUBLICO
- EL N -PU ZONA DE JUEGOS PARA NIÑOS PUBLICO
- EL V -PU VIARIO PUBLICO

3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS.

El presente Plan Parcial es de iniciativa privada y constituye una única unidad de ejecución y corresponde a un solo titular, Cerceda 2000 S.L., representada por D. Antonio Marineri.

El sistema de actuación será por Compensación, ajustándose a las estipulaciones establecidas en el Convenio suscrito en su día con el Ayuntamiento.

Será de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento el 50 % de la superficie bruta del Sector según se estipula en la ficha urbanística, en esta superficie se incluyen las zonas verdes, espacios libres mixtos, la red viaria y los suelos destinados a Equipamiento Público.

Asimismo y de acuerdo con las especificaciones de la ficha urbanística de las Normas subsidiarias, se cederá al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento lucrativo del Sector, que se considera incluido dentro del 50 % mencionado en el párrafo anterior.

3.4. APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento, es el que se establece en la ficha urbanística de las Normas Subsidiarias para todo el Sector. Según esta ficha el aprovechamiento apropiable es del 90 % con una edificabilidad máxima, sobre el suelo bruto, de 0.25 m2/m2.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
 ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN
 SESIÓN DE ELABORADA EL DIA
 19-2-2000
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 COMISIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 NORMAS Y
 (D.L. 2021/1999) (C.M. 5490)



4. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

4.1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Definición y aplicación.

Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada una de ellas.

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO
27 NOV 2000
Decreto de aprobación de PLANEAMIENTO
SECRETARÍA

DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
~~12 MAY 1999~~ de que doy fe
En El Boletín a 02 OCT 2000



EL SECRETARIO

subsanadas deficiencias
según requerido por CAM

En lo que queda establecido, será de aplicación las condiciones Generales de las Normas Subsidiarias de El Boalo.

Obras admisibles.

Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición reguladas en el Planeamiento General.

En las edificaciones que se construyan en ejecución del Plan Parcial, se admitirán obras de remodelación, renovación, mantenimiento, y ampliación de la edificación a los límites establecidos en el presente Plan Parcial.

En todo caso, las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fuera de aplicación, así como las de Planeamiento de rango superior.

4.2.CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

RE UN - PR
RE UN - CS

Ámbito y características

Pertencen a esta zona las áreas a ella adscritas mediante la denominación:

RE UN - PR
RE UN - CS

Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima: 350 m².
2. Frente mínimo: 8 m.
3. Fondo mínimo: 12 m.

En cualquier caso en el interior de la parcela ha de poder describirse un círculo de 6 m de radio.

Posición de la edificación.

1. Retranqueos: La edificación principal se retranqueará en todos sus linderos un mínimo de 3 metros exclusivamente para la edificación aislada, y para el lado libre de las edificaciones pareadas .

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA 19-2-2004
Madrid, 8-3-2004
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFES DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
C.O. 11.55/1991



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
22 NOV 2000

DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
12 MAY 2000 de que doy fe
En El Boalo a 02 OCT 2000
EL SECRETARIO



Y subsanadas deficiencias
según requerido por CAM

2. Edificaciones auxiliares: En el área de tetranqueo, del frente de parcela, se permitirán edificaciones auxiliares de la edificación principal con una altura máxima de 3 plantas, 3 metros y un frente a alineación principal de 4 metros. Que no computará en el caso de tratarse de dotación de aparcamiento, cuartos para instalaciones y dependencias similares, y podrá adosarse previo permiso notarial del colindante.

3. Ocupación de la parcela: será como máximo del 40 %.

Condiciones de volumen.

1. Tipología: Aislada y pareada.

2. Altura: La altura máxima será de 2 plantas, 6,5 metros en cara inferior del alero.

Se permite la realización de sótano y semisótano para usos complementarios de garaje o instalaciones auxiliares.

El aprovechamiento del espacio bajo-cubierta, computará como superficie edificada, a partir de 1,5 m de altura libre.

Cuando la topografía del solar sea inclinada, la altura máxima a cara inferior del alero no podrá ser superior a 7 metros desde ningún punto de la acera o el terreno colindante al edificio, debiéndose escalonar la edificación en estos puntos.

La altura máxima de coronación de cumbre será 3,5 metros medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con aleros.

Los aleros volarán un máximo de 0.80 metros y el peto del alero no podrá ser superior a 0,50 metros en la vertical de la fachada.

Las cubiertas tendrán unas pendientes inferiores al 45% ó 25°.

3. Edificabilidad: La edificabilidad máxima por parcela viene determinada en el cuadro de características de las presentes Normas, con un índice máximo de 0,50 m²/m².

No computarán para el cálculo de la edificabilidad los sótanos o semisótanos así como las cámaras bajo la formación de cubierta con alturas inferiores a 1.50 mts.

Cerramiento de parcelas.

En la fachada principal, el cerramiento tendrá una altura máxima de 2 metros medidos desde la rasante del terreno, de los que un máximo de 1 metro podrá ser opaco de mampostería de piedra del lugar, el resto hasta completar la



Comunidad de Madrid - Dirección General de Obras Públicas

DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de 12 MAY 1999 de que doy fe

En El Boletín nº 02 OCT 2000



EL SECRETARIO
subsahadas deficiencias según requerido por CAM

altura máxima podrá ser realizada con cerramiento metálico con cubierta vegetal.

En los demás linderos serán análogo al de fachada con una altura máxima de zócalo opaco de 0,60 m ó totalmente vegetal.

Aparcamientos.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por parcela en el interior de la misma.

4.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

- EQ D - PU
- EQ I - PU
- EQ S - PU
- EQ C - PR

Ámbito y características.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas mediante la denominación:

- EQ D - PU
- EQ I - PU
- EQ S - PU

2. El uso característico es el de Equipamiento Público con destino a la ubicación de instalaciones sociales y docentes. Eventualmente el Ayuntamiento podrá destinar estos terrenos a otros usos compatibles, siempre que se mantenga el uso de equipamiento público.

3. La tipología edificatoria es la de edificación aislada, con un índice de edificabilidad de 0,6 m² / m², altura 6,5 metros y dos plantas sobre rasante, se retranqueen 3.00 m a lindero y 3.00 m a la calle.

4. El cerramiento, de llevarse a cabo, deberá ser el mismo tipo que el establecido para el residencial unifamiliar.

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (comercial)

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas mediante la denominación:

- EQ C - PR

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 14-2-2000
MAYO 2000
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DE SERVICIOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA



Documentación provisionalmente
22 NOV 2000
EL TERCERO DEPARTAMENTO

DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
~~12 MAY 1999~~ de que doy fe
En El Ronío a ~~02 OCT 2000~~
EL SECRETARIO



y subsanadas deficiencias
según requerido por CAM

2. El uso característico es el terciario, enlocado especialmente al comercial.
3. La tipología es la de edificación aislada, con un índice de edificabilidad del 0,50 m² / m², altura 6,5 metros y dos plantas sobre rasante. Se retranqueará mínimo 3 mts a cualquiera de los linderos.
4. El cerramiento, de llevarse a cabo, deberá ser del mismo tipo que el establecido para el residencial unifamiliar.

4.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES:

EL J - PU
EL N - PU
EL V - PU

22 NOV 2000
SECRETARIO

Ámbito y características.

El uso característico es el de espacios libres destinados a favorecer la mejora de la calidad ambiental de la actuación y permitir el esparcimiento y ocio de las personas, y el circulatorio y de estancia de personas y vehículos rodados, que garantice la accesibilidad a todas las zonas del ámbito.

Grados de Ordenanza.

Esta ordenanza, en función de uso específico, está constituida por los siguientes grados:

EL J - PU ESPACIO AJARDINADO PÚBLICO
EL N - PU ZONA DE JUEGOS PARA NIÑOS PÚBLICO
EL V - PU VIARIO PÚBLICO

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESIÓN DELEGADA EL DÍA
14-3-2000
MEMO: S-3-2000
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
URBANA Y DESARROLLO

Condiciones específicas del ESPACIO AJARDINADO PÚBLICO

EL J - PU

1. Se corresponden específicamente con las zonas verdes del ámbito, en ellas quedan integradas las zonas de jardines.
2. Las plantaciones que completan la vegetación existente, responderán a un diseño natural y paisajista acorde con el entorno, las plantaciones de arbolado serán especies autóctonas de la zona.
3. Se favorecerán los recorridos continuos de todas las zonas mediante sendas peatonales de tratamiento blando.



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
27 NOV 2000
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PUNTO DE ENTREGA

DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
~~12 MAY 1999~~ de que doy fe
En El Dto. a ~~02 OCT 2000~~
EL SECRETARIO



Y subsanadas deficiencias
según requerido por CAM

4. El mobiliario a utilizar estará acorde con el tratamiento del ámbito.
5. Se permitirá la instalación de kioscos provisionales en un número máximo de 3 simultáneos que serán concedidos por el ayuntamiento dependiendo de su naturaleza, (refrescos, pipas, caramelos, churrería, helados, castañas, locutorios telefónicos o cabinas públicas, puesto de flores, revistas, bibliotecas móviles) con una superficie máxima de 30 m² y 3 m de altura máxima, que no computarán a efectos de edificabilidad.
6. Corresponde también a esta zona las áreas de uso estancial y de esparcimiento con tolerancia de circulación rodada ocasional para acceso a parcelas así como para aparcamiento puntualmente en las zonas limítrofes con el viario.
7. No se tolerará ningún tipo de construcción más que las que se mencionan en apartados anteriores.

Condiciones específicas de la ZONA DE JUEGOS PARA NIÑOS.

EL N-PU

- 1.- Esta zona, se dotará de unas características que permitirán el esparcimiento de niños, con zona de columpios, zona de arena para juego,...., todo ello debidamente delimitado creando un ambiente protegido para los más pequeños con algún banco para descanso de los adultos.

Condiciones específicas de VIARIO PUBLICO.

EL V-PU

1. Se corresponden con los espacios libres destinados al tráfico rodado y peatonal.
2. La red viaria está constituida por una única calle, con tratamiento superficial de coexistencia, es decir con la posibilidad de desarrollar tráficos compartidos entre peatones y vehículos mediante solución de sección continua (sin desniveles entre aceras y calzada).
3. Su diseño será tal que el tratamiento de sus materiales limite la velocidad de la circulación.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DIA 19-2-2000
MADRID 8-3-2000





DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente
 por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
 12 MAY 1999 de que doy fe
 En El Boalo a 02 OCT 2000
 EL SECRETARIO

y subsanadas deficiencias
 según requerido por CAM

4.5. CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS

CUADRO DE SUPERFICIES, USOS, APROVECHAMIENTOS Y NUMERO DE VIVIENDAS.

Usos lucrativos:

ZONAS	USO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	C.EDIF. m ² /m ²	Nº DE VIV.	Nº DE PLANTAS
RE UN PR	RESIDENCIAL	Aislada, Pareada	11.771,00	5886,50	0,50	24	II
RE UN PU (Cesión 10%)	RESIDENCIAL	Aislada, Pareada	1.212,00	606,00	0,50	2	II
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			12.983,00	6491,50	0,50	26	
EQ C PR	COMERCIAL	Aislada,	350,00	175,00	0,50		II
TOTAL COMERCIAL PRIVADO			350,00	175,00	0,50		
TOTAL USOS LUCRATIVOS (- cesión 10%)			13.333,00	6.666,50	0,50	26	

Usos no lucrativos:

ZONAS	USO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	Nº DE PLANTAS
EQ D- PU	DOCENTE ESCOLAR	Aislada,	1.000,00	600,00	II
EQ C- PU EQ S- PU	COMERCIAL SOCIAL	Aislada,	125,00	75,00	II
EQ I- PU	INSTALACIONES	Aislada,	100,00	60,00	II
TOTAL EQUIPAMIENTOS			1.225,00	735,00	
EL J- PU	Z.VERDES JARDINES		3.065,74		I
EL N- PU	JUEGOS NIÑOS		466,57		I
EL V- PU	RED VIARIA		6.161,89		I
TOETAL ESPACIOS LIBRES			9.684,00		
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS			10.909,00	735,00	



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
 URBANISMO DE MADRID, EN
 SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
 19-12-2000
 MARCO
 EL SE
 LA
 REGISTRATIVA Y CENSO

22 NOV 2000
 DOCUMENTO
 EL TENDI
 NO LA CENSO

SECTOR 2C. CERCEDA

ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES

1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento, se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

1.2 CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias del Texto Refundido de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de El Boalo en el Sector 2C.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

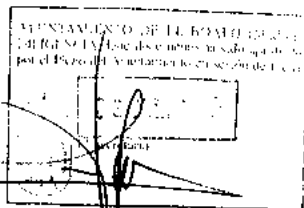
1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 2C de las Normas Subsidiarias de El Boalo.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

1.4 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.



1.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

1.6 INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

1.7 RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

1.8 VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

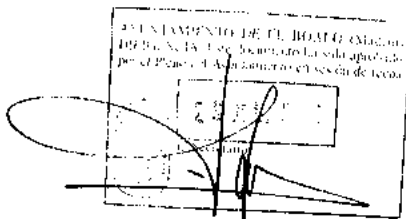
Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial, en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Regulatoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexos I y II de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.9 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.



2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se distinguen en las siguientes zonas:

a) Zonas de espacios libres.

- Zonas de Red Viaria.
- Zonas Verdes.
- Zona de cesión de vía pecuaria.

b) Zonas edificables

- Zonas de Equipamientos.
- Zonas Residenciales.

2.2 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario, las zonas verdes y la cesión de vías pecuarias.

2.2.1 Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

2.2.2 Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Ferián González, 36 - 0º Apto 28009 Madrid
27 18

Arquitecta

TL 011 572

2.2.3 Zona de cesión de vía pecuaria

Comprende las superficies del Plan de uso y dominio público destinadas a dar continuidad a la vía pecuaria Colada de Cerceda a Becerril.

B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

2.2.4 Zonas de Equipamientos

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

2.2.5 Zona Residenciales.

Son aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

2.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento Anexo de la Memoria como documentos de iniciativa particular.

2.3.1 Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

2.3.2 Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como el aprovechamiento lucrativo no patrimonializable.

AYUNTAMIENTO DE EL BOALO (M.º 11)
 C/ Fernán González, 26 - 07 006 - Madrid
 27 10

Architecto

TE (91) 573

2.3.3 Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

2.3.4 Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.3.5 Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial (Anexo III).

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme a la legislación vigente.

2.3.6 Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

2.3.7 Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.


2.4 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado la legislación vigente y lo señalado en las Normas Subsidiarias de El Boalo, Cerceda y Mataelpino.

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fernán González, 36 - 6º dcha 28009-Madrid
27.16

BOLETA OFICIAL DEL AYUNTAMIENTO DE EL BOALO
C/ Fernán González, 36 - 6º dcha 28009-Madrid
Tel: 91 571 11 11 - Fax: 91 571 11 12
www.muniboa.es



Arquitecta

11 (9) 573

3. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

3.1 SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Plan comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas, y las conexiones de la urbanización.

3.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

3.2.1 Red Vial

Se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, debiéndose efectuar separación del tránsito peatonal y rodado.

Las calles que constituyen la base de la trama viaria del medio urbano y tendrán las siguientes secciones:

- **Calles Secundarias.**

Su sección mínima entre alineaciones será de 9 m. con calzada mínima de 6 metros y acera mínima de 1,50 m. Su pendiente máxima será del 12%

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fernando González 36 - 6º dcha 28009-Madrid
27 de

PLAN DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 20 EL BOALO
C/ Fernando González 36 - 6º dcha 28009-Madrid
27 de

Arquitecto

T.C. (91) 573

3.3 INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

3.4 ACONDICIONAMIENTO DE LA VÍA PECUARIA COLADA DE CERCEDA A BECERRIL

1. El proyecto de urbanización, que desarrolle el Plan Parcial, deberá recoger para la Colada de Cerceda a Becerril, tanto en la vía pecuaria cedida como en la existente, el siguiente tratamiento:
 - Instalación de señales de vía pecuaria cada 100 m. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General de Medio Ambiente.
 - En las zonas de cruce de la vía pecuaria con viarios rodados se instalarán:
 - Señales de paso de ganado.
 - Señales verticales de límite de velocidad a 20 Km. /h.
 - Paso de cebra.
 - Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terrosos, etc.)
 - No se instalarán obstáculos que impidan o dificulten los usos legales de las vías pecuarias recogidos en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
2. En la zona cedida como vía pecuaria que se localiza entre el carril de desaceleración y la zona verde del Sector 2C, se deberá añadir lo siguiente:
 - Construcción de un camino central de zahorra compactada de 4/5 m. de anchura.
 - Plantación de árboles, de la menos 1,5 m. de altura, y mantenimiento de los mismos mediante riegos mensuales, al menos los dos primeros años, así como la reposición de marras correspondientes durante esos dos primeros años.
3. En los tramos de la vía pecuaria existente localizados entre la carretera M-607 y la vía de servicio de acceso al Sector 2C y para las zonas de cruce de la vía pecuaria con la vía de servicio de acceso, se llevará a cabo el mismo tratamiento anterior del apartado 1, mientras el resto se plantará con bosquetes de arbusto y arbolado acompañante, siempre utilizando vegetación autóctona y con riegos de mantenimiento y reposición de marras durante los dos primeros años.

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

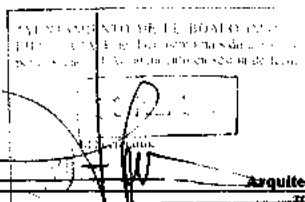
C/ Fernán González, 36 - 4º planta 28009-Madrid
21 16

Arquitecto

TF (91) 573

B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de El Boalo, Cerceda y Mataelpino.

**MARGARITA ALVAREZ LAORGA**C/ Ferraz González, 30 - 6º dcha - 28009-Madrid
2716**Arquitecta**

EE (91) 373

4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

4.1 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

4.1.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

4.1.2 Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables, destinada a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

4.1.3 Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en apartados anteriores.

4.1.4 Condiciones de uso

Se permitirá el uso libre de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas.

4.1.5 Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

4.1.6 Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento urbano con criterio de conjunto.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones de arbolado lineal.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

4.2 ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

4.2.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

4.2.2 Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados al esparcimiento, recreo y expansión de la población.

4.2.3 Condiciones de diseño urbano

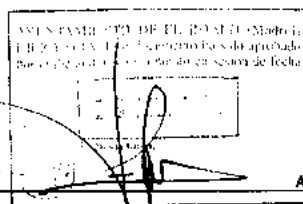
Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en más del 50% de su superficie para que no se produzca barro y polvo.

Las únicas edificaciones auxiliares permitidas, a través de concesiones administrativas, son los kioscos, con una superficie máxima de 50 m² y 3 metros de altura. Además deben cumplir:

- Tipo de edificación: abierta y aislada
- Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

4.2.4 Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión y áreas de juegos infantiles, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas con autorización temporal del Ayuntamiento.



MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fernando González, 16 - 4º planta - 28009-Madrid
2716

Arquitecto

TE (91) 573

4.2.5 Condiciones estéticas

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y los arbolados autóctonos de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria

4.2.6 Condiciones singulares

Se podrán instalar caballones de protección acústica en las zonas verdes.

4.3 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (Escolar, Social, de Servicios Urbanos y Comercial).

La Ordenanza de aplicación para la zona de Equipamientos es la siguiente:

4.3.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como zonas de Equipamientos (Escolar, Social, de Servicios Urbanos o Comercial) y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.3.2 Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado estando destinadas a los usos de equipamientos permitidos.

4.3.3 Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

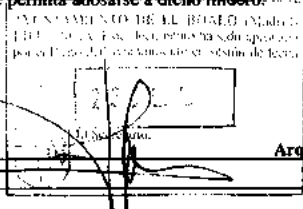
4.3.4 Condiciones de diseño urbano

• Equipamiento Escolar:

- Tipo de edificación: abierta y aislada.
- Retranqueo: 3 m. a calle y 3 m. a linderos excepto aquellos en los que las condiciones de la parcela colindante permita adosarse a dicho lindero.

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fernán González, 36 - 4º dcha 28009-Madrid
27 16



Arquitecto

Tf. (91) 573

- Equipamiento Social:
 - Tipo de edificación: abierta y aislada.
 - Retranqueo: 3 m. a calle y 3 m. a linderos excepto aquellos en los que las condiciones de la parcela colindante permita adosarse a dicho lindero.
- Equipamiento de Servicios Urbanos:
 - Tipo de edificación: abierta y aislada.
 - Retranqueo: 3 m. a calle y 3 m. a linderos excepto aquellos en los que las condiciones de la parcela colindante permita adosarse a dicho lindero.
- Equipamiento Comercial:
 - Tipo de edificación: abierta y aislada.
 - Retranqueo: 3 m. a calle y 3 m. a linderos excepto aquellos en los que las condiciones de la parcela colindante permita adosarse a dicho lindero.

4.3.5 Condiciones de volumen

Equipamiento Escolar

Edificabilidad 0,6 m²/m²
 Altura 2 plantas o 6,5 metros
 Ocupación 60%

Equipamiento Social

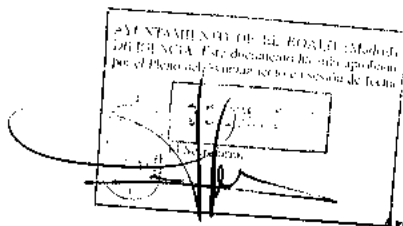
Edificabilidad 0,2 m²/m²
 Altura 2 plantas o 6,5 metros
 Ocupación 20%

Equipamiento de Servicios Urbanos

Edificabilidad 0,2 m²/m²
 Altura 2 plantas o 6,5 metros
 Ocupación 60%

Equipamiento Comercial

Edificabilidad 0,5 m²/m²
 Altura 2 plantas o 6,5 metros
 Ocupación 60%



60

4.3.6 Condiciones de uso

En las zonas de Equipamientos Escolar, Social, de Servicios Urbanos y Comercial, se ubicarán preferentemente equipamientos destinados a estos usos, aunque se permitirán todos los usos de equipamientos, quedando prohibidos el resto.

Se exigirá dentro de todas estas parcelas de Equipamientos al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

4.3.7 Condiciones estéticas

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando el mismo criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a usos sociales.

Existe la posibilidad de que una parte de la cubierta sea plana, pero no visible desde los espacios públicos, para el alojamiento de instalaciones.

4.4 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS).

4.4.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como zonas de Servicios de Infraestructuras.

4.4.2 Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado estando destinadas a la ubicación de centros de transformación.

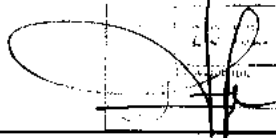
4.4.3 Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

4.4.4 Condiciones de volumen

Edificabilidad.....	0,9 m ² /m ²
Altura	planta 0,4 metros
Ocupación	100%

EL BOALO (MURCIA)
 para el Plan Parcial del sector ZC-El Boalo, en el ámbito de actuación en sesión de fecha 11/01/2009.



Arquitecto

4.5.4 Condiciones de volumen

RU-3:

- Edificabilidad máxima: 0,42 m²c/m²s.
- Ocupación máxima: 45%.
- Altura máxima: 2 plantas ó 6,5 metros.
- Las cubiertas no podrán tener la pendiente superior al 45% o 25°.

RU-4:

- Edificabilidad máxima: 0,55 m²c/m²s.
- Ocupación máxima: 50%.
- Altura máxima: 2 plantas ó 6,5 metros.
- Las cubiertas no podrán tener la pendiente superior al 45% o 25°.

En ambos grados cuando la topografía del solar sea inclinada, la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 metros desde ningún punto de la acera o terreno colindante al edificio, debiendo escalonarse la edificación en estos puntos.

4.5.5 Edificaciones auxiliares

En el grado RU-4 las edificaciones auxiliares destinadas a garajes se podrán alinear a fachada y lindero siempre y cuando su superficie sea inferior a 30 m², su longitud de fachada inferior a 4 metros y no supere la altura de 2,5 metros.

4.5.6 Condiciones de uso

Uso principal: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: equipamiento hotelero, equipamiento religioso, equipamiento asistencial, equipamiento sanitario, equipamiento deportivo, equipamiento cultural, equipamiento educativo y equipamiento administrativo público.

Usos prohibidos: el resto.

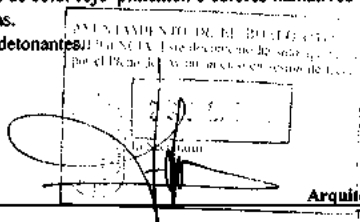
Se permitirán como usos auxiliares los garajes, las piscinas y las pistas deportivas, además se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 125 m² de construcción para RU-4 y por cada 100 m² de construcción para RU-3, con al menos 1 plaza por parcela para la zona RU-4 y 2 plazas por parcela para la RU-3.

4.5.7 Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
 - * La piedra pulimentada.
 - * Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos
 - * Los gres de pastas vítreas.
 - * Las pinturas de colores detonantes.



- En cubiertas:
 - * Los plásticos.
 - * Los aluminios y cubiertas metálicas.
 - * Las cubiertas de fibrocemento.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visualidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, procurando que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

4.6 NORMATIVA DE LA VÍA PECUARIA

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de categorías del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

La superficie grafiada en los planos como cesión de vía pecuaria deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad a nombre de la Comunidad de Madrid, asignándole el uso público de vía pecuaria en el proyecto de reparcelación y no comenzar los trabajos de urbanización hasta que no tenga efecto la aludida inscripción.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 16 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

ESTE ESQUEMA NO TIENE VALOR ADMINISTRATIVO
SINÓN EL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN EL SISTEMA DE ARCHIVO

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Ferrn González, 16 - 0º dcha 28009-Madrid
2716

Arquitecto

TF (91) 573

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias, para su informe, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan parcial o, al menos, separata técnica del proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria dentro del Proyecto de Urbanización para su autorización.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

- a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafitando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previando la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.
- c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas", de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía pecuaria, se considera como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

AVISO: Este documento es propiedad de la Junta de Andalucía y no se permite su reproducción sin el consentimiento escrito de la Junta de Andalucía.

Arquitecto

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fermín González, 26 - 6.º planta 28009-Madrid
27.16

TF (91) 573

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera de dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

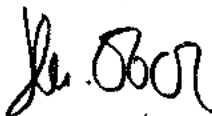
La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes prescripciones:

En el caso de vías pecuarias que discurren por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.

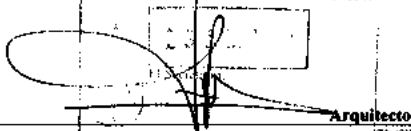
Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros –más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.

En Cerceda, Julio de 2.009



Fdo: Margarita Álvarez Laorga
Arquitecto nº coleg. 9354

SE LA CAMPANIA DE EL BOALDO EN LA
1998. V. A. este documento ha sido aprobado
por el Pleno de Ayuntamiento en sesión de fecha...



MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fermín González, 36 - 01 006 - 28009-Madrid
22 16

Arquitecto

TF (91) 573

SECTOR 5C. CERCEDA

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1. 1. Objeto

1- Las presentes Ordenanzas Reguladoras conforman la documentación exigida en el Art. 13.3 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido R.D. 1346/1976 de 9 de Abril, BOE 114 y 115 de 16 y 17 de Junio de 1976) (en adelante LS). y a los Arts. 57.1 y 61 del Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1. 978, (en adelante RP).

2- Su objeto, conforme expresan los citados artículos, se refiere a.

a) Definir los conceptos urbanísticos necesarios para el entendimiento de su normativa.

b) Definir el régimen urbanístico del Suelo expresando la calificación de Suelo, concretando sus usos pormenorizados,

c) Expresión de las diferentes figuras de desarrolla del Plan,.

d) Concreción de las normas de edificación referidas a las condiciones técnicas necesarias de las obras con relación a las vías públicas; a las condiciones generales de edificación así como las particulares referidas a cada zona en cuanto a edificabilidad, uso y condiciones higiénicas y estéticas que sean necesarias para que se adapten los desarrollos que se realicen a las características del entorno donde se encuentran situadas.

Artículo 1.2. Ambito de aplicación

1- Las presentes Ordenanzas son de aplicación al Sector 5C, definido en las Normas Subsidiarias de El Boalo. Madrid.

2- La delimitación física del citado sector, queda definida en los planos de ordenación y la aplicación de la presente normativa abarca a toda la extensión comprendida en los planos.



Artículo 1.3. Relación con la normativa de aplicación

- 1- Las presentes Ordenanzas son el desarrollo normativo, de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, todo ello conforme a lo dispuesto en la L.S. y R.P.
- 2- En virtud de ello, todo lo expresado en ellas, habrá de entenderse subordinado a la normativa general que le sea de aplicación y en caso de elementos contradictorios prevalecerán las definiciones de la figura de planeamiento superior.
- 3- De acuerdo a lo preceptuado en la Norma 9.1, las definiciones, condiciones generales de la edificación y los particulares de los usos se adaptan a las definidas en las citadas Normas para mantener la coherencia de toda la documentación urbanística dentro del Municipio.

Artículo 1.4. Vigencia

La aplicación de estas Ordenanzas tiene vigencia indefinida, sin embargo, éstas podrán ser revisadas, modificadas a derogadas siempre que las condiciones de desarrollo de la actividad planificada lo requiera.

Artículo 1.5. Interpretación

Las determinaciones de éstas Ordenanzas así como el resto de los documentos que componen éste Plan Parcial, se interpretarán en caso de duda a la vista de la legislación urbanística, se entenderán integradas dentro de la totalidad del Plan dando la preferencia en cuanto a criterios, a lo expresado en estas Ordenanzas y posteriormente y por este orden, a los criterios que se puedan extraer de los Planos de Ordenación, a los contenidos en la Memoria, posteriormente a los que se puedan determinar en el Plan de Etapas, al Estudio Económico Financiero y en último lugar los Planos de Información.

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Regulación a la que queda sometida la edificación y uso del suelo

El uso del suelo y de la edificación queda regulado de acuerdo a la calificación que éste Plan les otorga, a las condiciones generales para la edificación y posteriormente a la Ordenanza particular que le sea de aplicación.

Asimismo y de forma reglamentaria y legal, todas las actuaciones que se lleven a cabo tendrán que estar de acuerdo a lo previsto en las Normas Subsidiarias de Ordenación y a las Normas de directa aplicación de la L. S.

Artículo 2.2. Calificaciones de suelo

El presente Plan Parcial efectúa la división del terreno objeto de ordenación en las siguientes calificaciones de Suelo:

- 1- Zona residencial.
- 2- Zona dotacional.
- 3- Zona verde y áreas libres.
- 4- Zona viaria.

Cada una de éstas zonas alberga un uso que está reglamentado en las condiciones específicas de cada una de ellos, manteniéndose en ellos las especificaciones reglamentarias que son procedentes y las generales propias de éstas ordenanzas.

En términos generales, las zonas de edificación residencial comprenden los usos residenciales y turísticos que demandan parcelas de tipo medio y pequeño, en las que pueden desagregarse las propuestas por este Plan.

La zona dotacional alberga los usos propios de los servicios que necesita el área, por lo que podrá contener usos de carácter administrativo o culturales.

La zona de áreas libres está comprendida por los espacios destinados a éste fin por los sistemas locales, que se dedican a jardines, áreas de juego, recreo de niños y aquéllas otras que sirven para las comunicaciones peatonales y otras que por su tamaño o proporciones no pueden computarse reglamentariamente, pero no por eso dejan de formar parte de la estructura de los espacios libres.

Procesado y
 para el Ayuntamiento en el Pleno en Sesión de
 27 FEB 2000 de que doy fe
 EL SECRETARIO



M. Eugenia Fernández

La zona viaria comprende los espacios que se reservan a la circulación rodada de acceso a las parcelas e intercomunicación con el exterior, de aparcamiento de vehículos y a la de las personas en áreas colindantes en las calzadas y complementarias de éstas, como son las zonas centrales de la rambla e isletas del viario.

Artículo 2.3. Desarrollo del plan parcial

Como desarrollo del presente Plan Parcial se podrán llevar a cabo Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Compensación y Proyectos de Parcelación.

Artículo 2.4. Estudios de Detalle

Se podrán redactar Estudios de Detalle de acuerdo a lo previsto en el Artículo 65 R.P. y en el artículo 2.4.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de este municipio cuyo contenido se adaptará a lo especificado en el Artículo 66 R.P.

Artículo 2.5. Proyecto de urbanización.

Tienen por objeto la definición específica y técnica para la realización de las obras de acondicionamiento del Suelo, en ejecución del presente Plan.

El contenido del Proyecto estará a lo señalado en el Artículo 69 R.P. e incluirá siempre los planos de éste Plan que guardan relación con las obras a ejecutar, así como las especificaciones de la Norma 2.4.4 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.6. Proyectos de compensación

El Proyecto de Compensación tiene como finalidad localizar los terrenos de cesión obligatoria, la localización de las parcelas edificables y el señalamiento de aquellas en las que se localiza la cesión del suelo donde se puede materializar la cesión del 10% del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante

Artículo 2.7. Proyectos de parcelación

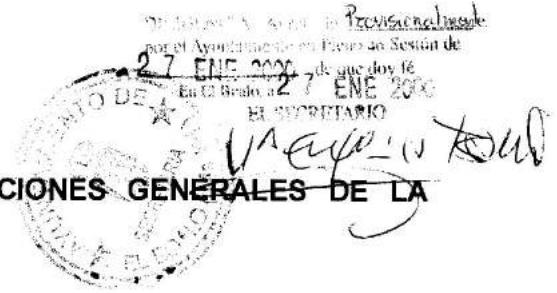
Tiene por objeto la agrupación división o subdivisión simultanea o sucesiva de un terreno en dos o más lotes de los definidos en este Plan como terrenos edificables. Se atenderá a lo dispuesto en los artículos 94 a 96 L.S y a lo especificado en la Norma 2.4.4 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.8. Facultades y derechos de los propietarios de suelo

El propietario del terreno incluido en éste Plan Parcial podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y edificación, con arreglo al contenido normal del derecho de propiedad establecido, en función de las determinaciones de la Ley del Suelo, y las de las Normas Subsidiarias vigentes para el Suelo Urbanizable, y cuando se vaya consolidando en función de las obras de urbanización que concretará el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan, devengarán los derechos y facultades propios del suelo urbano que se haya consolidado según lo dispuesto en la Ley del Suelo y las Normas Subsidiarias para esta clase de suelo.

CAPÍTULO TERCERO

PARÁMETROS Y DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN



SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.1.- Condiciones generales

Las condiciones y parámetros definidos en el presente capítulo son aquéllos a los que habrán de sujetarse todas las actuaciones edificatorias que se realicen en el ámbito de aplicación del presente Plan, sin perjuicio de la normativa particular que le sea de aplicación.

Artículo 3.2. Edificación previa a la condición de solar

1- Los propietarios de terrenos que sean aptos para su edificación y que no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que estén aprobados definitivamente el plan parcial y el proyecto de urbanización.
- b) Que esté aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación que desarrolla el presente Plan Parcial y, en su caso, el Proyecto de Parcelación.
- c) Que está formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes que sean necesarias y obligatorias, para cumplimentar los deberes de los solares a los cuales se quiera edificar así como la cesión del aprovechamiento que sobrepase el susceptible de apropiación que posee el titular de los solares que se pretendan edificar.
- d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la totalidad de la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponde a todas las obras de todos los espacios que delimiten la actuación o tengan obligación de urbanizar los propietarios de las parcelas.
- e) Que estén realizadas las infraestructuras básicas correspondientes para garantizar que puedan prestarse todos los servicios públicos necesarios para el enlace con las redes existentes en todas las fachadas del solar, y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la Infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado

licencia, se considere previsible que la terminación de la urbanización deberá ser menor que la terminación de la edificación.

f) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo a parte del edificio.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 3.3. Alineaciones

Se entiende por este término las líneas que se definen en el planeamiento general en el suelo urbano o en el planeamiento parcial o de detalle y que limitan los distintos espacios o superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística, pueden ser:

- *Alineaciones exteriores.* Son las líneas que dividen las líneas de espacios libres de dominio y uso público de las zonas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- *Alineaciones interiores.* Son las líneas que en las manzanas o parcelas edificables dividen las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.

Artículo 3.4. Linderos

1- Son las líneas perimetrales que delimitan entre si las parcelas.

Pueden ser:

a) *Frente de parcela.*

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas estas sobre la alineación oficial exterior colindante con las vías públicas. Si existe más de un frente de parcela tendrán la condición de tal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en el que se sitúe el acceso a la misma.

b) *Linderos testeros.*

Es el lindero opuesto al frontal.

c) *Linderos laterales,*

Son los restantes linderos.

2- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 3.5. Frente mínimo

Se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable

Artículo 3.6. Fondo de parcela

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

Artículo 3.7. Rasantes

Se entienden por rasantes las cotas de altura geométricas de los perfiles de las calles y de los espacios libres según sean rasante de calle o rasante de zona verde o de las parcelas edificables según sea rasante de parcela.

Serán de aplicación las que define el presente Plan y que puedan concretarse con una mayor precisión por el Proyecto de Urbanización que se desarrolle para complementar el presente Plan Parcial.

Artículo 3.8. Superficie de la parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

La superficie de la parcela podrá sufrir ligeras alteraciones sobre la que figura en el presente Plan Parcial como consecuencia de las definiciones de los Proyectos de Urbanización. Esta variación de superficie no alterará ninguna de las especificaciones de edificabilidad que figuran asimismo en el presente Plan.

Artículo 3.9. Parcela mínima edificable

Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con una edificación independiente.

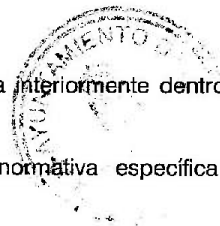
Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiéndose como finca el concepto jurídico de los lotes o parcelas que componen la superficie de terreno en función de su diferente titularidad.

9

Artículo 3.10. Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable la comprendida interiormente dentro de las alineaciones exteriores y sus linderos.

Podrá tener las limitaciones derivadas de la normativa específica de aplicación.

**Artículo 3.11. Condiciones para la edificación de una parcela**

1- Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento: deberán estar aprobados definitivamente el presente Plan Parcial y el proyecto de urbanización.
- b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
 - i) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - ii) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, según se dispone en el artículo 3.2.

2- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que, sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 3.12. Solar

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos para considerarse parcela edificable por encontrarse totalmente urbanizada

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**Artículo 3.13. Cerramiento**

1. Son los elementos constructivos que se pueden construir sobre los linderos que delimitan una parcela y en sus alineaciones exteriores.
2. Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a dos (2,00) m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de un (1,00) m. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por

cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

- 3- Todas las cercas que separen propiedades serán levantadas y conservadas en buen estado por los propietarios de la medianería, conjuntamente. Las reparaciones necesarias se ejecutarán con material similar a aquellos de que está construida la cerca.
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 3.14. Edificación abierta

Se entiende por edificación abierta aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.

Se pormenoriza en función de la disposición del edificio con relación a otros edificios.

- Edificación aislada.

Se entiende por edificación aislada aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- Edificación agrupada.

Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que alguna de sus líneas de edificación son medianerías.

Cuando se trata únicamente de la agrupación de dos edificios se llama Edificación Pareada.

Artículo 3.15. Retranqueo

Son las distancias que existen medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores o desde los linderos, hasta el contorno exterior de la edificación, dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de los aleros y cornisas que vuelen menos de un metro y tengan petos menores de 1,5 m. de altura

Artículo 3.16. Distancia entre edificaciones

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros y cornisas.

Artículo 3.17. Área de movimiento

Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede y deben situarse la totalidad del edificio.



Artículo 3.18. Ocupación

Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela en que se ubique. También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación

Artículo 3.19. Superficie ocupable

Es la superficie de parcela que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación aplicando el porcentaje de ocupación máxima

Artículo 3.20. Superficie ocupada

Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados pero sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.

La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 3.21. Edificación

Se entiende por edificación todo volumen que se construye en la superficie terrestre. Puede ser:

- *Edificación sobre rasante*, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- *Edificación bajo rasante*, cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

Artículo 3.22. Edificio

Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior o instalaciones diferentes o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situada con relación a otro con o sin solución de continuidad

Artículo 3.23. Superficie construida

La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no compute como planta abuhardillada

Artículo 3.24. Superficie edificada

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación, a saber:

A) *No computan superficie edificada:*

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Las entreplantas cuando se permitan
- Las azoteas
- Las plantas de cubierta que no sean abuhardilladas.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Los elementos salientes.
- Los patios cerrados interiores libres.

B) *Computan al 50%*

- Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.

Artículo 3.25. Superficie edificable

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de ejecución, según se trate.

Su dimensión queda señalada mediante el establecimiento del coeficiente de edificabilidad.

Artículo 3.26. Coeficiente de edificabilidad

- 1- Es la medida del volumen de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela.

2- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otras derivados de las condiciones de ocupación y edificación, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 3.27. Altura del edificio

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio sobre la rasante de la calle o del terreno, y se puede definir por dos conceptos:

a) Número de plantas máximo que componen el edificio:

No computarán como planta:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a 1,30 m.
- Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínima y a su vez no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- Las plantas de cubierta.
-

b) Altura máxima

O distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno hasta la arista del encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta del piso.

La medición de la altura máxima nunca podrá sobrepasarse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo.

Artículo 3.28. Altura máxima de cumbrera

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso o entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su línea de edificación, con la cumbrera del edificio.

Artículo 3.29. Inclinación máxima

Es la línea inclinada hipotética trazada desde el contorno que corresponde a la altura máxima del edificio, desde el extremo de su saliente máximo de cubierta, dentro de la cual se debe situar la cubierta del edificio

Artículo 3.30. Pendiente máxima

Es la misma pendiente permitida en las cubiertas inclinadas

14



Ordenanza reguladora de las condiciones de edificación

Artículo 3.31. Peto máximo

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

Artículo 3.32. Envoltente del edificio

Se entiende por envoltente del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbrera.

Artículo 3.33. Altura de planta

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 3.34. Altura libre de planta

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta. Se fija en 2,50 m.

Artículo 3.35. Sótanos y semisótanos

Sótano es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótano es aquella planta que tiene un forjado de piso por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso, y su forjado de techo por encima.

Artículo 3.36. Planta abuhardillada

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, con una altura libre superior a 1,50 m. y susceptible de iluminarse desde el exterior.

Artículo 3.37. Planta de cubierta

Las plantas de cubierta deberán estar comprendidas dentro de la envoltente cuya línea de inclinación máxima sea de 45° ó 25°.

Se permitirá habitar los espacios bajo cubierta considerándose como tales a efecto del aprovechamiento permitido aquellos que están comprendidos dentro de la proyección de la altura libre superior a 1,50 m., cuando la altura

libre de los paramentos verticales sea superior a un metro y el volumen interno resultante sea el equivalente al correspondiente a una planta de pisos y su uso esté adscrito al de la vivienda o viviendas inferiores.

Artículo 3.38. Cuerpos cerrados de la edificación

Se entiende por este término aquellas partes o parte de planta del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

Artículo 3.39. Cuerpos abiertos de la edificación

Se entiende por este término aquellas partes de la planta del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes. Pueden ser:

- *Porches*: Son los cuerpos abiertos cubiertos que existen en planta baja.
 - *Porche corrido*: aquellos que discurren a todo lo largo de la fachada.
 - *Soportales*: son porches corridos situados en la línea de fachada exterior de la edificación y que tienen por encima, en su totalidad, cuerpos cerrados y que por lo tanto tienen la consideración de cuerpos entrantes respecto de la línea de fachada.
- *Terrazas*: Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Pueden ser:
 - Cubiertas: cuando tienen forjado de piso y de techo.
 - Descubiertas: cuando sólo tienen forjado de piso.
- *Azoteas*: Sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas azoteas que estén al mismo nivel que una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

Artículo 3.40. Cuerpos entrantes

Son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados en el interior de la línea de edificación.

Artículo 3.41. Cuerpos volados

Son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de su línea de edificación. Pueden ser:

- *Balcones*: Son aquellas terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.
- *Cuerpos volados cerrados o miradores*: Son aquellas partes de los cuerpos cerrados de las plantas de piso o abuhardilladas que sobresalen de la línea de edificación.



Artículo 3.42. Elementos salientes

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la fachada o de la línea de edificación en su caso. Pueden ser:

- *Aleros*: Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.
- *Hastiales*: Son los elementos salientes de la planta de cubierta no abuhardilladas que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.
- *Petos, antepechos o cornisas*: Son los elementos salientes de las cubiertas planas.
- *Marquesinas*: Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.
- *Escaleras de incendios*:
- *Rejas*: Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada
- *Zócalos*: Corresponde a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.
- *Parasoles*: Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.
- *Jardineras*: Son todos los elementos horizontales ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas.
- *Portadas, escaparatés y vitrinas*: Son los cerramientos verticales decorativos de los locales de las plantas bajas de casas.

Artículo 3.43. Elementos provisionales

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas, como son:

- *Toldos y persianas*: Son parasoles desmontables.
- *Muestras*: Son anuncios paralelos al plano de la fachada.
- *Banderines*: Son anuncios normales al plano de la fachada.

Artículo 3.44. Remates

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso: Pueden ser chimeneas de ventilación, antenas u otras instalaciones.

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Artículo 3.45. Calidad de las construcciones

1- Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2- En aplicación del contenido de estas Ordenanzas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 3.46. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial, y en concreto las establecidas en la Normativa Básica de la Edificación.

Artículo 3.47. Aislamiento acústico

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación vigente.

Artículo 3.48. Barreras antihumedad.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artículo 3.49. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 3.50. Local exterior

1- Se considerará que un local es exterior si todas o algunas de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

2- Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 3.51. Pieza habitable

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

Artículo 3.52. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

2- En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 3.53. Ventilación

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

- a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas
- b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Los conductos y sistemas de ventilación forzada para cada una de estas dependencias no se podrán simultanear con los de otras, disponiéndose exclusivamente para cada una de ellas con exclusión de las restantes.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un ventilador estático.

Artículo 3.54. Iluminación

1- Iluminar un local es proveerle de luz, mediante:

- a) Medios naturales: cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- b) Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2- Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se especifican para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial

inferior a cincuenta lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco centímetros del suelo.

Artículo 3.55. Ventilación e iluminación de piezas habitables

- 1- Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de 10 metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
- 2- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un 1/16 de la superficie útil de la pieza.
- 3- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE SERVICIOS Y DOTACIONES

Artículo 3.56. Dotación de aparcamiento

- 1- Todos los edificios y locales, en los que así lo tengan previsto estas Ordenanzas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa propia del uso.
- 2- En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de las viviendas, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.
- 3- En toda edificación que se construya, reconstruya o en la que se lleve a cabo una alteración o adición sustancial, se habrá de prever y reservar en la planta o plantas bajas de semisótanos, o de sótanos de dicha edificación, o dentro de los límites de la parcela o solar, el número de plazas de aparcamientos que determinen las Ordenanzas Particulares, para coches o vehículos de cualquier otro tipo, para uso de los ocupantes o visitantes del edificio. El espacio necesario para aparcamientos de vehículos y para carga y descarga se debe proporcionar con total independencia de la zona viaria de uso público y de modo que se cause la menor obstrucción posible al tráfico rodado y peatonal.

Artículo 3.57. Plaza de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo horizontal o construcción horizontal con una dimensión de 2,20 m. por 4,50 m.

Artículo 3.58. Altura libre de garajes

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie, y de las rampas de acceso, incluso a las instalaciones de cualquier tipo que se sitúen en el garaje.

Artículo 3.59. Evacuación de aguas residuales '

- 1- Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedaran definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.
- 2- Deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.
- 3- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Artículo 3.60. Dotación de agua caliente

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 3.61. Energía eléctrica

- 1- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general
- 2- En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
- 3- Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicas.

Artículo 3.62. Puesta a tierra

- 1- En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
- 2- La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobreintensidades y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.
- 3- En todo caso la instalación habrá de ajustarse a la reglamentación sectorial correspondiente.

Artículo 3.63. Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por su reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 3.64. Combustibles líquidos

- 1- Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
- 2- La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según la establezca la reglamentación correspondiente.

SECCIÓN 7ª. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**Artículo 3.65. Accesos a las edificaciones**

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

Artículo 3.66. Prevención de las caídas

- 1- Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 centímetros y los resaltos entre pavimentos, estarán protegidos por un antepecho de 95 centímetros o una

barandilla de 100 centímetros.. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

- 2 Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que 5 centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.
- 3- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 centímetros, y estarán constituidas por elementos verticales, La distancia libre entre ellos no será superior a 12 centímetros.

SECCIÓN 8ª. CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 3.67. Salvaguarda de la estética urbana

1- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del entorno deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

Artículo 3.68. Fachadas

- 1- Se cuidará la elección de los materiales de fachada con el objeto de garantizar la durabilidad y buen aspecto de las edificaciones, tanto en las plantas principales como en los elementos de cubierta y construcciones auxiliares sobre ella.
- 2- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.
- 3- No se permite la utilización de piedra pulimentada, ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos, los gres de pastas vítreas, los ladrillos de cara vista, así como pinturas de colores detonantes

Artículo 3.69. Instalaciones en las fachadas

- 1- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir en ningún punto del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

- 2- La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Artículo 3.70. Cubiertas

Se prohíbe la utilización en cubierta de los plásticos, los aluminios y cubiertas metálicas y las cubiertas de fibrocemento. Asimismo las tejas que se utilicen en la cubrición deben ser cerámicas.

Artículo 3.71. Carpintería

- 1- Las carpinterías pueden ser de madera, perfiles metálicos pintados, aluminio en color o PVC.
- 2- Las carpinterías de aluminio tendrán que ser anodizadas en color o lacadas, nunca en su color natural.

SECCIÓN 9ª. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 3.72. Compatibilidad de actividades

- 1- Solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.
- 2- Para que una actividad pueda ser considerada compatible deberá:
- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Ordenanzas.
 - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o en general, que produzcan molestias.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
 - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Ordenanzas.
- 3- Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.



Artículo 3.73. Lugares de observación de las condiciones

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Ordenanzas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación.

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- b) En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- c) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 3.74. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

- 1- Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
- 2- En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 3.75. Transmisión de ruido

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314175 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 3.73 en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:



LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA	
	(dBA)	
	DIA	NOCHE
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	85	55
Residencia	55	45
Servicios terciarios no comerciales-	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LÍMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD	RECEPCIÓN MÁXIMA		
	(dBA)		
	DIA	NOCHE	
Equipamiento	Sanitario y bienestar social_	25	20
	Cultural y religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
Servicios terciarios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	-
	Comercio	55	55
Residencial	Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
	Pasillos, aseos y cocinas	40	35
	Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las veintidós y las ocho horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dBA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Artículo 3.76. Vibraciones

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 3.73. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals ($V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITE DE VIBRACIONES

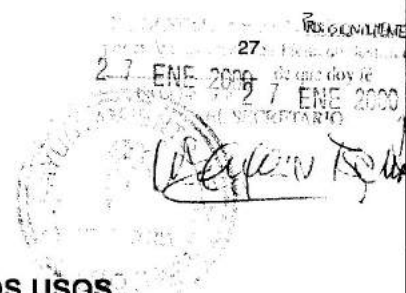
LUGAR	VIBRACIONES (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 3.77. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 3.73, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 3.78. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes

- 1- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
- 2- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 3.73
- 3- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la que al respecto fuese de aplicación.
- 4- En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.



CAPÍTULO CUARTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.1 Clasificación de los usos

1- Los espacios edificables podrán ser destinados a las siguientes

Usos:

- a) Residencial.
- b) Comercial.
- c) Equipamiento.

2- Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Áreas libres y zona verde
- b) Viario.

Artículo 4.2 Usos Permitidos

Son aquellos usos que son característicos de las diferentes zonas o son compatibles con ellas y que expresamente se relacionan con las correspondientes zonas.

Artículo 4.3 Usos prohibidos

Los usos que no se citan expresamente como característicos o como compatibles, no se podrán ubicar en el ámbito de cada una de las zonas en las que se ordena el suelo.

Artículo 4.4 Actividades permisibles

Solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.



SECCIÓN 2ª. USO RESIDENCIAL

Artículo 4.5 Definición y clases

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

Artículo 4.6 Vivienda exterior

Todas las viviendas de nueva edificación, de superficie superior a 60 m², deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas ordenanzas

Artículo 4.7 Altura de los techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte centímetros en el resto.

Artículo 4.8 Dotación de aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda.

SECCIÓN 3ª USO COMERCIAL

Artículo 4.9 Definición y clases

Es uso de servicio comercial el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público tales como los servicios de comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Artículo 4.10 Aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios comercial son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación o las posteriores de reestructuración ó acondicionamiento. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Artículo 4.11 Dimensiones

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas.

Artículo 4.12 Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de tres metros como mínimo en todas las plantas, siendo siempre de doscientos setenta centímetros como mínimo en la planta de semisótano y de trescientos centímetros en el sótano en cualquier caso.

Artículo 4.13 Aseos

- 1- Los locales destinados al comercio dispondrán de un retrete y un lavabo.
- 2- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo previo o espacio de aislamiento.

Artículo 4.14 Almacenaje de productos alimentarios

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres metros cuadrados.

Artículo 4.15 Vinculación de plantas de sótano o semisótano

Los locales comerciales que se establezcan en sótano ó semisótano deberán guardar las siguientes prescripciones:

- 1ª El sótano que se dedique a uso comercial solamente podrá ser el situado en primer lugar por debajo del piso de acceso del inmueble o planta baja.
- 2ª En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano, ligada física y funcionamiento a él, con una superficie superior a cinco metros cuadrados.

SECCIÓN 4ª USO EQUIPAMIENTO.

Artículo 4.16 Definición y clases

- 1- Es uso de equipamientos es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2- A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos:

a) Docente: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Deportivo: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

c) Administrativo: Son los que desarrollan las tareas de gestión de los asuntos de las Administraciones Públicas y en los que se atiende a los ciudadanos.

Puede albergar también a otros servicios urbanos mediante los que se cubre los servicios que salvaguarda a las personas y los bienes (policía, etc.), se mantienen los espacios públicos (depósitos municipales y similares) y aquellos otros en los que la Administración presta un servicio a los ciudadanos.

d) Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.).

e) Social: que comprende la prestación de servicios sociales a la población tanto de carácter sanitario como de otra índole (ocio, asistencia social, religioso, etc.)

Artículo 4. 17 Aplicación

1- Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica de este Plan.

2- Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ella por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3- Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación, posición, ocupación, volumen y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Artículo 4.18 Alcance de la calificación de equipamiento

La calificación pormenorizada en el Plano de Zonificación tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejasen su alteración, no

será considerado modificación del Plan Parcial ni del Programa de Actuación, si se conserva el uso dentro de los consignados como equipamiento definidos en el artículo 4.16 apartado 2.

Artículo 4.19 Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamientos, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Artículo 4.20 Edificaciones especiales

Si las características necesarias para la edificación de equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas para su ordenanza, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, pudiendo ajustarse los elementos reguladores de la edificación a los nuevos exigidos por el equipamiento sin que ello suponga modificación del presente Plan Parcial.

Artículo 4.21 Plazas de aparcamiento, carga y descarga

Los usos de equipamiento dispondrán de las plazas de aparcamiento que se reflejan en el cuadro de características básicas de las parcelas de la Memoria de este Plan.

SECCIÓN 5ª ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.22 Definición y clases

1- Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger las vías de tránsito; al desarrollo de juegos infantiles; a la relación vinculada al sistema viario; a la red peatonal para disposición de itinerarios propios de peatones; y, en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Artículo 4.23 Zonas verdes y espacios libres

1- Los espacios libres y zonas verdes podrán tener espacios urbanizados y otros con reserva de sus características naturales en proporción adecuada a sus características propias.

- 2- En general las zonas urbanizadas serán minoritarias sobre las primeras teniendo en cuenta que se deberán ajardinar en esa urbanización la mayor parte de la superficie, dedicando a la zona estacional y de paseo la superficie necesaria en función del uso y diseño de la zona.
- 3- Se podrán disponer sobre estas zonas juegos infantiles, juegos libres, (como bolos, petanca, etc.) y mobiliario urbano
- 4- Su ámbito de aplicación se refiere a las partes de la zona verde y espacios libres denominados en el resto de la documentación del Plan.

SECCIÓN 6ª ZONA VIARIO

Artículo 4.24 Dimensiones y características de las aceras para peatones

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta centímetros.

Artículo 4.25 Pavimentación de las vías publicas

- 1- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticas.
- 2- La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas a vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartida cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
- 3- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achafanado del bordillo.
- 4- Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 4.26 Instalaciones en la red viaria

- 1- No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna, que no corresponda a los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles,

papeleras, etc. Esta prohibición, se refiere asimismo a los kioscos y otras instalaciones en carácter de concesión, que sólo se podrán autorizar en los espacios libres pero no en las de calles y aparcamientos.

2- Las plantaciones de jardinería o arbolado, deberán llevarse a cabo cuidadosamente, con el objeto de que no resulten afectadas las condiciones de la circulación (visibilidad, ocupación de calzada, etc.), quedando prohibidas instalaciones complementarias, como pérgolas, etc., que en su caso se ubicarán en los espacios libres.

CAPITULO QUINTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

SECCIÓN 1ª ZONA RESIDENCIAL

Artículo 5.1 Ambito y usos característicos

- 1- Comprende la zona residencial los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 1, de los de ordenación - zonificación - y que está configurada por las parcelas 1 a 21.
- 2- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.
- 3- Su uso característico es el residencial.

Artículo 5.2 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en estas Ordenanzas y en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

Artículo 5.3 Parcela mínima

A efectos de parcelaciones se define la parcela mínima la que supere las siguientes características:

- Superficie mínimo - 240 m²s.
- Frente de parcela - 6 metros.

Artículo 5.4 Separación a linderos

Tres metros a todos los linderos en la edificación aislada. En edificación pareada se podrá adosar la edificación a un linderó no frontal con la condición de presentar un proyecto conjunto de edificación.

En las parcelas 1, 6, 7 y 8 se podrá adosar al linderó frontal, aparte de las edificaciones auxiliares de la edificación que se definen en el artículo siguiente, una construcción que albergue exclusivamente el uso comercial atribuido por la ordenanza que no podrá superar treinta metros cuadrados construidos por parcela.

Artículo 5.5 Edificaciones auxiliares de la edificación.

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes se podrán alinear a fachada y linderó siempre y cuando su superficie sea inferior a 30 m² y su longitud de fachada inferior a 4 m. y no supere la altura de 2,5 m.

Las piscinas se retranquearán al menos 1,50 m. a linderos o fachadas.

Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán tres metros a linderos o fachada y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 m.

Artículo 5.6 Superficie ocupable

Sesenta por ciento (60%)

Artículo 5.7 Coeficiente de edificabilidad

0,50 m²t/m²s, lo que produce a cada parcela la edificabilidad que se le atribuye en el cuadro 5 de características básicas de las parcelas incluido en la Memoria de este Plan.

A cada una de las parcelas 1, 6, 7, y 8 se le adicionan 30 m²t a la edificabilidad anterior como resultado de posibilitar la construcción de la edificación comercial que es el soporte del equipamiento de la zona.

Artículo 5.8 Altura de la edificación

2 plantas y 6,5 metros.

La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y se permitirán bajar los forjados de techo de planta primera respecto del paño de fachada para aumentar la habitabilidad del espacio bajo cubierta, siempre y cuando las alturas de las dos plantas cumplan las condiciones de alturas y edificación que se establecen con carácter general y son 2,50 m. de altura libre en cada una de las plantas.

Artículo 5.9 Aparcamientos interiores

Todas las parcelas reservarán como mínimo en el interior de la misma una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.

APROBADO EN LA COMISION DE
ORDENACION DE MADRID LA
REGION DE CERCEDA, S.A.
9-5-2000
6-6-2000
COMISION DE ORDENACION DE
MADRID LA REGION DE CERCEDA, S.A.
MANIFIESTA EN CERCEDA
MADRID
1. Enero 2000

COMUNIDAD DE MADRID
CONSULTORIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

31 MAR 2000

DOCUMENTO QUE SE TENDRA EN CUENTA
PARA LA OTORGACION DEFINITIVA

11-10-00
1000-0000

Artículo 5.10 Usos compatibles

Se permiten los siguientes usos compatibles con el definido en el uso característico:

- a - El uso de equipamiento en todas sus clases.
- b - El uso de comercial en las parcelas 1, 6, 7 y 8.



SECCIÓN 2ª. ZONA DOTACIONAL

Artículo 5.11 Ámbito y usos característicos

- 1- Comprende la zona dotacional, los terrenos señalados con esta denominación en el plano número 1, de los de ordenación, - zonificación - y que esta configurada por la parcela 22.
- 2- La edificación corresponde a la tipología de edificación abierta.
- 3- Su uso característico es el de equipamiento

Artículo 5.12 Obras admisibles

Se admiten todas las obras expresadas en estas Ordenanzas y en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

Artículo 5.13 Parcela mínima

La parcela existente se define como mínima en esta ordenanza.

Artículo 5.14 Separación a linderos

Tres metros a todos los linderos en edificación aislada

Si fuese necesario la realización de la edificación sin ajustarse a las distancias establecidas en el párrafo anterior, tanto en obras subterráneas como por encima del terreno urbanizado, mediante la realización de un estudio de detalle de ordenación de volúmenes se podrá reducir estas distancias a los linderos públicos, llegándose a poder adosar a estos linderos públicos de la parcela si el programa de necesidades así lo aconsejase.

Las distancias a los linderos privados o medianerías no podrán reducirse.

Artículo 5.15 Superficie ocupable

Sesenta por ciento (60%)

Artículo 5.16 Coeficiente de edificabilidad

No se fija edificabilidad máxima sobre las parcelas, pudiéndose realizar el programa que solicite el uso que se proyecte.

Artículo 5.17 Altura de la edificación

2 plantas y 6,5 metros.

La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y se permitirán bajar los forjados de techo de planta primera respecto del paño de fachada para aumentar la habitabilidad del espacio bajo cubierta, siempre y cuando las alturas de las dos plantas cumplan las condiciones de alturas y edificación que se establecen con carácter general y son 2,50 m. de altura libre en cada una de las plantas.

Sí fuese necesario la realización de la edificación sin ajustarse a las determinaciones establecidas en el párrafo anterior, mediante la realización de un estudio de detalle de ordenación de volúmenes se podrán aumentar estas alturas en función del proyecto a desarrollar.

Artículo 5.18 Aparcamientos interiores

El número de las plazas mínimas de aparcamientos, sin perjuicio de las mayores prescripciones por razón de la normativa sectorial que se desarrolle es de cuatro plazas de aparcamiento.

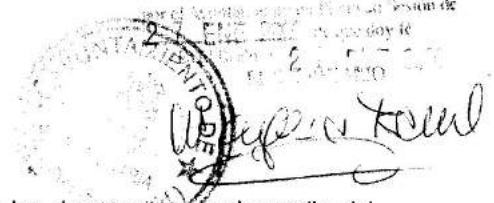
Los centros docentes deberán garantizar el aparcamiento de los autobuses para el transporte escolar en el interior de la parcela.

De la misma forma si cualquier otro uso demandase el uso de autobuses su aparcamiento y parada se resolverá dentro de la parcela.

Artículo 5.19 Usos compatibles

No se permite otros usos en esta parcela, excepto el uso residencial de una vivienda del conserje o vigilante de la instalación y que no podrá ser superior a una vivienda unifamiliar.

Previamente
señalando que en el Plan de ordenación de
EL NE 2000 se aprobó la
en el año 2000



DISPOSICIÓN FINAL

Se podrán realizar en la realización de los documentos de desarrollo del presente Plan (Proyectos de compensación, de parcelación y de urbanización) solamente las pequeñas adaptaciones a la realidad física del terreno, de la propiedad o de las obras colindantes de urbanización sin que ello conlleve ninguna variación en la cuantía de la edificabilidad y densidad adjudicada a cada una de las parcelas resultantes.

Madrid, Mayo, 1999

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
PLAZA DE CERRADA 1, 2º A
7-5-2000
Madrid 16-6-2000
EL SEÑOR TAFID GENERAL TÉCNICO
DE ALFARO, SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO
D. JOAQUÍN JALVO MÍNGUEZ

EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD

Por ESTUDIO JALVO S.L.

POR REPASE INMOBILIARIO DE
LA SIERRA S.L.

Fdo: Joaquín Jalvo Mínguez

Fdo: Juan Fernández Campos

COMUNIDAD DE MADRID
CONS. DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y PARTICIPACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN URBANA
31 MAR 2000
DOCUMENTO QUE SE APTA DEFINITIVAMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO
INFORMANTE

OFICINA 28003
VISTADO
2 - III - 1999
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS DE MADRID

... DE ...
... FECHA EN LOS
... APROBADO EN LA
... se certificará
... último.

SECTOR 8C, "PRADO COGULLOSO". CERCEDA

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1.1. Objeto

- 1- Las presentes Ordenanzas Reguladoras conforman la documentación exigida en el Art. 13.3 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido R.D. 1346/1976 de 9 de Abril, BOE 114 y 115 de 16 y 17 de Junio de 1976) (en adelante LS), y a los Arts. 57.1 y 61 del Reglamento de Planeamiento) de 23 de Junio de 1.978, (en adelante RP).
- 2- Su objeto, conforme expresan los citados artículos, se refiere a:
 - a) Definir los conceptos urbanísticos necesarios para el entendimiento de su normativa.
 - b) Definir el régimen urbanístico del Suelo expresando la calificación del Suelo, concretando sus usos pormenorizados,
 - c) Expresión de las diferentes figuras de desarrollo del Plan,.
 - d) Concreción de las normas de edificación referidas a las condiciones técnicas necesarias de las obras con relación a las vías públicas; a las condiciones generales de edificación así como las particulares referidas a cada zona en cuanto a edificabilidad, uso y condiciones higiénicas y estéticas que sean necesarias para que se adapten los desarrollos que se realicen a las características del entorno donde se encuentran situadas.

Artículo 1.2. Ambito de aplicación

- 1- Las presentes Ordenanzas son de aplicación al Sector 8C, Prado Coguloso, definido en las Normas Subsidiarias de El Boalo. Madrid.
- 2- La delimitación física del citado sector, queda definida en los planos de ordenación y la aplicación de la presente normativa abarca a toda la extensión comprendida en los planos.

Artículo 1.3. Relación con la normativa de aplicación

- 1- Las presentes Ordenanzas son el desarrollo normativo de las Normas Subsidiarias de las Normas Subsidiarias, todo ello conforme a lo dispuesto en la L.S. y R.P.
- 2- En virtud de ello, todo lo expresado en ellas, habrá de entenderse subordinado a la normativa general que le sea de aplicación y en caso de elementos contradictorios prevalecerán las definiciones de la figura de planeamiento superior.

PREFECTURA Agrupada
 por el Ayuntamiento en Sesión de
 30 de Abril de 1985
 En El Boalo, 15 de Mayo de 1985

3- De acuerdo a lo preceptuado en la Norma 9.1 de las Normas Subsidiarias, las definiciones, condiciones generales de la edificación y los particulares de los usos se adaptan a las definidas en las citadas Normas para mantener la coherencia de toda la documentación urbanística dentro del Municipio.

Artículo 1.4. Vigencia

La aplicación de estas Ordenanzas tiene vigencia indefinida, sin embargo, éstas podrán ser revisadas, modificadas a derogadas siempre que las condiciones de desarrollo de la actividad planificada lo requiera.

Artículo 1.5. Interpretación

Las determinaciones de éstas Ordenanzas así como el resto de los documentos que componen éste Plan Parcial, se interpretarán en caso de duda a la vista de la legislación urbanística, se entenderán integradas dentro de la totalidad del Plan dando la preferencia en cuanto a criterios, a lo expresado en estas Ordenanzas y posteriormente y por este orden, a los criterios que se puedan extraer de los Planos de Ordenación, a los contenidos en la Memoria, posteriormente a los que se puedan determinar en el Plan de Etapas, al Estudio Económico Financiero y en último lugar los Planos de Información.

PREJUNTA Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 ABR 2004 de que doy fe
En El Bordo, a 05 MAY 2004
EL SECRETARIO



CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Regulación a la que queda sometida la edificación y uso del suelo

El uso del suelo y de la edificación queda regulado de acuerdo a la calificación que éste Plan les otorga, a las condiciones generales para la edificación y posteriormente a la Ordenanza particular que le sea de aplicación.

Asimismo y de forma reglamentaria y legal, todas las actuaciones que se lleven a cabo tendrán que estar de acuerdo a lo previsto en las Normas Subsidiarias de Ordenación y a las Normas de directa aplicación de la L. S.

Artículo 2.2. Calificaciones de suelo

El presente Plan Parcial efectúa la división del terreno objeto de ordenación en las siguientes calificaciones de Suelo:

- 1- Zona residencial (RUN en el plano de ordenación correspondiente)
- 2- Zona comercial (COM en el plano de ordenación correspondiente).
- 3- Zona dotacional (DC en el plano de ordenación correspondiente).
- 4- Zona espacios libres (LUP en el plano de ordenación correspondiente).
- 5- Zona viaria (V en el plano de ordenación correspondiente)
- 6.- Zona de infraestructuras (CT en el plano de ordenación correspondiente)

Cada una de éstas zonas alberga un uso que está reglamentado en las condiciones específicas de cada una de ellos, manteniéndose en ellos las especificaciones reglamentarias que son procedentes y las generales propias de éstas ordenanzas.

En términos generales, las zonas de edificación residencial comprenden los usos residenciales unifamiliares que demandan parcelas de tipo medio y pequeño, en las que pueden desagregarse las propuestas por este Plan.

La zona comercial contiene los usos privados que ofrecen los servicios y los usos comerciales compatibles con el residencial para permitir el normal desarrollo de la actividad de los habitantes de la zona y de la que podrá contener usos de carácter comercial, escolar, deportivo, administrativo, social, cultural o cualquier otro que sea compatible con los asentamientos residenciales que son característicos del área.

La zona dotacional alberga los usos públicos propios de los equipamientos que necesita la zona, por lo que podrá contener usos de carácter administrativo, deportivo, cultural o cualquier otro que posibilite el desarrollo de los servicios públicos y comunales del sector.

La zona de espacios libres está comprendida por los espacios destinados a éste fin por los sistemas locales, que se dedican a jardines, áreas de juego, recreo de niños y aquéllas otras que sirven para las comunicaciones peatonales.

DILIGENCIA, Aprobado

En el Real Decreto de 5 de Mayo de 2002

EL SECRETARIO

La zona viaria comprende los espacios que se reservan a la circulación rodada de acceso a las parcelas e intercomunicación con el exterior, de aparcamiento de vehículos y a la de las personas en áreas colindantes en las calzadas y complementarias de éstas, como son las zonas laterales ajardinadas e isletas del viario, así como los itinerarios peatonales.

La zona de infraestructuras está destinada a albergar los Centros de Transformación de media a baja tensión al servicio del resto de los usos del Sector.

Artículo 2.3. Desarrollo del plan parcial

Como desarrollo del presente Plan Parcial se podrán llevar a cabo Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Compensación y Proyectos de Parcelación.

Artículo 2.4. Estudios de Detalle

Se podrán redactar Estudios de Detalle de acuerdo a lo previsto en el Artículo 65 R.P. y en el artículo 2.4.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de este municipio cuyo contenido se adaptará a lo especificado en el Artículo 66 R.P.

Se podrán redactar, como desarrollo del presente Plan Parcial, Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes, que permitan la reordenación de edificabilidades dentro de las diferentes manzanas del Plan, siempre que no se sobrepasen las edificabilidades máximas de parcela, y en todo caso no podrá alterarse la edificabilidad total asignada al conjunto de manzanas que intercambien la citada edificabilidad.

Artículo 2.5. Proyectos de urbanización.

Tienen por objeto la definición específica y técnica para la realización de las obras de acondicionamiento del suelo, en ejecución del presente Plan.

El contenido de los Proyectos estará a lo señalado en el Artículo 69 R.P. e incluirá siempre los planos de éste Plan que guardan relación con las obras a ejecutar, así como las especificaciones de la Norma 2.4.4 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.6. Proyectos de compensación

El Proyecto de Compensación tiene como finalidad localizar los terrenos de cesión obligatoria, la localización de las parcelas edificables y el señalamiento de aquellas en las que se localiza la cesión del suelo donde se puede materializar la cesión del terreno de cesión obligatoria que corresponde a la Administración actuante

Artículo 2.7. Proyectos de parcelación

Tiene por objeto la agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de un terreno en dos o más lotes de los definidos en este Plan como terrenos edificables. Se atenderá a lo dispuesto en los artículos 94 a 96 L.S y a lo especificado en la Norma 2.4.4 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

Por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de 10 de Mayo de 2004
 En El Buelo, a 10 de Mayo de 2004
 EL SECRETARIO

Artículo 2.8. Facultades y derechos de los propietarios de suelo

El propietario del terreno incluido en éste Plan Parcial podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y edificación, con arreglo al contenido normal del derecho de propiedad establecido en función de las determinaciones de la Ley del Suelo, y las de las Normas Subsidiarias vigentes para el Suelo Urbanizable, y cuando se vaya consolidando en función de las obras de urbanización que concretarán los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan, devengarán los derechos y facultades propios del suelo urbano que se haya consolidado según lo dispuesto en la Ley del Suelo y las Normas Subsidiarias para esta clase de suelo.

DELEGENCIA Aprobado _____
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 ABRIL 2004 de que doy fe
En El Hedo, a 70 9 MAY 2004
EL SECRETARIO



CAPÍTULO TERCERO



PARÁMETROS Y DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

El contenido del presente Capítulo Tercero de Parámetros y Definiciones Generales de la Edificación corresponde al contenido del apartado 6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN (páginas 68 a 98) del Volumen de Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

DILIGENCIA DE SECRETARIA:

Para hacer constar que en aplicación del artículo 1.3 (páginas 1 y 2) del presente Documento de Plan Parcial, y de la Norma 9.1 (página 151) del volumen de Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, esta página sustituye a las páginas 6 a 24 del Documento de Plan Parcial aprobado provisionalmente, sin modificar lo más mínimo su contenido normativo y despejando posible dudas o diferentes criterios que pudieran surgir en la interpretación de la prevalencia de las determinaciones generales de las Normas Subsidiarias sobre las del Plan Parcial.

El Secretario:



D. FERNANDO SANZ PERIS

El Boalo, Jueves 10 de Junio de 2.004

BD

CAPÍTULO TERCERO

PARÁMETROS Y DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.1.- Condiciones generales

Las condiciones y parámetros definidos en el presente capítulo son aquellos a los que habrán de sujetarse todas las actuaciones edificatorias que se realicen en el ámbito de aplicación del presente Plan, sin perjuicio de la normativa particular que le sea de aplicación.

Artículo 3.2. Edificación previa a la condición de solar

1- Los propietarios de terrenos que sean aptos para su edificación y que no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que estén aprobados definitivamente el plan parcial y el proyecto de urbanización.
- b) Que esté aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación que desarrolla el presente Plan Parcial y, en su caso, el Proyecto de Parcelación.
- c) Que está formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes que sean necesarias y obligatorias, para cumplimentar los deberes de los solares a los cuales se quiera edificar así como la cesión del aprovechamiento que sobrepase el susceptible de apropiación que posee el titular de los solares que se pretendan edificar.
- d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la totalidad de la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponde a todas las obras de todos los espacios que delimitan la actuación o tengan obligación de urbanizar los propietarios de las parcelas.
- e) Que estén realizadas las infraestructuras básicas correspondientes para garantizar que puedan prestarse todos los servicios públicos necesarios para el enlace con las redes existentes en todas las fachadas del solar, y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que la terminación de la urbanización deberá ser menor que la terminación de la edificación.
- f) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo a parte del edificio.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 3.3. Alineaciones

Se entiende por este término las líneas que se definen en el planeamiento parcial o de detalle y que limitan los distintos espacios o superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística, pueden ser:

- *Alineaciones exteriores.* Son las líneas que dividen las líneas de espacios libres de dominio y uso público de las zonas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- *Alineaciones interiores.* Son las líneas que en las manzanas o parcelas edificables dividen las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.

Artículo 3.4. Linderos

1- Son las líneas perimetrales que delimitan entre sí las parcelas.

Pueden ser:

a) *Frente de parcela.*

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas estas sobre la alineación oficial exterior colindante con las vías públicas

Si existe más de un frente de parcela tendrán la condición de tal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en el que se sitúe el acceso a la misma.

b) *Linderos testeros.*

Es el lindero opuesto al frontal.

c) *Linderos laterales,*

Son los restantes linderos.

2- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

DILIGENCIA. Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 ABRIL 2004 de que des. II
En El Bando a 05 MAY 2004
SECRETARIO

Artículo 3.5. Frente mínimo

Se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable

Artículo 3.6. Fondo de parcela

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

Artículo 3.7. Rasantes

Se entienden por rasantes las cotas de altura geométricas de los perfiles de las calles y de los espacios libres según sean rasante de calle o rasante de zona verde o de las parcelas edificables según sea rasante de parcela.

Serán de aplicación las que define el presente Plan y que puedan concretarse con una mayor precisión por los Proyectos de Urbanización que se desarrollen para complementar el presente Plan Parcial.

Artículo 3.8. Superficie de la parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

La superficie de la parcela podrá sufrir ligeras alteraciones sobre la que figura en el presente Plan Parcial como consecuencia de las definiciones de los Proyectos de Urbanización. Esta variación de superficie no alterará ninguna de las especificaciones de edificabilidad que figuran asimismo en el presente Plan.

Artículo 3.9. Parcela mínima edificable

Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con una edificación independiente.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiéndose como finca el concepto jurídico de los lotes o parcelas que componen la superficie de terreno en función de su diferente titularidad.

Artículo 3.10. Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable la comprendida interiormente dentro de las alineaciones exteriores y sus linderos.

Podrá tener las limitaciones derivadas de la normativa específica de aplicación.

Artículo 3.11. Condiciones para la edificación de una parcela

1- Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento: deberán estar aprobados definitivamente el presente Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización que le corresponda.
- b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

DILIGENCIA Aprobado _____
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 ABR 2004 de que doy fé
En El Boletín 30 MAY 2004
EL SECRETARIO

- i) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
- ii) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, según se dispone en el artículo 3.2.

2- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que, sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 3.12. Solar

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos para considerarse parcela edificable por encontrarse totalmente urbanizada.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Artículo 3.13. Cerramiento

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 3,00 m. salvo que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1,5 m. y el resto hasta 3 m. de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante.

Artículo 3.14. Edificación abierta

Se entiende por edificación abierta aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.

Se pormenoriza en función de la disposición del edificio con relación a otros edificios.

- Edificación aislada.

Se entiende por edificación aislada aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- Edificación agrupada.

Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que alguna de sus líneas de edificación son medianerías.

Cuando se trata únicamente de la agrupación de dos edificios se llama Edificación Pareada.

APROBADO
 30 de mayo de 2004
 En El Bando, a 07 de mayo de 2004
 EL SECRETARIO

Artículo 3.15. Retranqueo

Son las distancias que existen medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores o desde los linderos, hasta el contorno exterior de la edificación, dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de los aleros y cornisas que vuelen menos de un metro y tengan petos menores de 1,5 m. de altura

Artículo 3.16. Distancia entre edificaciones

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros y cornisas.

Artículo 3.17. Área de movimiento

Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede y debe situarse el edificio.

Artículo 3.18. Ocupación

Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela en que se ubique. También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación

Artículo 3.19. Superficie ocupable

Es la superficie de parcela que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación aplicando el porcentaje de ocupación máxima

DILIGENCIA Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 ABRIL de que doy fe
En El Boleto a 5 MAY 2004

Artículo 3.20. Superficie ocupada

Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados pero sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.

La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 3.21. Edificación

Se entiende por edificación todo volumen que se construye en la superficie terrestre. Puede ser:

- *Edificación sobre rasante*, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- *Edificación bajo rasante*, cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

Artículo 3.22. Edificio

Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior o instalaciones diferentes o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situada con relación a otro con o sin solución de continuidad.

Artículo 3.23. Superficie construida

La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no compute como planta abuhardillada.

Artículo 3.24. Superficie edificada

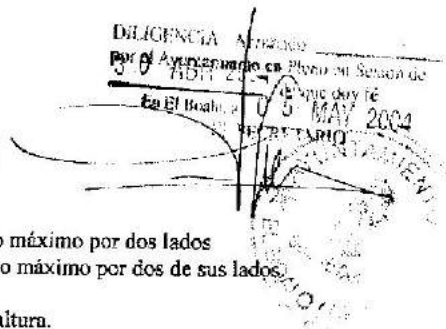
Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación, a saber:

A) *No computan superficie edificada:*

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Las entreplantas cuando se permitan.
- Las azoteas.
- Las plantas de cubierta que no sean abuhardilladas.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Los elementos salientes y balcones.
- Los patios cerrados interiores libres.
- Las terrazas cubiertas o descubiertas, cerradas como máximo por dos lados.
- Los cuerpos abiertos de la edificación cerrados como máximo por dos de sus lados.
- Los porches abiertos por dos de sus lados.
- Las superficies cubiertas con menos de 150 cm. de altura.
- Las azoteas.

B) *Computan al 50%*

- Los cuerpos abiertos de la edificación cerrados por tres de sus lados.



Artículo 3.25. Superficie edificable

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de ejecución, según se trate.

Su dimensión queda señalada mediante el establecimiento del coeficiente de edificabilidad.

Artículo 3.26. Coeficiente de edificabilidad

- 1- Es la medida del volumen de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela.
- 2- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de ocupación y edificación, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 3.27. Altura del edificio

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio sobre la rasante de la calle o del terreno, y se puede definir por dos conceptos:

a) Número de plantas máximo que componen el edificio:

No computarán como planta:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a 1,30 m.
- Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínima y a su vez no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- Las plantas de cubierta.

b) Altura máxima

O distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno hasta la rasante del edificio desde la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta del piso.

La medición de la altura máxima nunca podrá sobrepasarse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo.

Artículo 3.28. Altura máxima de cumbrera

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso o entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su línea de edificación, con la cumbrera del edificio.

DILIGENCIA Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 ABRIL 2004
MAY 2004
ALCALDE VETARIO

Artículo 3.29. Inclinación máxima

Es la línea inclinada hipotética trazada desde el contorno que corresponde a la altura máxima del edificio, desde el extremo de su saliente máximo de cubierta, dentro de la cual se debe situar la cubierta del edificio

Artículo 3.30. Pendiente máxima

Es la misma pendiente permitida en las cubiertas inclinadas

Artículo 3.31. Peto máximo

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

Artículo 3.32. Envolverte del edificio

Se entiende por envolvente del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbre.

Artículo 3.33. Altura de planta

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 3.34. Altura libre de planta

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta. Se fija en 2,50 m.

Artículo 3.35. Sótanos y semisótanos

Sótano es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótano es aquella planta que tiene un forjado de piso por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso, y su forjado de techo por encima.

Artículo 3.36. Planta abuhardillada

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, con una altura libre superior a 1,50 m. y susceptible de iluminarse desde el exterior.

Artículo 3.37. Planta de cubierta

Se permitirá habitar los espacios bajo cubierta considerándose como tales a efecto del aprovechamiento permitido aquellos que están comprendidos dentro de la proyección de la altura libre superior a 1,50 m., cuando la altura libre de los paramentos verticales sea superior a un metro y el volumen interno resultante sea el equivalente al correspondiente a una planta de pisos y su uso esté adscrito al de la vivienda o viviendas inferiores.

Artículo 3.38. Cuerpos cerrados de la edificación

Se entiende por este término aquellas partes o parte de planta del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

Artículo 3.39. Cuerpos abiertos de la edificación

Se entiende por este término aquellas partes de la planta del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes. Pueden ser:

- *Porches*: Son los cuerpos abiertos cubiertos que existen en planta baja.
 - *Porche corrido*: aquellos que discurren a todo lo largo de la fachada.
 - *Soportales*: son porches corridos situados en la línea de fachada exterior de la edificación y que tienen por encima, en su totalidad, cuerpos cerrados y que por lo tanto tienen la consideración de cuerpos entrantes respecto de la línea de fachada.
- *Terrazas*: Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Pueden ser:
 - Cubiertas: cuando tienen forjado de piso y de techo.
 - Descubiertas: cuando sólo tienen forjado de piso.
- *Azoteas*: Sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas azoteas que estén al mismo nivel que una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

Artículo 3.40. Cuerpos entrantes

Son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados en el interior de la línea de edificación

Artículo 3.41. Cuerpos volados

Son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de su línea de edificación. Pueden ser:

- *Balcones*: Son aquellas terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.
- *Cuerpos volados cerrados o miradores*: Son aquellas partes de los cuerpos cerrados de las plantas de piso o abuhardilladas que sobresalen de la línea de edificación.

Artículo 3.42. Elementos salientes

DELEGACIÓN: Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 de ABRIL de 2004



Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la fachada o de la línea de edificación en su caso. Pueden ser:

- *Aleros*: Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.
- *Hastiales*: Son los elementos salientes de la planta de cubierta no abuhardilladas que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.
- *Petos, antepechos o cornisas*: Son los elementos salientes de las cubiertas planas.
- *Marquesinas*: Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.
- *Escaleras de incendios*:
- *Rejas*: Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada
- *Zócalos*: Corresponde a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.
- *Parasoles*: Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.
- *Jardineras*: Son todos los elementos horizontales ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas.
- *Portadas, escaparates y vitrinas*: Son los cerramientos verticales decorativos de los locales de las plantas bajas de casas.

Artículo 3.43. Elementos provisionales

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas, como son:

- *Toldos y persianas*: Son parasoles desmontables.
- *Muestras*: Son anuncios paralelos al plano de la fachada.
- *Banderines*: Son anuncios normales al plano de la fachada.

Artículo 3.44. Remates

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso: Pueden ser chimeneas de ventilación, antenas u otras instalaciones.

DILIGENCIA Aprobado _____
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 ABR 2004 de que doy fe
En el día 5 MAY 2004
SECRETARÍA

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE**Artículo 3.45. Calidad de las construcciones**

1- Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2- En aplicación del contenido de estas Ordenanzas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 3.46. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial, y en concreto las establecidas en la Normativa Básica de la Edificación.

Artículo 3.47. Aislamiento acústico

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación vigente.

Artículo 3.48. Barreras antihumedad.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artículo 3.49. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 3.50. Local exterior

1- Se considerará que un local es exterior si todas o algunas de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

DELEGACIÓN: Aprobado _____
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
3º ABR 2004 de que doy fe
En El Bosque a 8 MAY 2004

SECRETARÍA

- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- 2- Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 3.51. Pieza habitable

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

Artículo 3.52. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

- 1- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
- 2- En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 3.53. Ventilación

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

- a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas
- b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Los conductos y sistemas de ventilación forzada para cada una de estas dependencias no se podrán simultanear con los de otras, disponiéndose exclusivamente para cada una de ellas con exclusión de las restantes.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un ventilador estático.

Artículo 3.54. Iluminación

1- Iluminar un local es proveerle de luz, mediante:

- a) Medios naturales: cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- b) Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2- Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se especifican para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco centímetros del suelo.

DIRECCIÓN GENERAL DE
 EL AYUNTAMIENTO de El Boalo en Sesión de
 PLENO de 07 de MAYO de 2004
 En El Boalo, a 07 de MAYO de 2004
 EL SECRETARIO

Artículo 3.55. Ventilación e iluminación de piezas habitables

- 1- Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de 10 metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
- 2- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un 1/16 de la superficie útil de la pieza.
- 3- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE SERVICIOS Y DOTACIONES**Artículo 3.56. Dotación de aparcamiento**

- 1- Todos los edificios y locales, en los que así lo tengan previsto estas Ordenanzas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa propia del uso.
- 2- En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de las viviendas, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.
- 3- En toda edificación que se construya, reconstruya o en la que se lleve a cabo una alteración o adición sustancial, se habrá de prever y reservar en la planta o plantas bajas de semisótanos, o de sótanos de dicha edificación, o dentro de los límites de la parcela o solar, el número de plazas de aparcamientos que determinen las Ordenanzas Particulares, para coches o vehículos de cualquier otro tipo, para uso de los ocupantes o visitantes del edificio. El espacio necesario para aparcamientos de vehículos y para carga y descarga se debe proporcionar con total independencia de la zona viaria de uso público y de modo que se cause la menor obstrucción posible al tráfico rodado y peatonal.

Artículo 3.57. Plaza de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo horizontal o construcción horizontal con una dimensión de 2,20 m. por 4,50 m.

Artículo 3.58. Altura libre de garajes

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie, y de las rampas de acceso, incluso a las instalaciones de cualquier tipo que se sitúen en el garaje.

DEBEMOS TENER EN CUENTA
 para el Ayuntamiento en Sesión de
 30 ABR 2004 de que doy fe
 En El Bosque a 10/05 MAY 2004
 EL SECRETARIO

Artículo 3.59. Evacuación de aguas residuales

- 1- Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.
- 2- Deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.
- 3- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Artículo 3.60. Dotación de agua caliente

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al uso de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 3.61. Energía eléctrica

- 1- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general
- 2- En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
- 3- Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicas.

Artículo 3.62. Puesta a tierra

- 1- En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
- 2- La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobreintensidades y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.
- 3- En todo caso la instalación habrá de ajustarse a la reglamentación sectorial correspondiente.

Artículo 3.63. Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por su reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

DILIGENCIA: Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
09 de Abril 2009 de que doy fe
En El Bando 05 MAY 2009
SECRETARIO

Artículo 3.64. Combustibles líquidos

- 1- Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
- 2- La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según la establezca la reglamentación correspondiente.

SECCIÓN 7ª. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.**Artículo 3.65. Accesos a las edificaciones**

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

Artículo 3.66. Prevención de las caídas

- 1- Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 centímetros y los resaltos entre pavimentos, estarán protegidos por un antepecho de 95 centímetros o una barandilla de 100 centímetros.. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
- 2 Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que 5 centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.
- 3- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 centímetros y estarán constituidas por elementos verticales. La distancia libre entre ellos no será superior a 12 centímetros.

SECCIÓN 8ª. CONDICIONES DE ESTÉTICA**Artículo 3.67. Salvaguarda de la estética urbana**

- 1- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del entorno deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

Artículo 3.68. Fachadas

- 1- Se cuidará la elección de los materiales de fachada con el objeto de garantizar la durabilidad y buen aspecto de las edificaciones, tanto en las plantas principales como en los elementos de cubierta y construcciones auxiliares sobre ella.
- 2- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.
- 3- No se permite la utilización de piedra pulimentada, ladrillos o piqueta de color rojo pimentón o colores llamativos, los gres de pastas vitreas, los ladrillos de cara vista, así como pinturas de colores detonantes.

Artículo 3.69. Instalaciones en las fachadas

- 1- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir en ningún punto del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
- 2- La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Artículo 3.70. Cubiertas

Se prohíbe la utilización en cubierta de los plásticos, los aluminios y cubiertas metálicas y las cubiertas de fibrocemento. Asimismo las tejas que se utilicen en la cubrición deben ser cerámicas.

Artículo 3.71. Carpintería

- 1- Las carpinterías pueden ser de madera, perfiles metálicos pintados, aluminio en color PVC.
- 2- Las carpinterías de aluminio tendrán que ser anodizadas en color o lacadas, nunca en su color natural.

DILIGENCIA Aprobado
 en el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
 30 ABR 2004 de que doy fe
 10 MAY 2004

SECCIÓN 9ª. CONDICIONES AMBIENTALES**Artículo 3.72. Compatibilidad de actividades**

- 1- Solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2- Para que una actividad pueda ser considerada compatible deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Ordenanzas.
 - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o en general, que produzcan molestias.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
 - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Ordenanzas.
- 3- Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 3.73. Lugares de observación de las condiciones

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Ordenanzas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación.

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- b) En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- c) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio instalado para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 3.74. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

- 1- Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
- 2- En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 3.75. Transmisión de ruido

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314175 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 3.73 en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA	
	(dBA)	
	DÍA	NOCHE
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	85	55
Residencia	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD	RECEPCIÓN MÁXIMA		
	(dBA)		
	DÍA	NOCHE	
Equipamiento	Sanitario y bienestar social	25	20
	Cultural y religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
Servicios terciarios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	30
	Comercio	45	30
Residencial	Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
	Pasillos, aseos y cocinas	40	35
	Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las veintidós y las ocho horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dBA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Artículo 3.76. Vibraciones

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 3.73. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Las vibraciones medidas en Pals ($V_{pals}=10 \log 3.200 A^2 N^2$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITE DE VIBRACIONES

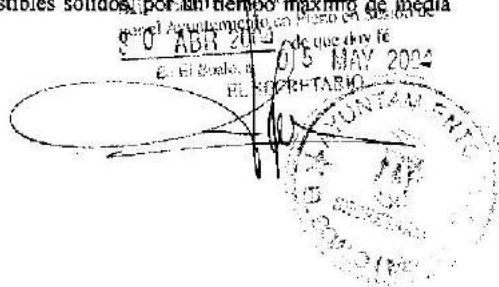
LUGAR	VIBRACIONES (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 3.77. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 3.73, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 3.78. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes

- 1- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
- 2- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 3.73
- 3- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la que al respecto fuese de aplicación.
- 4- En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.



CAPÍTULO CUARTO

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS URBANÍSTICOS

CONCEPTOS Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Definiciones.

a) Usos Urbanísticos.

Se entiende por este término los diferentes destinos que tienen o pueden tener las superficies que componen el territorio ordenado y que se definen a través del planeamiento.

Los usos de las superficies edificables se definen por el destino que puedan tener las edificaciones.

b) Intensidad de uso.

Se entiende por intensidad de uso el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico que variará en cada ordenación según el modelo territorial.

c) Categoría de uso.

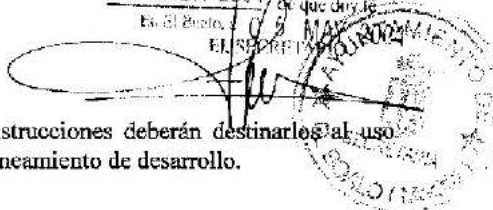
Se entiende por categoría de uso las diferentes situaciones que se definen para cada uso específico definidas por su intensidad, su situación en la edificación, o su ubicación respecto de otros usos de la ordenación.

Regulación de los usos.

a) Destino de los terrenos y construcciones.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el planeamiento general o por el planeamiento de desarrollo.

ORDENANZA Aprobada
en el Pleno de la Corporación Municipal en Sesión de
del día 20 de Mayo de 2004
En el Zócalo de Madrid
EL SECRETARIO



b) Determinación de los usos.

El Planeamiento General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de Ordenanza.

En el desarrollo de los Sectores del suelo urbanizable la regulación de usos se efectúa en los correspondientes Planes Parciales que deberán ajustarse a las Normas Generales contempladas en este Capítulo.

En el suelo clasificado como no urbanizable, los usos se determinan en la regulación específica de este suelo.

En cualquier caso, para cualquiera de los usos permitidos o previstos por el planeamiento será aplicable la legislación específica que le corresponda.

Carácter de los usos.

Los tipos de usos se subdividen en función de distintos conceptos:

a) Según el nivel de concreción en el planeamiento.

- **Usos globales**, son aquellos que se definen en el planeamiento general como identificador de una zona urbana o sector urbanizable por ser el más utilizado.
- **Usos pormenorizados**, son aquellos que corresponden a la concreción detallada de los usos admitidos en cada porción de terreno por tratarse del último escalón de planeamiento.

b) Por su permisión.

- **Usos principales**, son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominante en una zona o parcela.
- **Usos compatibles**, son aquellos que pueden sustituir o simultanearse con el uso principal.
- **Usos prohibidos**, son aquellos que expresamente se consideran inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos principales que se permiten.

PLANEAMIENTO PARCIAL
 por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
 30 ABR 2001 de que doy fe
 en El Puerto, a 05 MAY 2001
 EL SECRETARIO

c) **Por su utilización.**

- **Usos públicos**, corresponden a aquellos que permiten la utilización libre de los terrenos y edificaciones por toda la población. Estos usos pueden tener carácter restringido cuando se limita por su específica utilización a una parte concreta de la población, o carácter reservado cuando se limita su utilización a una contraprestación económica quedando a discreción de la propiedad su disfrute ejercitando el derecho de admisión.
- **Usos privados**, son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del terreno, pudiendo denominarse específicamente para algunos casos privados, usos comunitarios, cuando se utilizan por un número limitado de personas con sujeción a Normas concretas por tratarse de una copropiedad.

Clasificación de los usos.

En función de su destino los usos se clasifican en los siguientes tipos:

A) USOS RESIDENCIALES.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente.

Pueden ser:

• **Vivienda Unifamiliar VU.**

Es aquel uso de residencia que corresponde a una única familia.

• **Vivienda Colectiva VC.**

Es aquel uso de residencia que corresponde a varias familias componiendo el conjunto en régimen de Comunidad:

- + **Usos de Residencia Especial**, corresponde a aquel alojamiento humano de personas que no tienen condición de familia, y se agrupan por circunstancias diferentes. Este uso genérico se adscribe a cada uno de los usos de equipamiento en función de las características que tenga la residencia comunitaria.

B) USOS TERCIARIOS• **Uso comercial CO.**

Corresponde a los espacios y dependencias destinados a la compraventa o permuta de mercancías. Este uso se refiere al comercio minorista y de carácter comercial, distinguiéndose del comercio de grandes superficies que se regula de acuerdo con los términos establecidos por la regulación autonómica vigente.

DELEGACIÓN. Aprobado
 en el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
 30 ABR 2004 que hoy se
 En el Boletín nº 102 MAY 2004

- **Uso de oficinas OF.**

Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades de carácter administrativo o burocrático.

C) USOS INDUSTRIALES.

Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades relacionados con la producción, transformación y almacenamiento de productos.

Pueden ser:

- **Industria de Transformación IT.**

Es aquella industria que tiene por objeto la obtención, preparación y transformación de los productos.

- **Industria Almacén IA.**

Es aquella industria que tiene por objeto el almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.

- **Industria Agropecuaria AG.**

Es aquella que tiene vinculación directa con los recursos agropecuarios, avícolas, cinegéticos, ganaderos, agrícolas, de conservas, etc..

D) USOS DE SERVICIOS.

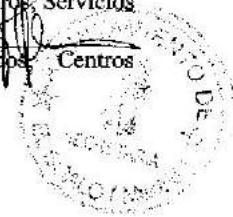
Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinadas a ubicar los elementos intrínsecos del medio urbano, pueden ser:

- **El equipamiento de servicios urbanos EU.**

Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinados a una prestación a la ciudad, bien sea:

- Centro de limpieza.
- Centro de Protección Animal.
- Centro de Higiene.
- De Seguridad y Protección ciudadana, Comisarías, Parque de Bomberos, Servicios de Correos.
- De Defensa y Justicia, Acuartelamientos, Cuerpos Armados, Centros Penitenciarios.
- De Producción Alimentario. Mataderos.
- De Abastecimiento Alimentario. Mercados.
- De Recintos FERIALES.
- De Servicios Funerarios, Tanatorios.
- De Enterramiento. Cementerios.

DELEGACIÓN Ambiente
 Ayuntamiento de El Boalo en Sesión de
 Pleno de 2004 de que doy fe
 en El Boalo a 09 MAY 2004
 EL SECRETARIO



- **Equipamiento de Transporte ET.**

Compuesto por los terrenos y espacio destinados a soportar el transporte de personas y vehículos.

- a) El Sistema Ferroviario

Constituido por las vías e instalaciones complementarias de estaciones, muelles, almacenes, etc..

- b) El Sistema Aéreo-Portuario

Constituido por aeropuertos, helipuertos, etc..

- c) El Sistema de Puertos Marítimos

Constituido por puertos de mercancías o deportivos y sus instalaciones complementarias.

- d) El Sistema de transporte de mercancías.

Constituido por intercambiadores de transporte, áreas de servicio, etc..

- e) El Suministro de carburantes.

Constituido por estaciones de servicio.

- **Equipamientos de Servicios Infraestructurales EI.**

Correspondiente a todos los espacios, establecimientos destinados a la ubicación de los servicios urbanos:

- a) Presas y embalses

- b) Depósitos de agua.

- c) Estaciones de bombeo.

- d) Depuradoras de aguas residuales.

- e) Centros de transformación

- f) Subestaciones eléctricas

- g) Pasillos eléctricos

- h) Centros de telefonía

- i) Torres de comunicaciones.

- j) Centros de señalización.

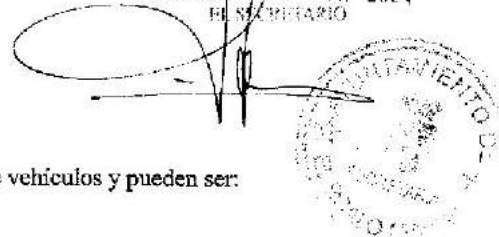
- k) Vertederos de basura.

- l) Vertederos de podas.

- m) Vertederos de escombros.

- n) Depósitos de gas.

ORDENANZA Aprobada
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 MAYO 2004 de que doy fe
En El Barco de Tago a 5 MAY 2004
EL SECRETARIO



E) USOS DE APARCAMIENTO.

Corresponde a los espacios destinados a la estancia de vehículos y pueden ser:

- **Garajes GA**

Comprende los espacios de aparcamiento ubicados en edificios.

- **Estacionamientos ES**

Corresponde a los espacios destinados específicamente a aparcamiento en superficie.

F) USOS DOTACIONALES.

Corresponde a todos aquellos espacios y dependencias destinados a proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, pueden ser:

- **Equipamiento Educativo EE.**
Corresponde a los espacios o dependencias destinadas a las actividades regladas para la formación humana e intelectual de las personas. Se incluyen en este tipo de equipamientos las residencias destinadas a alojamiento de las personas inmersas en este proceso de formación como residencias de estudiantes, colegios mayores, etc..
- **Equipamiento Sanitario ES.**
Corresponde a los espacios o dependencias destinados a las actividades que prestan servicios médicos.
- **Equipamiento Asistencial EA.**
Comprende los espacios y dependencias destinadas actividades que promueven el desarrollo y el bienestar social de los ciudadanos, y la orientación y prestación de servicios de entidades y organizaciones colectivas, incluyendo en este tipo de uso los usos residenciales de carácter asistencial, como Residencia de la Tercera Edad, Residencia de Acogida, etc., en los que el alojamiento queda vinculado permanentemente a la prestación de servicios asistenciales a los ocupantes.
- **Equipamiento Cultural EC.**
Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento de las actividades culturales, y las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.
- **Equipamiento Deportivo ED.**
Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinadas a instalaciones de uso deportivas:
 - a) Gimnasios y Polideportivos.
 - b) Campos de fútbol
 - c) Complejos polideportivos
 - d) Campos de golf.
- **Equipamiento de las Administraciones Públicas EP.**
Corresponde a aquellos espacios donde se realizan las actividades de las Administraciones Públicas para atender los diferentes servicios que prestan a los ciudadanos.
En razón de uso se asimilan los usos de oficinas, de las diferentes Administraciones Públicas.
 - a) Administración del Estado
 - b) Administración Autonómica
 - c) Administración Local
 - d) Administración Institucional

RESOLUCIÓN Aprobada _____
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 APR 2004 de que doy fe.
En El Boalo, a 05 MAY 2004
EL SECRETARIO

- **Equipamiento Religioso.** Comprende los espacios y dependencias destinadas a la prestación de actividades religiosas, como:
 - a) Centros Parroquiales, Iglesias, Mezquitas, Ermitas, etc., y actividades ligadas a la vida asociativa religiosa.
 - b) Conventos, Monasterios
 - c) Residencias Religiosas, Casas de Ejercicios.

G) USOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Corresponden a aquellos equipamientos que proveen a los ciudadanos de prestaciones específicas que tienen un carácter:

- **Equipamientos Hoteleros.**
Comprende los espacios y dependencias destinadas a alojamiento transitorio de las personas, como:
 - a) Hoteles y hostales.
 - b) Balnearios
 - c) Campings, etc..
- **Equipamientos de Ocio.**
Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades ligadas a la vida de ocio de relación como:
 - a) Salas de reuniones.
 - b) Establecimientos de comidas y bebidas.
 - c) Espectáculos diversos, discotecas, etc..
 - d) Salas de cine y teatro.
 - e) Plazas de Toros

H) ESPACIOS LIBRES

Corresponde a aquellos usos de suelo que no son susceptibles de edificación y se destinan a su utilización pública o privada.

- **Red Viaria.**
Constituida por los espacios destinados al tránsito de vehículos o peatonal, puede ser:
 - a) Red de Carreteras RC.
 - Estatal RC-E
 - Autónomo RC-A
 - Municipal RC-M
 - b) Calles Públicas CP.
 - Principal CP-P
 - Secundario CP-S
 - Interior CP-I
 - c) Accesos Privados AP.

DELEGACIÓN Aprobado
 Ayuntamiento de El Bosque en Pleno en Sesión de
 de que doy fe
 En El Bosque, a 05 MAY 2002
 EL SECRETARIO

- d) Zonas Peatonales ZP.
 - Áreas estanciales ZP-A
 - Sendas de paso ZP-S
- e) Caminos Vecinales CV
- f) Vías Pecuarias VP

• **Zonas Verdes**

Constituida por los espacios ajardinados destinados al disfrute de la población:

- a) Parques Metropolitanos PM
- b) Parques Urbanos PU
- c) Zonas Verdes Ajardinadas ZV
- d) Jardines Privados ZP

DILIGENCIA. Aprobado
por el Ayuntamiento en Plano en Sesión de
R. 0 APR 2004 de que da fe
En El Boalo, 15 MAY 2004
EL SECRETARIO



CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS URBANÍSTICOS.

Se regulan en este apartado las condiciones específicas que con carácter general deben cumplir cualquiera de los usos permitidos con independencia de las determinaciones que se establezcan en las Ordenanzas Particulares de cada zona.

Condiciones Particulares de las Viviendas.

a) Vivienda exterior.

Toda vivienda debe ser exterior a efectos de condiciones ambientales y de seguridad, y tendrá este carácter cuando disponga de huecos de luz y ventilación del salón o del comedor y de un dormitorio mínimo, a la fachada exterior del edificio o a patios interiores o de manzana que tengan al menos una distancia de 6 m. entre edificaciones.

b) Condiciones de habitabilidad.

Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y posición, serán las que se establecen con carácter general para las viviendas de protección oficial, y se regula en la legislación específica de habitabilidad de la Comunidad de Madrid.

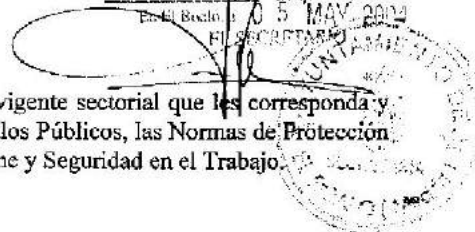
c) Residencias comunitarias.

Cualquiera que sea la residencia comunitaria afecta a los usos de equipamiento cumplirá las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios previstos en la regulación sobre hospedaje de la Comunidad de Madrid.

Condiciones particulares del uso comercial.

Los usos comerciales se ajustarán a la legislación vigente sectorial que les corresponda y cumplirán el Reglamento de Policías y de Espectáculos Públicos, las Normas de Protección de Incendios, y la Reglamentación General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

DILIGENCIA Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 ABR 2014 de que doy fe
En el Boletín nº 5 MAY 2014
EL SECRETARIO



Condiciones particulares de los usos de oficinas.

Los usos de oficinas comprenden las condiciones higiénico-sanitarias de las edificaciones de vivienda y además la Reglamentación General vigente de Higiene y Seguridad en el Trabajo y las Normas vigentes de Protección de Incendio.

Condiciones particulares de los usos industriales.

Los usos industriales están prohibidos en el ámbito del Sector.

Condiciones particulares de los garajes.

Los garajes cumplirán las condiciones de diseño e higiénico-sanitarias que se establecen en la Reglamentación General de la edificación de las viviendas de protección oficial.

Condiciones particulares de los usos de equipamiento.

Cualquiera de los usos de equipamiento establecidos en las Normas Subsidiarias cumplirán las Normas establecidas por las Legislaciones y Reglamentos Sectoriales que les afecten, Reglamento de Policías y Espectáculos Públicos cuando tengan este carácter, la Reglamentación General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, las Normas mínimas para eliminación de barreras arquitectónicas, y las Normas vigentes de Protección de Incendios.

DELEGACION: Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 de Mayo de 2004 a que doy fe
En El Baño de 06 MAY 2004
EL SECRETARIO



CAPITULO QUINTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

SECCIÓN 1ª ZONA RESIDENCIAL

Ordenanza Particular de las Zonas Residenciales Unifamiliares

a) **Ámbito.**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Ordenación como zona residencial unifamiliar RUN.

b) **Carácter de la zona.**

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

c) **Grados de la Ordenanza**

En función del tamaño mínimo de la parcela, se establecen las siguientes Grados:

Grados	Parcela Mínima
RU-3	400 m ²
RU-4	240 m ²

Para cada manzana se establece el número máximo parcelas de cada uno de los dos grados según el detalle siguiente:

DELEGACIÓN Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 ABR 2004 de que doy fe
El Alcalde a 5 MAY 2004
SECRETARIO



DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA ORDENANZA RESIDENCIA UNIFAMILIAR			
MANZANA	NUMERO MAXIMO DE PARCELAS		
	GRADO RU-4 240 m2	GRADO RU-3 400 M2	TOTAL
RUN1	12	16	28
RUN2	7	2	9
RUN3	0	10	10
RUN4	1	0	1
RUN5	0	5	5
RUN6	1	1	2
RUN7	0	18	18
RUN8	1	3	4
RUN9	0	12	12
RUN10	0	16	16
RUN11	0	20	20
RUN12	21	1	22
RUN13	24	0	24
RUN14	26	0	26
RUN15	0	20	20
RUN16	0	24	24
RUN17	1	21	22
RUN18	0	22	22
RUN19	0	18	18
RUN20	0	2	2
RUN21	0	6	6
RUN22	0	1	1
TOTAL	94	218	312

d) Condiciones de diseño urbano

• Tipología de la edificación:

En el Grado RU-4 (parcela mínima 240 m2) se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as), pareada (pa) o adosada (ad).

En el Grado RU-3 (parcela mínima 400 m2) se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as) o pareada (pa).

• Retranqueos.

En ambos Grados serán como mínimo de tres metros a los linderos frontal y estero, y como mínimo de tres metros a los linderos laterales sobre los que no se construya adosado en aplicación de las tipologías permitidas.

- Excepciones:

- * Se podrán parear las edificaciones en cualquier tipo de parcelas cuando se presente proyecto conjunto de edificación.

DELEGACIÓN Aprobado

en el Ayuntamiento de El Boalo, en sesión de

el día 27 de mayo de 2002

en El Boalo, a las 10:00 horas

EL ALCAIDE

05 MAY 2002

EL ALCAIDE

- Edificabilidad máxima por manzana:

MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA DE MANZANA Y MEDIA DE SECTOR (m ² /m ² s)
RUN1	10.949	4.728	0,4318
RUN2	2.837	1.438	0,5069
RUN3	4.075	1.800	0,4417
RUN4	348	154	0,4425
RUN5	2.035	900	0,4423
RUN6	736	334	0,4538
RUN7	7.498	3.240	0,4321
RUN8	1.560	694	0,4449
RUN9	4.807	2.160	0,4493
RUN10	6.400	2.880	0,4500
RUN11	8.000	3.600	0,4500
RUN12	6.469	3.414	0,5277
RUN13	6.835	3.696	0,5407
RUN14	7.573	4.004	0,5287
RUN15	8.000	3.600	0,4500
RUN16	9.600	4.320	0,4500
RUN17	8.882	3.934	0,4429
RUN18	9.717	3.960	0,4075
RUN19	7.278	3.240	0,4452
RUN20	1.020	360	0,3529
RUN21	2.431	1.080	0,4443
RUN22	410	180	0,4390
TOTAL	117.460	53.716	0,4573

DILIGENCIA. Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
00 ABR 2004 de que doy fe
En El Bosque a 00 MAY 2004
EL SECRETARIO

• **Alturas máximas permitidas.**

Se permitirá la altura de dos plantas y 6,5 m. medidos en cualquier punto del terreno.

Cuando la topografía de un solar sea inclinada la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 m. desde ningún punto de la acera o el terreno colindante al edificio, debiéndose esalonar la edificación en estos puntos.

La altura máxima de coronación de cubierta será de 3,5 m. medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con aleros.

Los aleros volarán a un máximo del ancho de acera y en todo caso nunca más de 0,80 m. y el peto del alero no podrá ser superior a 50 cm. en la vertical de la fachada. La altura máxima se medirá a la parte inferior del último forjado.

En las paredes en medianería, el inicio de la cubierta deberá realizarse de tal modo que no queden paños al descubierto con alturas superiores a 7 m. medidos desde cualquier punto del terreno, salvo que exista acuerdo ante el Ayuntamiento entre los propietarios del medianero para edificar simultáneamente, supuesto en cual la medianería tendrá el concepto de límite de cubierta.

Las cubiertas nunca podrán tener la pendiente superior a 45% ó 25°.

Las edificaciones adosadas que tengan paredes laterales coincidentes con las alineaciones de calle deberán resolver la cubierta de ese paño con una solución de alero y con inclinación a partir de altura máxima permitidas. Solo se podrá hacer el paño de cubierta vertical si al menos se retranquea un metro de la alineación de fachada.

La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y se permitirán bajar los forjados de techo de planta primera respecto del paño de fachada para aumentar la habitabilidad del espacio bajo cubierta, siempre y cuando las alturas de las dos plantas cumplan las condiciones de alturas y edificación que se establecen con carácter general y son 2,50 m. de altura libre en cada una de las plantas.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, permitiéndose realizar mansardas en los paños de cubierta o huecos retranqueados en el salón, siempre y cuando no ocupen una longitud superior al 40% de la fachada, su anchura máxima sea de 2 m. y la proyección vertical se retranquea un mínimo de 1 m. al borde del alero.

En los supuestos de terrazas retranqueadas en cubierta o rompiendo la cubierta, se autorizarán libremente, siempre y cuando se respete cuando menos un paño de cubierta inclinado de 1,20 m. desde el alero y de 0,80 m. en los laterales.

f) Condiciones de Uso

PRINCIPAL	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
VU	GA, ES	Resto

Se permitirá como uso auxiliar el de despacho profesional anexo a la vivienda, siempre que no consuma más del 50% de la superficie edificable de la parcela.

Se permitirán como usos auxiliares, las piscinas, pistas deportivas y frontones y se exigirá dentro de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

En cualquier caso, será exigible un mínimo de una plaza de garaje o aparcamiento en el interior de cada parcela residencial.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- * No se permite la construcción de frontones dentro de las parcelas.
- * Se prohíbe la construcción de pozos negros, fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.
- * Queda prohibida la colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de agua u otros usos.
- * La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

DECRETADA. Aprobado
por el Ayuntamiento en pleno en Sesión de
P.D. 04/03/2004 celebrada el
04/03/2004
MAY 2004
EL ALCAIDE

g) Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
 - * La piedra pulimentada.
 - * Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos
 - * Los gres de patas vitreas.
 - * Las pinturas de colores detonantes.
- En cubiertas:
 - * Los plásticos.
 - * Los aluminios y cubiertas metálicas.
 - * Las cubiertas de fibrocemento.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visualidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

DILIGENCIA. Aprobado _____
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
el día 05 ABR 2004 de que doy fe
En El Boalo, a 05 MAY 2004
EL SECRETARIO



SECCIÓN 2ª. ZONA COMERCIAL

Ordenanza Particular de la Zona Comercial.

a) **Ámbito.**

Esta ordenanza será de aplicación en la superficie grafiada en los planos de Ordenación como zona comercial COM.

b) **Carácter de la zona.**

Corresponde a espacios edificables de dominio privado destinados a usos de comercio y oficinas.

c) **Grados de Ordenanza.**

Sólo se establece un grado correspondiente al Terciario Comercial Urbano TC-U con una parcela mínima de 800 m².

d) **Condiciones de diseño.**

- **Tipología de la edificación:**

Se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as), pareada (pa) o adosada (ad).

- **Retranqueos.**

En ambos Grados serán como mínimo de cuatro metros al lindero testero, y como mínimo de cuatro metros a los linderos laterales sobre los que no se construya adosado en aplicación de las tipologías permitidas.

Al lindero frontal a vía pública o zona verde pública los retranqueos serán libres.

e) **Condiciones de aprovechamiento.**

- **Ocupación y edificabilidad.**

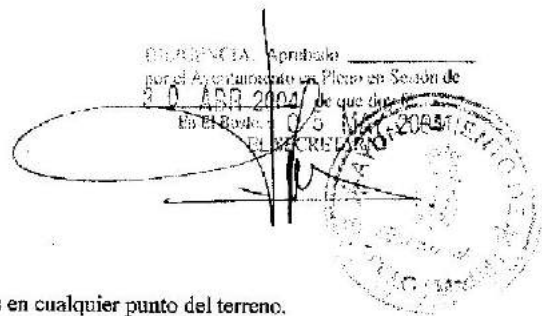
- ocupación : 70 %
- edificabilidad: 0,9593 m²/m²s.

- **Alturas máximas permitidas.**

Se permitirá la altura de dos plantas y 7,5 m. medidos en cualquier punto del terreno.

La altura máxima de coronación de cumbrera será de 4 m. medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con aleros.

Los aleros volarán a un máximo del ancho de acera y en todo caso nunca más de 0,80 m. y el peto del alero no podrá ser superior a 50 cm. en la vertical de la fachada. La altura máxima se medirá a la parte inferior del último forjado.



En las paredes en medianería, el inicio de la cubierta deberá realizarse de tal modo que no queden paños al descubierto con alturas superiores a 8 m. medidos desde cualquier punto del terreno, salvo que exista acuerdo ante el Ayuntamiento entre los propietarios del medianero para edificar simultáneamente, supuesto en cual la medianería tendrá el concepto de límite de cubrera.

Las edificaciones adosadas que tengan paredes laterales coincidentes con las alineaciones de calle deberán resolver la cubierta de ese paño con una solución de alero y con inclinación a partir de altura máxima permitidas. Solo se podrá hacer el paño de cubierta vertical si al menos se retranquea un metro de la alineación de fachada.

f) Condiciones de uso.

PRINCIPAL	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
CO	Resto	AG, IT, IA

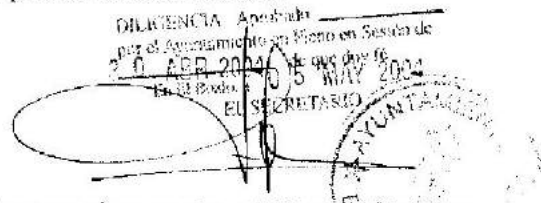
En cualquier caso, se cumplirá la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

g) Condiciones estéticas.

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
 - * La piedra pulimentada.
 - * Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos
 - * Los gres de patas vitreas.
 - * Las pinturas de colores detonantes.
- En cubiertas:
 - * Los plásticos.
 - * Las cubiertas de fibrocemento.



Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

SECCIÓN 3ª. ZONA DOTACIONAL**Ordenanza Particular de las Zonas de Equipamiento.****a) Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se graffan como DC en los planos de Ordenación.

b) Carácter de la zona.

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de titularidad municipal, destinadas a los usos de equipamiento.

c) Grados de Ordenación.

Se establece un único grado, Equipamiento público EQ-P, que corresponde a aquellos cuya titularidad corresponde al municipio.

d) Condiciones de diseño urbano

No se fija parcela mínima.

La tipología será abierta y la edificación aislada. Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3 m.

e) Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación y edificabilidad.**

- Ocupación: 50 %

- Edificabilidad: 0,5 m²/m²s

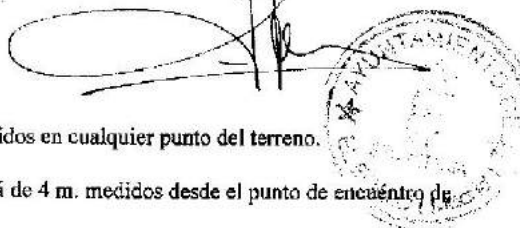
- **Alturas máximas permitidas.**

Se permitirá la altura de dos plantas y 7,5 m. medidos en cualquier punto del terreno.

La altura máxima de coronación de cubrera será de 4 m. medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con aleros.

Los aleros volarán a un máximo del ancho de acera y en todo caso nunca más de 0,80 m. y el peto del alero no podrá ser superior a 50 cm. en la vertical de la fachada. La altura máxima se medirá a la parte inferior del último forjado.

EMERGENCIA. Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
30 APR 2014 de que doy fe
EJECUTIVO EL 5 MAY 2014
EL ALCAIDE (1991)

**BD**

f) Condiciones de uso.

PRINCIPAL	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
Todos los equipamientos y Zonas Verdes		Resto

En cualquier caso, se cumplirá la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

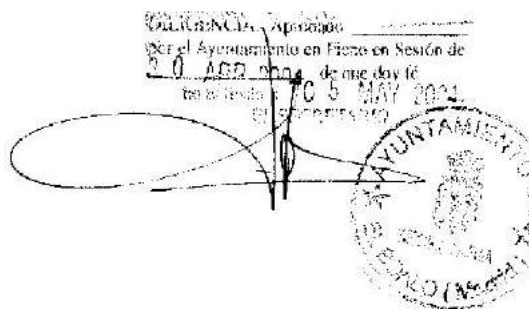
g) Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
 - * La piedra pulimentada.
 - * Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos
 - * Los gres de patas vítreas.
 - * Las pinturas de colores detonantes.
- En cubiertas:
 - * Los plásticos.
 - * Las cubiertas de fibrocemento.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.



SECCIÓN 4ª. ZONA DE ESPACIOS LIBRES.**Ordenanza Particular de las Zonas Libres.****a) Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como LUP en los planos de Ordenación.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres inedicables de dominio público destinados a usos libres de tráfico peatonal y esparcimiento.

c) Grados de Ordenanza.

Se establece un único grado de verde público LV-P.

d) Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten las edificaciones, salvo en las zonas verdes en las que se permitirán kioscos a través de concesiones administrativas con una superficie máxima de 50 m² y 3 m. de altura máxima.

e) Condiciones de uso.

PRINCIPAL	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
Todos los de Zonas Verdes más ZP-A y ZP-S		Resto

g) Condiciones estéticas.

Las plantaciones de jardinería responderán a un diseño naturalista y paisajista acorde con el entorno y los arbolados autóctonos de la zona.

h) Condiciones de ejecución.

La urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que requieran el mínimo gasto de mantenimiento.

HA ACORDADO el Ayuntamiento de El Real de Madrid un Sistema de
 10 ABR 2004 de una día 16
 En El Real de Madrid

**8D**

SECCIÓN 5ª. ZONA VIARIA.**Ordenanza Particular de las Zonas Viarias.****a) Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como V en los planos de Ordenación.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados al tráfico rodado y peatonal..

c) Grados de Ordenanza.

Se establece un único grado de vial local.

d) Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten las edificaciones, a excepción de las marquesinas y kioscos a través de concesiones administrativas con una superficie máxima de 120 m² y 3 m. de altura máxima..

e) Condiciones de uso.

PRINCIPAL	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
Todos los de Espacios Libres		Resto

DILIGENCIA Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno en Sesión de
3^o D^o ABR 2004 de que doy fe
En El Boalo a 05 MAY 2004
EL SECRETARIO

SECCIÓN 6ª. ZONA DE INFRAESTRUCTURAS

ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS.

a) Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como CTC en los planos de Ordenación.

b) Carácter de la zona.

Las zonas de infraestructuras corresponden a superficies de titularidad privada o municipal, destinadas a albergar servicios urbanos.

c) Grados de Ordenación.

Se establece un único grado, Centro de Transformación CT.

d) Condiciones de diseño urbano

No se fija parcela mínima.

La tipología será abierta y la edificación aislada, sin retranqueos a linderos.

e) Condiciones de aprovechamiento.

• **Ocupación y edificabilidad.**

- Ocupación: 100 %

- Edificabilidad: 1,0 m²/m²s

• **Alturas máximas permitidas.**

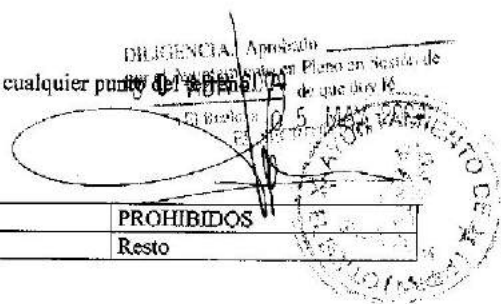
Se permitirá la altura de una planta y 3 m. medidos en cualquier punto del terreno.

f) Condiciones de uso.

PRINCIPAL	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
El, ES y todos los de Espacios Libres		Resto

g) Condiciones estéticas

La estándar de los Centros de Transformación prefabricados.



DISPOSICIÓN FINAL

Se podrán realizar en la realización de los documentos de desarrollo del presente Plan (Proyectos de compensación, de parcelación y de urbanización) solamente las pequeñas adaptaciones a la realidad física del terreno, de la propiedad o de las obras colindantes de urbanización sin que ello conlleve ninguna variación en la cuantía de la edificabilidad y densidad adjudicada a cada una de las parcelas resultantes.

Madrid, Marzo 2.004

EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD

**FOR CERCE PROMOTORES
INMOBILIARIOS S.A.**

Fdo: Rafael Gil Alvarez

Fdo: Carlos Julio López Jiménez.

EL PRESENTE DOCUMENTO, QUE CONSTA DE 42 FOLIOS, SE CONSERVARÁ AL DIA DE LA FECHA EN TODOS SUS REGISTROS Y COPIAS QUE QUEEDA CUSTODIADO EN LA OFICINA OFICIAL DEL COLEGIO.
En caso de ser informado de que se han perdido o destruido cualquiera de los mismos, se deberá comunicar inmediatamente al Colegio para que proceda a su reposición.

PRESENCIA Aprobado en Sesión de 5 MAY 2004

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
15 MAR 2004
VISADO

PARAJE DE VILLALBA, SECTOR 9C. CERCEDA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: PI VIVIENDAS S.L.

EL PRESENTE DOCUMENTO HA
SIDO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COM. SOC. DEL SECTOR 9-C
DE VILLALBA
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
URBANO Y NORMATIVA
I.P.U. Resolución 482904 de 19 de mayo

II.- NORMAS URBANÍSTICAS

II.1.- REGIMEN DEL SUELO

El presente Plan Parcial engloba un único tipo de divisiones del suelo en la acepción que a dicho término le asigna el artículo 37 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- El sector 9c Paraje de Villalba del Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Subsidiarias de El Boalo, Cerceda y Mataelpino de 1.998.

A esta gran división del suelo que conforma el objeto territorial del presente Plan Parcial les corresponde, en aplicación de los artículos 19 y 27 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, un régimen urbanístico general del suelo con las especificidades propias de la distinta naturaleza cualitativa y cuantitativa de sus determinaciones estructurantes: cesiones para redes públicas, usos globales, edificabilidades y aprovechamientos, básicamente.

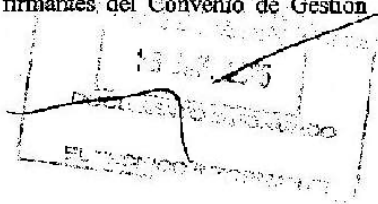
El presente Plan Parcial es pues el instrumento de ordenación pormenorizada de esta división del suelo de las Normas Subsidiarias de 1.998, que precisan obligatoriamente de esta figura de planeamiento de desarrollo como pieza clave para la implementación de la correspondiente iniciativa urbanística.

El presente Plan Parcial forma parte de la documentación técnico-administrativa de la Iniciativa Urbanística para la aplicación del sistema de Compensación Convenida con acuerdo de todos los propietarios del ámbito al desarrollo del Sector 9C Paraje de Villalba del Suelo Urbanizable Sectorizado de las NS-98, Iniciativa Urbanística que se tramita a instancia de propietario-promotor mayoritario, con adhesión a la misma de todos los propietarios del perímetro y mediante el correspondiente Convenio Urbanístico de Gestión formalizado por todos los propietarios del ámbito en sustitución de la Junta de Compensación.

En consecuencia, el presente Plan Parcial se presenta a trámite municipal junto con el Proyecto de Urbanización y el Convenio Urbanístico de Gestión formalizado por todos los propietarios del ámbito.

El presente Plan Parcial delimita una única Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación Convenida por todos sus propietarios, que engloba la totalidad de su perímetro y que constituye el objeto último de la ordenación pormenorizada definida en el Plan Parcial.

En aplicación de los artículos 20.3 y 19.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el ámbito del presente Plan Parcial será posible la iniciación de las obras de edificación permitidas sin estar terminadas las de urbanización, cumpliendo tanto los requisitos y condiciones fijados en dichos preceptos como las garantías recíprocas pactadas entre todos los propietarios del ámbito firmantes del Convenio de Gestión sustituidor de la Junta de Compensación.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CERCEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: PI VIVIENDAS 81
JURIDICO Y NOTARIAL
I.P.T. Resolución 441904 de 19 de mayo

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ACEPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FEBRERO DE 2005
Y DE ABRIL DE 2005
EL SECRETARIO DE URBANISMO
DE LA COMUNIDAD DE MADRID
JURIDICO Y NOTARIAL
I.P.T. Resolución 441904 de 19 de mayo

II.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS.

En todo lo no establecido en estas Normas Generales, o en aquellos aspectos interpretables de las mismas, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Boalo, Cerceda y Mataelpino de 1.998, que, siempre tamizadas por el régimen transitorio de la Ley 9/2000 del Suelo de la Comunidad de Madrid, resultarán prevalentes en caso de contradicción con determinaciones equivalentes del presente Plan Parcial.

II.2.1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

El contenido del presente apartado corresponde al contenido el apartado I. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN (páginas 68 a 98) del Volumen de Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias e Planeamiento Municipal de El Boalo, Cerceda y Mataelpino de 1.998.

II.2.2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Definiciones.

a) Usos Urbanísticos.

Se entiende por este término los diferentes destinos que tienen o pueden tener las superficies que componen el territorio ordenado y que se definen a través del planeamiento.

Los usos de las superficies edificables se definen por el destino que puedan tener las edificaciones.

b) Intensidad de uso.

Se entiende por intensidad de uso el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico que variará en cada ordenación según el modelo territorial.

c) Categoría de uso.

Se entiende por categoría de uso las diferentes situaciones que se definen para cada uso específico definidas por su intensidad, su situación en la edificación, o su ubicación respecto de otros usos de la ordenación.

Regulación de los usos.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: FI VIVIENDAS S.L.

AL PRESENTE SE LE NOTIFICA
DESETO DE SU DERECHO DE VOTO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE PLAZA 27.06.05
Y PARA
DE SECRETARÍA DE URBANISMO
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

a) Destino de los terrenos y construcciones.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el planeamiento general o por el planeamiento de desarrollo.

b) Determinación de los usos.

El Planeamiento General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de Ordenanza.

En el desarrollo de los Sectores del suelo urbanizable la regulación de usos se efectúa en los correspondientes Planes Parciales que deberán ajustarse a las Normas Generales contempladas en este Capítulo.

En el suelo clasificado como no urbanizable, los usos se determinan en la regulación específica de este suelo.

En cualquier caso, para cualquiera de los usos permitidos o previstos por el planeamiento será aplicable la legislación específica que le corresponda.

Carácter de los usos.

Los tipos de usos se subdividen en función de distintos conceptos

a) Según el nivel de concreción en el planeamiento.

- Usos globales, son aquellos que se definen en el planeamiento general como identificador de una zona urbana o sector urbanizable por ser el más utilizado.
- Usos pormenorizados, son aquellos que corresponden a la concreción detallada de los usos admitidos en cada porción de terreno por tratarse del último escalón de planeamiento.

b) Por su permisión.

- Usos principales, son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominante en una zona o parcela.
- Usos compatibles, son aquellos que pueden sustituir o simultanearse con el uso principal.
- Usos prohibidos, son aquellos que expresamente se consideran inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos principales que se permiten.

AYUNTAMIENTO DE EL RÓDIGO (Madrid)
DIRECCIÓN DE URBANISMO ha sido aprobado
de fecha:
31 ENE 2005

AYUNTAMIENTO DE EL RÓDIGO (Madrid)
DIRECCIÓN DE URBANISMO ha sido aprobado
de fecha:
7 ABR. 2005

EL CONCEDE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: P.I. VIVIENDAS S.L.
EL PRESIDENTE DEL DOCUMENTO QUE
OBJETO DE ACOORDO COOPERATIVO
POR LA COMISIÓN QUE SE CONSTITUYÓ
DE FECHA 28-06-05
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
JURÍDICO Y NOTARIAL VA
P.D.F. AUTÓNOMA 485604 de 19 de marzo

c) Por su utilización.

- **Usos públicos**, corresponden a aquellos que permiten la utilización libre de los terrenos y edificaciones por toda la población. Estos usos pueden tener carácter restringido cuando se limita por su específica utilización a una parte concreta de la población, o carácter reservado cuando se limita su utilización a una contraprestación económica quedando a discreción de la propiedad su disfrute ejercitando el derecho de admisión.
- **Usos privados**, son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del terreno, pudiendo denominarse específicamente para algunos casos privados, usos comunitarios, cuando se utilizan por un número limitado de personas con sujeción a Normas concretas por tratarse de una copropiedad.

Clasificación de los usos.

En función de su destino los usos se clasifican en los siguientes tipos:

A) USOS RESIDENCIALES.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente.

Pueden ser:

- **Vivienda Unifamiliar VU.**
Es aquel uso de residencia que corresponde a una familia.
- **Vivienda Colectiva VC.**
Es aquel uso de residencia que corresponde a varias familias componiendo el conjunto en régimen de Comunidad:
 - + **Usos de Residencia Especial**, corresponde a aquel alojamiento humano de personas que no tienen condición de familia, y se agrupan por circunstancias diferentes. Este uso genérico se adscribe a cada uno de los usos de equipamiento en función de las características que tenga la residencia comunitaria.

B) USOS TERCIARIOS

- **Uso comercial CO.**

Corresponde a los espacios y dependencias destinados a la compraventa o permuta de mercancías. Este uso se refiere al comercio minorista y de carácter comercial, distinguiéndose del comercio de grandes superficies que se regula de acuerdo con los términos establecidos por la regulación autonómica vigente.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.004

Promotor: P.I. VIVIENDAS S.L.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO
DE FECHA 29-06-05
Y FIRMADO POR EL TÉCNICO
DE URBANISMO D. ALFREDO CARDA ABELLA
EN EL OFICIO DE REGISTRO Y
EN EL OFICIO DE REGISTRO DE
LA CIUDAD DE MADRID DE FECHA 19-07-05

• **Uso de oficinas OF.**

Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades de carácter administrativo o burocrático.

C) USOS INDUSTRIALES.

Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades relacionadas con la producción, transformación y almacenamiento de productos.

Pueden ser:

• **Industria de Transformación IT.**

Es aquella industria que tiene por objeto la obtención, preparación y transformación de los productos.

• **Industria Almacén IA.**

Es aquella industria que tiene por objeto el almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.

• **Industria Agropecuaria AG.**

Es aquella que tiene vinculación directa con los recursos agropecuarios, avícolas, cinegéticos, ganaderos, agrícolas, de conservas, etc.

D) USOS DE SERVICIOS.

Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinadas a ubicar los elementos intrínsecos del medio urbano, pueden ser:

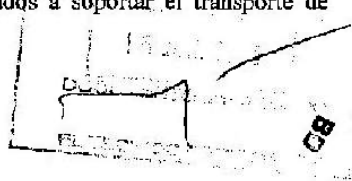
• **El equipamiento de servicios urbanos EU.**

Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinados a una prestación a la ciudad, bien sea:

- a) Centro de limpieza.
- b) Centro de Protección Animal.
- c) Centro de Higiene.
- d) De Seguridad y Protección ciudadana, Comisarías, Parque de Bomberos, Servicios de Correos.
- e) De Defensa y Justicia, Acuartelamientos, Cuerpos Armados, Centros Penitenciarios.
- f) De Producción Alimentario. Mataderos.
- g) De Abastecimiento Alimentario. Mercados.
- h) De Recintos FERIALES.
- i) De Servicios Funerarios, Tanatorios.
- j) De Enterramiento. Cementerios.

• **Equipamiento de Transporte ET.**

Compuesto por los terrenos y espacio destinados a soportar el transporte de personas y vehículos.



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO**

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.004

Promotor: PI VIVIENDAS S.L.

- a) El Sistema Ferroviario
Constituido por las vías e instalaciones complementarias de estaciones, muelles, almacenes, etc..
- b) El Sistema Aéreo-Portuario
Constituido por aeropuertos, helipuertos, etc..
- c) El Sistema de Puertos Marítimos
Constituido por puertos de mercancías o deportivos y sus instalaciones complementarias.
- d) El Sistema de transporte de mercancías.
Constituido por intercambiadores de transporte, áreas de servicio, etc..
- e) El Suministro de carburantes.
Constituido por estaciones de servicio.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL COMITÉ DE SEGUROS DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN DE 29.06.05
SECRETARÍA GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA DE ROSALES
D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA DE ROSALES
D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA DE ROSALES

• **Equipamientos de Servicios Infraestructurales EI.**

Correspondiente a todos los espacios, establecimientos y servicios urbanos:

- a) Presas y embalses
- b) Depósitos de agua.
- c) Estaciones de bombeo.
- d) Depuradoras de aguas residuales.
- e) Centros de transformación
- f) Subestaciones eléctricas
- g) Pasillos eléctricos
- h) Centros de telefonía
- i) Torres de comunicaciones.
- j) Centros de señalización.
- k) Vertederos de basura.
- l) Vertederos de podas.
- m) Vertederos de escombros.
- n) Depósitos de gas.

Este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 31/ENE. 2005

Este documento ha sido aprobado por el Comité de Seguros de la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 31/ENE. 2005

E) USOS DE APARCAMIENTO.

Corresponde a los espacios destinados a la estancia de vehículos y pueden ser:

- **Garajes GA**
Comprende los espacios de aparcamiento ubicados en edificios.
- **Estacionamientos ES**
Corresponde a los espacios destinados específicamente a aparcamiento en superficie.

Este documento ha sido aprobado por el Comité de Seguros de la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 31/ENE. 2005

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carla Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: P.I. VIVIENDAS S.L.

PRESENTE DICCIONARIO DE
USOS DE SUELO SECTORIZADO
POR LA COMISIÓN DE PLANEAMIENTO
DE RESOLUCIÓN 29-06-05
Nada de lo contenido en el presente
distingue el SECTOR DE RESERVAS
PUNTO Y NOMINATIVA
P.D. Resolución 44/00R de 19 de mayo

F) USOS DOTACIONALES.

Corresponde a todos aquellos espacios y dependencias destinados a proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, pueden ser:

• **Equipamiento Educativo EE.**

Corresponde a los espacios o dependencias destinadas a las actividades regladas para la formación humana e intelectual de las personas. Se incluyen en este tipo de equipamientos las residencias destinadas a alojamiento de las personas inmersas en este proceso de formación como residencias de estudiantes y colegios mayores, etc..

• **Equipamiento Sanitario ES.**

Corresponde a los espacios o dependencias destinadas a las actividades que prestan servicios médicos.

• **Equipamiento Asistencial EA.**

Comprende los espacios y dependencias destinadas a actividades que promueven el desarrollo y el bienestar social de los ciudadanos, y la orientación y prestación de servicios de entidades y organizaciones colectivas, incluyendo en este tipo de uso los usos residenciales de carácter asistencial, como Residencia de la Tercera Edad, Residencia de Acogida, etc., en los que el alojamiento queda vinculado permanentemente a la prestación de servicios asistenciales a los ocupantes.

• **Equipamiento Cultural EC.**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento de las actividades culturales, y las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

• **Equipamiento Deportivo ED.**

Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinadas a instalaciones de uso deportivas:

- Gimnasios y Polideportivos.
- Campos de fútbol
- Complejos polideportivos
- Campos de golf.

• **Equipamiento de las Administraciones Públicas EP.**

Corresponde a aquellos espacios donde se realizan las actividades de las Administraciones Públicas para atender los diferentes servicios que prestan a los ciudadanos.

En razón de uso se asimilan los usos de oficinas, de las diferentes Administraciones Públicas.

- Administración del Estado
- Administración Autonómica
- Administración Local
- Administración Institucional

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: PI VIVIENDAS S.L.E

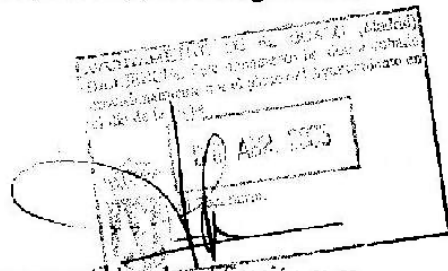
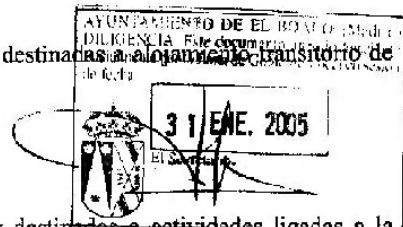
EL PRESENTE DOCUMENTO SE
OBJETO DE REGISTRO EN EL
LIBRO DE REGISTRO DE PLANES
DE SUELO... 24-06-05
Y-01-01

- **Equipamiento Religioso.** Comprende los espacios y dependencias destinadas a la prestación de actividades religiosas, como:
 - a) Centros Parroquiales, Iglesias, Mezquitas, Ermitas, etc., y actividades ligadas a la vida asociativa religiosa.
 - b) Conventos, Monasterios
 - c) Residencias Religiosas, Casas de Ejercicios.

G) USOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Corresponden a aquellos equipamientos que proveen a los ciudadanos de prestaciones específicas que tienen un carácter:

- **Equipamientos Hoteleros.**
Comprende los espacios y dependencias destinadas a alojamiento transitorio de las personas, como:
 - a) Hoteles y hostales.
 - b) Balnearios
 - c) Campings, etc..
- **Equipamientos de Ocio.**
Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades ligadas a la vida de ocio de relación como:
 - a) Salas de reuniones.
 - b) Establecimientos de comidas y bebidas.
 - c) Espectáculos diversos, discotecas, etc..
 - d) Salas de cine y teatro.
 - e) Plazas de Toros



H) ESPACIOS LIBRES

Corresponde a aquellos usos de suelo que no son susceptibles de edificación y se destinan a su utilización pública o privada.

- **Red Viaria.**
Constituida por los espacios destinados al tránsito de vehículos o peatonal, puede ser:
 - a) Red de Carreteras RC.
 - Estatal RC-E
 - Autónomo RC-A
 - Municipal RC-M
 - b) Calles Públicas CP.
 - Principal CP-P
 - Secundario CP-S
 - Interior CP-I
 - c) Accesos Privados AP.



BD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: PI VIVIENDAS S.L.

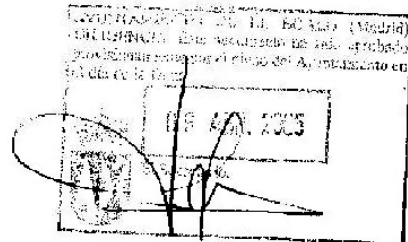
- d) Zonas Peatonales ZP.
 - Áreas estanciales ZP-A
 - Sendas de paso ZP-S
- e) Caminos Vecinales CV
- f) Vías Pecuarías VP

• Zonas Verdes

Constituida por los espacios ajardinados destinados al disfrute de la población:

- a) Parques Metropolitanos PM
- b) Parques Urbanos PU
- c) Zonas Verdes Ajardinadas ZV
- d) Jardines Privados ZP

EL PRESENTE DOCUMENTO SE
DECLARA VÁLIDO PARA
LOS EFECTOS DE
CUMPLIR CON LOS
REQUISITOS DE
LA LEY 1/2002
DE 28 DE FEBRERO
DE 2002, EN
RELACION CON
EL PROCEDIMIENTO
DE REGISTRO
DE LA LEY 1/2002
DE 28 DE FEBRERO
DE 2002.
28-02-05
26-02-05



BD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: PI VIVIENDAS S.L.

Condiciones particulares de los garajes.

Los garajes cumplirán las condiciones de diseño e higiénico-sanitarias que se establecen en la Reglamentación General de la edificación de las viviendas de protección oficial.

Condiciones particulares de los usos de equipamiento.

Cualquiera de los usos de equipamiento establecidos en las Normas Subsidiarias cumplirán las Normas establecidas por las Legislaciones y Reglamentos Sectoriales que les afecten, Reglamento de Policías y Espectáculos Públicos cuando tengan este carácter, la Reglamentación General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, las Normas mínimas para eliminación de barreras arquitectónicas, y las Normas vigentes de Protección de Incendios.

El presente documento es
origen de los datos que se
refieren en el presente
de fecha: 24-06-05
4-07-05
Madrid, a las 12:00 horas del día 24 de junio de 2005
El Sr. Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Jurado y Redactor
Por el Redactor Alfredo Carda Abella

AYUNTAMIENTO DE EL ROJAYO (Madrid)
DELEGACIÓN: Este documento se ha producido
inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión
de fecha:
31 ENERO 2005
El Sr. [Firma]

AYUNTAMIENTO DE EL ROJAYO (Madrid)
DELEGACIÓN: Este documento se ha producido
inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión
de fecha:
31 ENERO 2005
El Sr. [Firma]

AYUNTAMIENTO DE EL ROJAYO (Madrid)
DELEGACIÓN: Este documento se ha producido
inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión
de fecha:
31 ENERO 2005
El Sr. [Firma]

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO**

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: PI

El presente documento y sus
anexos se acuerda aprobarlos
por la Comisión de Desarrollo
Urbano y Planeamiento de
VIVIENDAS S.L. 28-06-05
El Secretario de CPA, Técnico
El Jefe del Proyecto de Planeamiento
Urbano y Planeamiento
B.D.P. Resolución #1104 del 19 de marzo

III.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Sección 1ª Zona Residencial

Ordenanza Particular de las Zonas Residenciales Unifamiliares

a) Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafadas en los planes de ordenanza como zona residencial unifamiliar RUL, RUT y RSCAM.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se destinan bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

c) Grados de la Ordenanza

En función de las distintas tipologías de parcelación, edificación y promoción, se establecen los siguientes Grados:

Grados	Definición
RUL1	Unifamiliar aislado de régimen libre y promoción privada, en parcela mínima de 1.000 m ²
RUL2	Unifamiliar pareado de régimen libre y promoción privada en parcela mínima de 200 m ² .
RUL3	Unifamiliar en hilera de régimen libre y promoción privada en parcela mínima de 175 m ² .
RUL4	Unifamiliar pareado de régimen libre y promoción privada en parcela mínima de 350 m ²
RUT1	Unifamiliar en hilera de protección pública y promoción privada en parcela mínima de 200 m ²
RSCAM	Unifamiliar en hilera de protección pública y promoción pública en parcela mínima de 150 m ² .

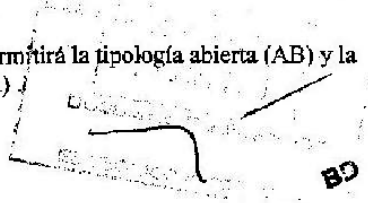
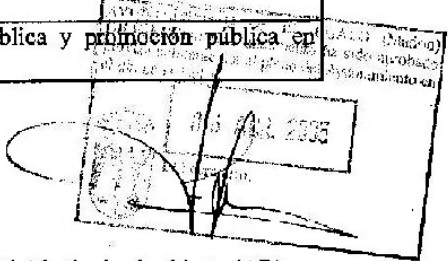
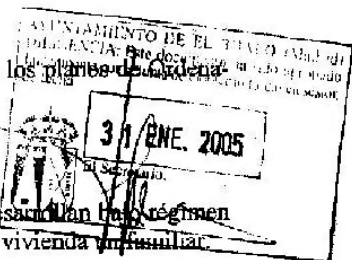
d) Condiciones de diseño urbano

• Tipología de la edificación:

En el Grado RUL1 (parcela mínima 1.000 m²) se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as) o pareada (pa).

En el Grado RUL2 (parcela mínima 200 m²) se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as) o pareada (pa).

En el Grado RUL3 (parcela mínima 175 m²) se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as), pareada (pa) o adosada (ad).



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: PI VIVIENDAS S.L.

En el Grado RUL4 (parcela mínima 350 m²) se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as) o pareada (pa).

En el Grado RUT1 (parcela mínima 200 m²) se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as), pareada (pa) o adosada (ad).

En el Grado RSCAM (parcela mínima 150 m²) se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as), pareada (pa) o adosada (ad).

• Retranqueos.

En todos los Grados serán como mínimo de tres metros a los linderos frontales y laterales, y como mínimo de tres metros a los linderos laterales sobre los que no se construya adosado en aplicación de las tipologías permitidas.

- Excepciones:

- * Se podrán parear las edificaciones en cualquier tipo de parcelas cuando se presente proyecto conjunto de edificación.
- * Se podrán realizar viviendas adosadas, con parcela inferior y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a los fijadas por la ordenanza correspondiente, justificándolo mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

• Edificaciones auxiliares de la edificación

En todos los grados las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta se podrán alinear a fachada y lindero siempre y cuando su superficie sea inferior a 30 m² y su longitud de fachada inferior a 4 m. y no supere la altura de 3,0 m.

Las piscinas se retranquearán al menos 1,50 m. a linderos o fachadas.

Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán tres metros a linderos o fachada y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 m.

• Movimientos de tierras en parcelas.

La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- * La alteración de los niveles del terreno en los linderos no podrá ser superior a 1 m.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO**

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: PI VIVIENDAS S.P.A.

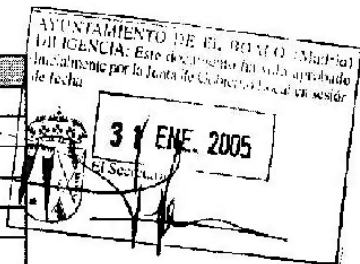
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
OBJETO DE ACUERDO ACEPTADO
POR LA COMISIÓN DE PLANEAMIENTO
DE TERCER ORDEN N° 001-05
Mediante Resolución N° 001-05
EL 29 DE FEBRERO DEL 2005
DE ACUERDO CON EL TERCER
LIBRO DE LA LEY DE DERECHO
URBANO Y CON LA LEY N° 17343
DEL 19 DE AGOSTO DE 1996

- * Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán los niveles de la misma con un margen superior o inferior de 1 m.
- * Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos de que se trate del terreno original.

e) Condiciones de aprovechamiento.

• Ocupación y edificabilidad.

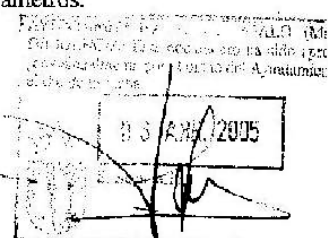
Grados	Ocupación máxima de la parcela por la edificación
RUL1	0,3 m ² s/m ² s
RUL2	0,5 m ² s/m ² s
RUL3	0,5 m ² s/m ² s
RUL4	0,4 m ² s/m ² s
RUT1	0,5 m ² s/m ² s
RSCAM	0,5 m ² s/m ² s



Para la regulación de la edificabilidad se establecen dos parámetros: superficie edificable máxima por manzana y edificabilidad máxima por parcela, debiendo atenderse tanto el Proyecto de Compensación o Reparcelación como los Proyectos de Parcelación que ejecuten las determinaciones del presente Plan Parcial a ambos parámetros.

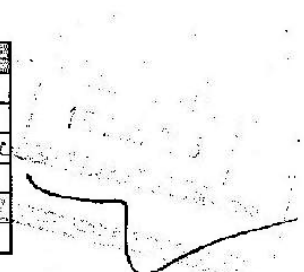
- Edificabilidad máxima por parcela:

Grados	Edificabilidad máxima por parcela
RUL1	0,3 m ² c/m ² s
RUL2	0,75 m ² c/m ² s
RUL3	0,85 m ² c/m ² s
RUL4	0,5 m ² c/m ² s
RUT1	0,6 m ² c/m ² s
RSCAM	0,8 m ² c/m ² s



- Superficie edificable máxima por manzana:

Grados/manzanas	Superficie edificable máxima por parcela
RUL1	840 m ² c
RUL2	1.453,29 m ² c
RUL3	435,99 m ² c
RUL4	350 m ² c
RUT1	720 m ² c
RSCAM	550 m ² c



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.004

Promotor: P.I. VIVIENDAS S.L. 27-06-04

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE MADRID
OFICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA
POR LA COMISIÓN DE PLANEAMIENTO
URBANO
EL SECRETARIO DE URBANISMO
EL JEFE DEL SERVICIO TÉCNICO DE
INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN
F. D. F. Resolución 424/04 de 10 de marzo de 2004

• Alturas máximas permitidas.

Se permitirá la altura de dos plantas y 6,5 m. medidos en cualquier punto del terreno.

Cuando la topografía de un solar sea inclinada la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 m. desde ningún punto de la acera o el terreno colindante al edificio, debiéndose escalonar la edificación en estos puntos.

La altura máxima de coronación de cubierta será de 3,5 m. medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con aleros.

Los aleros volarán a un máximo del ancho de acera y en todo caso nunca más de 0,80 m. y el peto del alero no podrá ser superior a 50 cm. en la vertical de la fachada. La altura máxima se medirá a la parte inferior del último forjado.

En las paredes en medianería, el inicio de la cubierta deberá realizarse de tal modo que no queden paños al descubierto con alturas superiores a 7 m. medidos desde cualquier punto del terreno, salvo que exista acuerdo ante el Ayuntamiento entre los propietarios del medianero para edificar simultáneamente, supuesto en cual la cubierta tendrá el concepto de límite de cubierta.

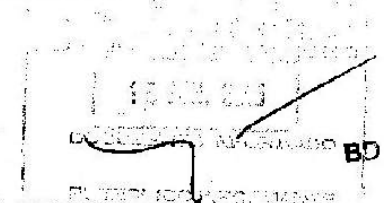
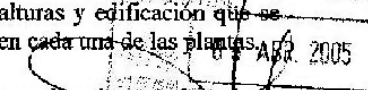
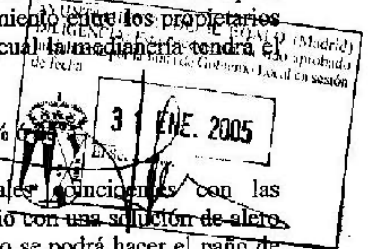
Las cubiertas nunca podrán tener la pendiente superior a 45%

Las edificaciones adosadas que tengan paredes laterales adosadas con las alineaciones de calle deberán resolver la cubierta de ese paño con una solución de alero y con inclinación a partir de altura máxima permitidas. Solo se podrá hacer el paño de cubierta vertical si al menos se retranquea un metro de la alineación de fachada.

La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y se permitirán bajar los forjados de techo de planta primera respecto del paño de fachada para aumentar la habitabilidad del espacio bajo cubierta, siempre y cuando las alturas de las dos plantas cumplan las condiciones de alturas y edificación que se establecen con carácter general y son 2,50 m. de altura libre en cada una de las plantas.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, permitiéndose realizar mansardas en los paños de cubierta y huecos retranqueados en el salón, siempre y cuando no ocupen una longitud superior al 40% de la fachada, su anchura máxima sea de 2 m. y la proyección vertical se retranquee un mínimo de 1 m. al borde del alero.

En los supuestos de terrazas retranqueadas en cubierta o rompiendo la cubierta, se autorizarán libremente, siempre y cuando se respete cuando menos un paño de cubierta inclinado de 1,20 m. desde el alero y de 0,80 m. en los laterales.



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO**

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: PI VIVIENDAS S.L.

f) Condiciones de Uso

PRINCIPAL	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
VU	GA, ES	Resto

Se permitirá como uso auxiliar el de despacho profesional anexo a la vivienda, siempre que no consuma más del 50% de la superficie edificable de la parcela.

Se permitirán como usos auxiliares, las piscinas, pistas deportivas y frontones y se exigirá dentro de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

En cualquier caso, será exigible un mínimo de una plaza de garaje o aparcamiento en el interior de cada parcela residencial.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- * No se permite la construcción de frontones dentro de las parcelas.
- * Se prohíbe la construcción de pozos negros, fosa sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.
- * Queda prohibida la colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de agua u otros usos.
- * La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

g) Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
 - * La piedra pulimentada.
 - * Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos
 - * Los gres de patas vítreas.
 - * Las pinturas de colores detonantes.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.004

Promotor: PI VIVIENDAS S.L.

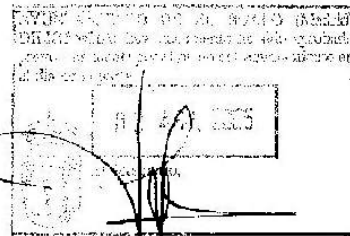
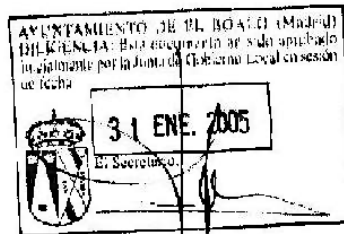
- En cubiertas:
 - * Los plásticos.
 - * Los aluminios y cubiertas metálicas.
 - * Las cubiertas de fibrocemento.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

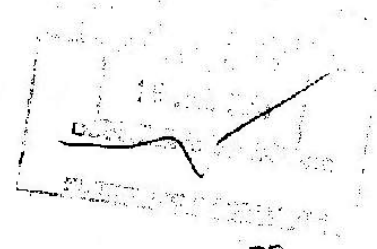
La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visualidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE
DICTADO DE PLAZO POR EL
POR LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN
DE URBANISMO
28-05-04
Y-07-04
E. SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE EL BOALO
EL SEDE DE SERVICIOS JURÍDICOS Y ADMINISTRATIVOS
JURÍDICOS Y ADMINISTRATIVOS
PDF Restaurado 4/10 de 10 de 2004



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO**

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: PI VIVIENDAS S.L.

f) Condiciones de uso.

PRINCIPAL	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
Todos los equipamientos y Zonas Verdes		Resto

En cualquier caso, se cumplirá la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

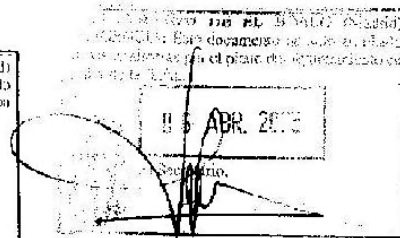
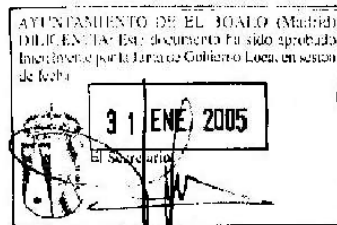
g) Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
 - * La piedra pulimentada.
 - * Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos
 - * Los gres de patas vítreas.
 - * Las pinturas de colores detonantes.
- En cubiertas:
 - * Los plásticos.
 - * Las cubiertas de fibrocemento.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CER CEDA Y MATAELPINO**

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.004

Promotor: PI VIVIENDAS S.L.

PRESENTE DOCUMENTO QUE
DEBIDO DE HABER SIDO ADOPTADO
POR LA COMISION DE TRAMITACION
DE FECHA 28-06-05
Y 07-05
SECRETARIA GENERAL TECNICO
AL SERVICIO DE REGISTRO
C/DO COMPLEJO 14
I.P.O.P. Redactor 24924 de 10 páginas

**Sección 3ª. Zona de Espacios Libres.
Ordenanza Particular de las Zonas Libres.**

a) Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian como L1 en los ~~planes de~~
Ordenación.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico peatonal y esparcimiento.

c) Grados de Ordenanza.

Se establece un único grado de verde público LV-P.

d) Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten las edificaciones, salvo en las zonas verdes en las que se permitirán kioscos a través de concesiones administrativas con una superficie máxima de 50 m² y 3 m. de altura máxima.

e) Condiciones de uso.

AYUNTAMIENTO DE EL BOALO (Medida DILIGENCIA). Este documento ha sido aprobado íntegramente por el pleno de Gobierno Local en sesión de fecha
31 ENR. 2005

PRINCIPAL	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
Todos los de Zonas Verdes más ZP-A y ZP-S		Resto

g) Condiciones estéticas.

Las plantaciones de jardinería responderán a un diseño naturalista y paisajista acorde con el entorno y los arbolados autóctonos de la zona.

h) Condiciones de ejecución.

La urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que requieran el mínimo gasto de mantenimiento.

06 ABR. 2005

[Faint signature and stamp]

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 9-C PARAJE DE VILLALBA
DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL BOALO, CERCEBA Y MATAELPINO**

Técnico Redactor: Alfredo Carda Abella, Arquitecto-Urbanista
Noviembre de 2.0004

Promotor: PI VIVIENDAS S.L.

**Sección 4ª. Zona Viaria.
Ordenanza Particular de las Zonas Viarias.**

a) Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como VG1, VL1 y VL2 en los planos de Ordenación.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres inedicables de dominio público destinados al tráfico rodado y peatonal..

c) Grados de Ordenanza.

Se establece un único grado de vial local.

d) Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten las edificaciones, a excepción de las marquesinas y kioscos a través de concesiones administrativas con una superficie máxima de 120 m2 y 3 m. de altura máxima.

e) Condiciones de uso.

PRINCIPAL	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
Todos los de Espacios Libres		Resto

en presencia del DOCUMENTO DE
OBJETO DE ACUERDO ADMINISTRATIVO
POR LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN
DE SUELO...
28-06-05
4-02-05
MAGDALENA...
E. SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EJECUCIÓN DEL SERVICIO DE REGISTRO
URBANO DE NORMAS
I.P.O.P. Recibido 14/06/05 de 14:00h

AYUNTAMIENTO DE EL BOALO (Madrid)
DILIGENCIA: Este documento ha sido aprobado
Inclusivamente por el Junta de Gobierno Local en sesión
de fecha
31 ENE. 2005
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE EL BOALO (Madrid)
DILIGENCIA: Este documento ha sido aprobado
Inclusivamente por el Junta de Gobierno Local en sesión
de fecha
05 ABR. 2005
El Secretario

SECTOR 12C. CERCEDA

ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES

1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento, se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

1.2 CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias del Texto Refundido de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de El Boalo en el Sector 12-C.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

1.3 AMBITO DE APLICACION

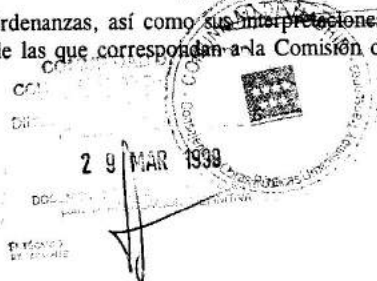
Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 12-C de las Normas Subsidiarias de El Boalo.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

1.4 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión de Urbanismo de Madrid.

COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EN LA MAÑANA DEL DÍA 26-4-59
Madr. 26-4-59
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.O. Resolución 18/435, U.O.C.M. 55/59)



MARGARITA ALVAREZ LAORGA

Arquitecto

1.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

1.6 INSPECCION

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

1.7 REGIMEN JURIDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

1.8 VINCULACION DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial, en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Regulatoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexos I y II de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.9 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1 CLASIFICACION DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

a) Zonas de espacios libres.

- Zonas de Red Viaria
- Zonas Verdes

b) Zonas edificables

- Zonas de Equipamientos
- Zonas Industriales.

2.2 DEFINICION DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

2.2.1 Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

2.2.2 Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.

B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

2.2.3 Zona de Equipamientos

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

2.2.4 Zona Industria-Parque

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas predominantemente a uso de almacén o industria de transformación.

2.3 CONDICIONES DE EJECUCION DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento Anexo II de la Memoria como documentos de iniciativa particular.

2.3.1 Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

2.3.2 Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como el aprovechamiento lucrativo no patrimonializable.

2.3.3 Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

2.3.4 Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.3.5 Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial (anexo nº 2).

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

2.3.6 Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

2.3.7 Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

2.4 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACION

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

3. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

A) ORDENANZAS DE URBANIZACION

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

3.1 SERVICIOS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización del Plan comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas, y las conexiones exteriores de la urbanización.

3.2 CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

3.2.1 Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será de 15 metros y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

3.3 INSPECCION DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de El Boalo.

4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

4.1 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

4.1.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en el plano de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

4.1.2 Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables, destinada a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

4.1.3 Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en apartados anteriores.

4.1.4 Condiciones de uso

Se permitirá el uso libre de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas.

4.1.5 Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.



MARGARITA ALVAREZ LAORGA

Arquitecto

4.2.5 Condiciones estéticas

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y los arbolados autóctonos de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria

4.3 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (Servicios de Interés Público y Social).

La Ordenanza de aplicación es la misma que la de las Normas Subsidiarias aprobadas para las zonas de Equipamientos.

4.3.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como zonas de Equipamientos de Interés Público y Social (Parque Deportivo, Comercial y Social) y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.3.2 Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público estando destinadas a los usos de equipamientos permitidos.

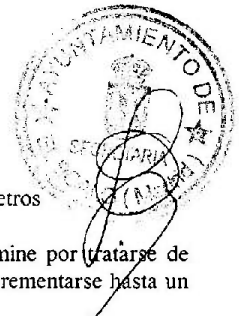
4.3.3 Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan

4.3.4 Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: abierta y aislada.
- Retranqueo: 3 m. a calle y a linderos.





4.3.5 Condiciones de volumen

Edificabilidad 0,6 m²/m²
Altura 2 plantas o 6,5 metros

En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes, la edificabilidad podrá incrementarse hasta un 50% más, respetando el resto de las condiciones de ordenación.

4.3.6 Condiciones de uso

- En la zona de Equipamiento Comercial se ubicaran preferentemente equipamientos hosteleros y de ocio, aunque se permitirán todos los usos de equipamientos, quedando prohibidos el resto.
- En la zona de Equipamiento Social y Parque Deportivo se ubicaran preferentemente equipamientos destinados a estos usos, aunque se permitirán todos los usos de equipamientos, quedando prohibidos el resto.

Se exigirá dentro de todas las parcelas de Equipamientos de Servicios de Interés Público y Social, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

4.3.7 Condiciones estéticas

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando el mismo criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a usos sociales.

Existe la posibilidad de que una parte de la cubierta sea plana, pero no visible desde los espacios públicos, para el alojamiento de instalaciones.

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EN
 Madrid, 26-4-89
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION URBANISTICA
 NORMATIVO (P.D. 10/1989) M. 54-89

4.4 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (Servicios de Infraestructuras).

4.4.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como zonas de Equipamientos de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.



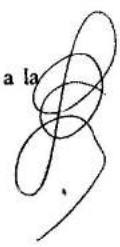
COMISION DE URBANISMO DE MADRID
 29 MAR 1989

MARGARITA ALVAREZ LAORGA
Plaza Virgen de la Paloma, 5 - 28005-Madrid

Arquitecto
T.C. 191) 466 80 90

4.4.2 Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado estando destinadas a la ubicación de un centro de transformación.



4.4.3 Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

4.4.4 Condiciones de volumen

Edificabilidad 1,0 m²/m²
Altura 1 planta o 4 metros

4.4.5 Condiciones de uso

En la zona de Equipamiento de Infraestructuras se ubicara un centro de transformación, quedando prohibidos el resto de los usos.

4.5 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE (Estación de Servicio).

La Ordenanza de aplicación es la misma que la de las Normas Subsidiarias aprobadas para las zonas de Equipamientos, pero ajustando algunas condiciones más restrictivas de diseño urbano y volumen a la Ordenanza de Industria-Parque.

4.5.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como zonas de Equipamiento de Transportes y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.5.2 Carácter

Esta zona tendrá el carácter de terreno de dominio privado estando destinada a la ubicación de una Estación de Servicio.

COMISION DE ZONIFICACION DE
MADRID EN
SESION 12454
76-454
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
C.P.D. RESOLUCION 18/485/80 D.M. 12/489

29 MAR 1989

DOCUMENTO TECNICO
JESUS DE AZUAGA

4.5.3 Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: abierta y aislada.
- Retranqueo: 3 m. a calle y a linderos.
- Parcela mínima: 1.000 m²

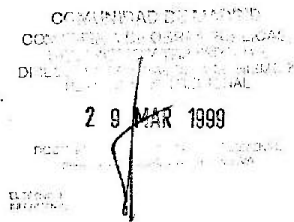
4.5.4 Condiciones de volumen

Edificabilidad..... 0,5 m²/m²
Altura 2 plantas o 6,5 metros
Ocupación máxima..... 40%



4.5.5 Condiciones de uso

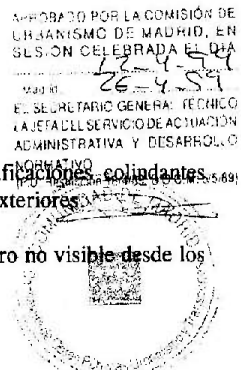
Uso principal: equipamiento de transportes, estación de servicio.
Usos compatibles: resto de equipamientos.
Usos prohibidos: el resto.



Se exigirá dentro de todas las parcelas de Equipamientos, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

4.5.6 Condiciones estéticas

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando el mismo criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.



Existe la posibilidad de que una parte de la cubierta sea plana, pero no visible desde los espacios públicos, para el alojamiento de instalaciones.

4.6 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIA-PARQUE

La Ordenanza de aplicación es la misma que la de las Normas Subsidiarias aprobadas para las zonas de Industria-Parque.

4.6.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de zonificación como Zona Industria-Parque y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

4.6.2 Carácter

Las zonas industriales corresponden a superficies edificables de dominio privado desarrolladas en tipología abierta y aislada, y se destinan predominantemente a usos de almacenes o de industria de transformación.

4.6.3 Condiciones de diseño urbano

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Retranqueos: 3 metros a calle y a linderos.
- Tipología: abierta y aislada
- Dentro del espacio libre interior de las parcelas, se resolverá adecuadamente la carga y descarga.

4.6.4 Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².
- Ocupación máxima: 40%.
- Altura máxima: 2 plantas o 9 metros.

4.6.5 Condiciones de uso

Uso principal: industria almacén e industria de transformación.

Usos compatibles: comerciales vinculados al uso principal, oficinas, garaje, aparcamiento y equipamientos hosteleros, de servicios urbanos y de infraestructuras, de ocio y administrativo público.

Usos prohibidos: el resto.

Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción y los espacios destinados a carga y descarga.

4.6.6 Condiciones estéticas

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la troleza con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

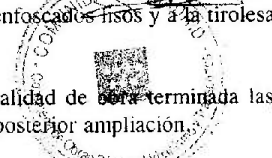
Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos, tostados o verdes.



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
.....
Madrid,,
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTIVACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.O. Resolución 184195. D.O.C.M. 55/89)

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
.....
Madrid,,
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTIVACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.O. Resolución 184195. D.O.C.M. 55/89)



COMUNIDAD DE MADRID
COMISIÓN DE URBANISMO Y
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
29 MAR 1989
BOC
FOLIO 10000
MARGARITA ALVAREZ LAORGA
ARQUITECTO

MARGARITA ALVAREZ LAORGA

Plaza Virgen de la Paloma, 5 28005-Madrid

Arquitecto

Tf. (91) 366 80 90

Las pendientes nunca podrán tener la pendiente superior a 30°.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas de altura máxima de 2 metros, que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura en este caso se complementará obligatoriamente el cerramiento con plantaciones vegetales. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2,00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.



En El Boalo, Abril de 1998

Fdo: Margarita Alvarez Laorga
Arquitecto nº coleg. 9354



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESIÓN CELEBRADA EL 25 DE
MAYO DE 1998
MADRID. 25-5-98
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CAJEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Suscripción 12/1992 U.O.C.M. 5/5/89)



MARGARITA ALVAREZ LAORGA

Plaza Virgen de la Paloma, 5 28005-Madrid

Arquitecto

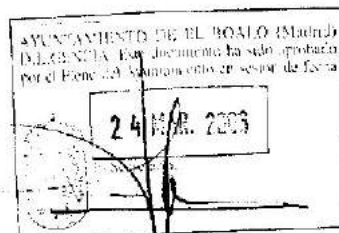
TF. (91) 369 80 90

SECTOR 13C. CERCEDA

plan parcial sector 13c de Cercada

ORDENANZAS DEL PLAN

ACLARACIÓN: El Plan Parcial del Sector 13C fue aprobado inicialmente el 7 de agosto de 2001 y provisionalmente el 22 de noviembre de 2001. Con posterioridad ha sido subsanado conforme a lo requerido y adaptado por afección de glorieta en la carretera M-607, así como por vía pecuaria. Su documento refundido ha sido aprobado por el Ayuntamiento en 24 de marzo de 2006.



1.- INTRODUCCIÓN

Según lo dispuesto en el art. 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se redactan las presentes Ordenanzas Regulatoras con objeto de reglamentar los usos de los terrenos, las condiciones de las edificaciones a realizar y de las actividades que se realicen tras la ejecución del Plan.

1.1.- CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO

Se contemplan las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, ajustándose a las determinaciones de la Ficha Urbanística para el sector 13c de las Normas Subsidiarias de El Boalo, Cerceda y Matalpino, así como a las condiciones y determinaciones de las ordenanzas reguladoras de la Normas Subsidiarias, para los usos: residencial unifamiliar (RU-4) parcela mínima de 240m2, equipamiento escolar, equipamiento comercial, servicios de infraestructura, zonas verdes y red viaria.

Lo no previsto en las presentes ordenanzas, se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio.

1.2.- AMBITO DE APLICACION

Su ámbito de aplicación es el Sector 13 de las Normas Subsidiarias de El Boalo, Cerceda y Matalpino.

Su periodo de aplicación, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación del sector 13c.

1.3.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

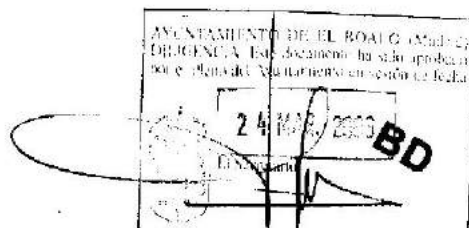
Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión de Urbanismo de la CAM.

1.4.- OBLIGADO CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas serán de obligado cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización tras la concesión de licencia de obras, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Toda infracción cometida, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción, se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño como compensación.

La inspección de los usos del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, todo tipo de obras e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal en presencia de la promotora.



plan parcial sector 13e de Cerceda

1.5.- DOCUMENTOS VINCULANTES

En el plan parcial, serán de carácter vinculante en cuanto no se opongan a las Normas Subsidiarias del Planeamiento Vigente de El Boalo, Cerceda y Matalpino, los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Regulatoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Plan parcial (ordenación)
- Anexos de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

2 - REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO. USOS Y ZONAS DEL SUELO

Para la aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito de este Plan parcial se clasifica en las siguientes zonas:

2.1.1 Zonas inedificables o de espacios libres.

- Red Viaria
- Zonas Verdes
- Reserva Via Pecuaria

Son aquellas zonas definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos con edificabilidad nula (inedificables), constituidas por la red viaria , zonas verdes y zona de reserva de via pecuaria. Son zonas de dominio y uso público.

Red Viaria

Comprende las superficies del Plan destinadas al tráfico peatonal y rodado y para reserva de aparcamientos. Asimismo incluye la zona reservada para la ejecución de la glorieta de la Ctra. M-607, afecta al sector.

Reserva Via Pecuaria

Comprende las superficies del Plan destinadas a dar continuidad a la Via Pecuaria Colada de Cerceda a Becerril, según requerido efectuado por la Comunidad de Madrid, al documento de Plan Parcial inicial y provisionalmente aprobado.

Zonas Verdes

Son aquellas superficies destinadas a la plantación y ornamentación con especies vegetales y mobiliario urbano, dedicadas al recreo y expansión que constituyen las zonas verdes y espacios libres definidos en los art. 3, 4 y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias.



plan parcial sector 13c de Cerceda.

2.1.2 Zonas edificables

- Equipamientos
- Zonas residenciales.

Son las zonas definidas en el Plan, con aprovechamiento, susceptibles de edificar.

Zona Residencial

Son aquellas superficies, parceladas, de dominio privado destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

Equipamientos

Son las zonas de uso y dominio público o privado con aprovechamiento edificatorio que complementan el uso residencial de la Ordenación. Están dedicadas a usos de carácter social, público o comunitario, complementario y de apoyo y servicio para la población.

La totalidad de las zonas ordenadas, quedan definidas en:

- Plano de Ordenación.
- Cuadro Resumen de Características de la Memoria.
- Ordenanzas y Normas Particulares de cada zona.

3.- DESARROLLO DEL PLAN. URBANIZACIÓN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan, todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento (convenio urbanístico para el sector 13c) y los que constituyen los anexos de la Memoria como documentos de la iniciativa particular.

El sistema de actuación será el de compensación. El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

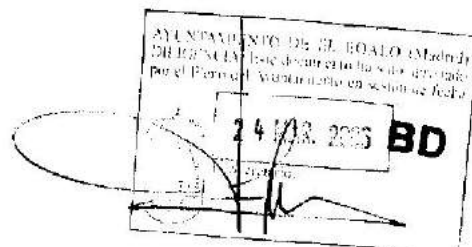
Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la red viaria, las zonas verdes y de espacios libres y los equipamientos especificados en el Plano de Ordenación, además del 10% del aprovechamiento lucrativo residencial del sector.

El plan parcial se desarrollará de acuerdo con el proyecto de urbanización que se redactará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento y las Normas subsidiarias del municipio.

Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y 175 y 176 del Reglamento de Gestión.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.



plan parcial sector 13c de Cerceda

Las obras de urbanización se llevarán a cabo según establece el programa del Plan de Etapas del presente Plan Parcial, estimándose para las mismas, un plazo de 1 año a partir de la aprobación del proyecto de urbanización y la consiguiente concesión de la licencia de obras.

A los efectos de la edificación de las parcelas incluidas en el Plan, se cumplirá lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias de El Boalo, Cerceda y Matalpino.

4 - ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACION

ORDENANZAS DE URBANIZACION

Su finalidad será regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias y dotaciones, de acuerdo con lo establecido en las Normas subsidiarias y en la normativa de las compañías suministradoras de servicios.

Las obras de urbanización del sector comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y incluyendo las redes señaladas, además de la red de canalizaciones telefónicas y de comunicaciones y las conexiones de servicios exteriores de la urbanización. A continuación se describen las características generales de las obras y servicios de la urbanización:

4.1.- Red Viaria

Se realizará el desbroce y movimiento de tierras necesario según plano de red viaria y cotas de rasante, ejecutándose de forma que el trazado mantenga uniformidad en el perfil, altere en la menor medida posible la topografía y reuna las condiciones geométricas y de resistencia adecuadas, aprobándose por el Ayuntamiento.

En el desarrollo de las obras de pavimentación de la red viaria se podrá permitir si existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen de la siguiente forma:

-La primera servirá para el periodo de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

-En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como el solado de las aceras proyectadas.

4.2.- Infraestructuras y conexiones exteriores

Se realizará la instalación de servicios de saneamiento, agua, electricidad, alumbrado público y telefonía. Todos ellos se realizarán de acuerdo con la normativa técnica de las compañías suministradoras (CYII, Iberdrola y Telefónica) y normativa municipal (saneamiento y alumbrado), presentándose a la recepción de las obras los certificados de conformidad y buena ejecución de las instalaciones expedidos por los organismos correspondientes.

- Se adjuntan escritos de solicitud de punto de entronque de las Cias suministradoras Iberdrola y telefónica, así como escrito de viabilidad del abastecimiento de agua por el CYII, por otro lado, el plan parcial, se adapta a las previsiones del Plan Director de agua y saneamiento aprobado para el municipio de El Boalo, Cerceda y Matalpino.
- Se adjunta acuerdo municipal sobre solita del saneamiento por terrenos del Sector 13C, canalizándose aguas abajo del Sector 13C a fin de garantizar la ejecución del saneamiento hasta la conexión con el colector existente.



plan parcial sector 13c de Cerceda

- Al no estar desarrollados los sectores colindantes (Sector 6C), el propio sector 13C, deberá realizar las infraestructuras necesarias de conexión de infraestructuras, según normas de las Compañías suministradoras de servicios, a fin de dotar de los distintos suministros a las parcelas resultantes .

4.3.-Control e inspección de las obras

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto aprobado. Tras la ejecución de las obras, en aquellas obras y servicios cuya conservación sea posteriormente por cuenta del Ayuntamiento, se exigirán las pruebas de resistencia o de correcto funcionamiento de las instalaciones, obligado el promotor a efectuar las obras auxiliares necesarias, si el resultado no fuera correcto. De no ser así, podría ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, sin perjuicio de la responsabilidad de la dirección facultativa de las obras.

Se deberán comunicar al Ayuntamiento las modificaciones del proyecto aprobado, ya que éstas, deberán ser aprobadas por el mismo, de no ser así, se podría ver comprometida la licencia de obras.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

Serán las que se señalan en las Normas Subsidiarias de El Boalo, Cerceda y Matalpino para edificaciones de tipo residencial unifamiliar con tipología aislada, pareada o adosada. Adaptándose a lo establecido en las mismas en cuanto a materiales, normas de construcción, cerramientos, cubiertas, etc...

5 - ORDENANZAS PROPIAS DE CADA ZONA

A continuación se exponen las normas aplicables a cada una de las distintas zonas resultantes de la ordenación, siendo norma general, que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

5.1.- ORDENANZA DE LA ZONA DE RED VIARIA

Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se señalan en el plano de Ordenación, como red viaria y que se han definido en el apartado anterior.

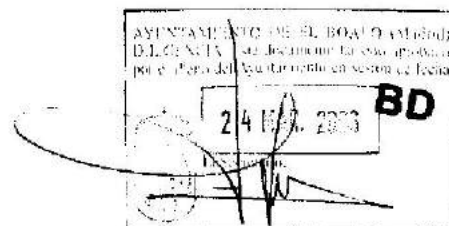
La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables, destinada a usos de tráfico rodado y peatonal y aparcamientos de vehículos.

Condiciones de trazado

La red se traza de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias, así como las rasantes y cotas que se definen en el Plan, minimizando la alteración de la topografía actual de los terrenos, que deberán respetarse en el Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición en cuanto a perfiles, mediciones, tipología de firmes, etc..

Uso

Se permitirá el tráfico libre rodado peatonal, así como el estacionamiento de vehículos en las zonas de aparcamiento. Se respetará el uso exclusivo de las plazas de minusválidos.



plan parcial sector 13c de Cerceda

Edificabilidad

La edificabilidad será nula, no permitiéndose ninguna construcción en la misma.

Condiciones estéticas

Se cuidará la correcta ejecución y terminación de la red viaria, así como los elementos integrantes de la misma como las plantaciones, señalización, alumbrado público, mobiliario urbano, etc... , también en cuanto a calidad de materiales, diseño y geometría, uniformidad de criterio, etc.

5.2.- ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES

Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se señalan en el plano de Ordenación como zonas verdes y que se han definido en el apartado anterior.

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres ajardinados, inedificables de dominio y uso público , destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión, de relación con el medio natural y juego de niños.

Condiciones de diseño

Las zonas verdes deberán estar tratadas en su totalidad y ajardinadas en más del 70% de su superficie, debidamente delimitadas con plantaciones de árboles, arbustos, setos etc.... para que no se produzca erosión hídrica ni alteraciones del terreno por factores climatológicos.

Uso

Los usos permitidos serán de esparcimiento, expansión, relación con el medio natural, deportivos y juego de niños.

Edificabilidad

La edificabilidad será nula

Condiciones estéticas

En las zonas verdes se realizarán parques y jardines, con plantación de arbolado, arbustos, etc, zonas terrazas y zonas libres de esparcimiento y juego de niños. Las especies a implantar, serán autóctonas, bien acaptadas al medio natural, realizándose formas y grupos de arbolado o arbustos integrados en el medio natural, el mobiliario urbano, será homologado y normalizado por el Ayuntamiento.

5.3.- ORDENANZA DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO

Ámbito de aplicación

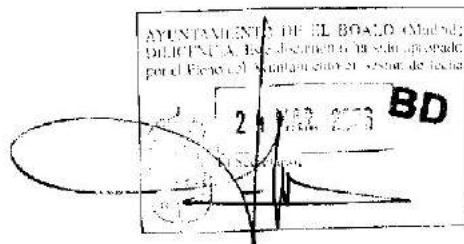
Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se señalan en el plano de Ordenación como zonas de Equipamiento y que han sido definidas anteriormente en estas Ordenanzas.

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características, resultando en todo caso para usos de servicios públicos o servicio comunitario.

Se podrán desarrollar a partir de la aprobación definitiva del Plan una vez que cuenten con los servicios de agua, saneamiento y energía eléctrica, así como acceso rodado..

La Ordenanza de aplicación es similar a la de las Normas Subsidiarias de El Boalo, Cerceda y Matalpino, aprobadas para las zonas de Equipamientos.

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado estando destinadas a los usos de equipamientos permitidos



plan parcial sector 13c de Cercada.

Condiciones de diseño en el ámbito

Las características de la edificación de los equipamientos será la descrita en las Normas Subsidiarias, siendo esta en todo caso, de tipo aislada.

- Tipo de edificación: abierta y aislada.
- Retranqueo: 3 m. a calle y a linderos.

El retranqueo mínimo obligatorio de la fachada de la edificación respecto a las calles será de 3 metros. La separación mínima respecto al resto de los linderos será de 3 metros en todo caso.

Ocupación de parcela

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Edificabilidad

Esta será variable en función del equipamiento del que se trate, así se tiene:

Equip. Escolar:	edific. 0,5 m ² /m ²	volumen edific. 3 plantas ó 10 m
Equip. Comercial	edific. 0,5 m ² /m ²	volumen edific. 2 plantas ó 6,5 m
Servicios de Infraest.	edific. 1,00 m ² /m ²	volumen edific. 1 planta ó 3 m

Uso

Se permitirán los usos que se señalan en el cuadro resumen de características y en el plano de Ordenación. Estos serán, comercial, escolar y de servicios de infraestructura.

Condiciones estéticas

Serán las señaladas en las normas subsidiarias para este tipo de edificaciones, en cuanto a tipología de materiales, retranqueos a calles y linderos (en el Eq. De servicio de infraestructura, no habrá retranqueo a calles, ya que la compañía obliga a que el CT esté junto a la acera de la red viaria).

5.4.- ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL. TIPO RU-4

Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que señaladas en el plano de ordenación como Zona Residencial y que han sido anteriormente definidas estas Ordenanzas.

Las zonas residenciales corresponden a superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación unifamiliar aislada, pareada o adosada en hilera.

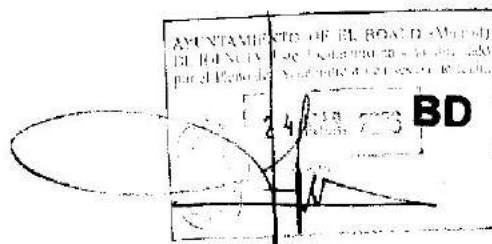
Condiciones de desarrollo y edificación.

Se podrá actuar directamente en estas zonas a partir de la aprobación del Plan, cumpliendo las condiciones que con carácter general se imponen en estas Ordenanzas Particulares, siempre y cuando se tenga aprobado el Proyecto de Urbanización, se cuente con la Licencia de Urbanización correspondiente, y se haya aprobado el Proyecto de Reparcelación. Para lo que deberán constituirse las garantías a tal efecto (garantizar el 100% de las obras de urbanización pendientes).

En las zonas residenciales se podrán realizar soluciones de edificaciones adosadas o pareadas, con parcela mínima de 240 m² (RU-4), sin sobrepasar el número máximo de viviendas establecido por el Plan Parcial de 40 viviendas.

El retranqueo mínimo obligatorio de la fachada de la edificación respecto a las calles será de 3 metros. La separación mínima respecto al resto de los linderos será de 3 metros, exceptuados de este último las soluciones pareadas o adosadas.

No quedarán en ningún caso medianerías vistas sin tratamiento similar al de fachada.



plan parcial sector 13c de Cerceda.

Ocupación de parcela

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,35 m²/m².

La altura máxima será en cualquier caso de 6,50 m. no pudiéndose sobrepasar de dos plantas.

Uso.

El uso principal será el de vivienda unifamiliar.

Usos Compatibles podrán ser: Oficinas, equipamiento social y usos auxiliares de la vivienda (piscinas, garajes, etc..)

Usos prohibidos serán todos los no especificados.

En cualquier caso se exigirán dos plazas de aparcamiento dentro de cada parcela por vivienda y por cada 100 m² de superficie construida .

Condiciones estéticas.

Serán las señaladas en las normas subsidiarias para este tipo de edificaciones, en cuanto a tipología de materiales, retranqueos, características geométricas, etc...

Las cubiertas serán inclinadas con materiales de teja cerámica curva en tonos oscuros similares a las cubiertas del casco antiguo, o pizarra.

Las fachadas se tratarán según se indica en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias, con los materiales y colores a los que en éstas se hace referencia, a fin de armonizar con el conjunto típico de la zona de vivienda unifamiliar de la Sierra de Madrid.

Los espacios libres interiores de parcela que dan frente a la calle deberán ajardinarse y arbolarse para realzar la escena urbana de las vías públicas.

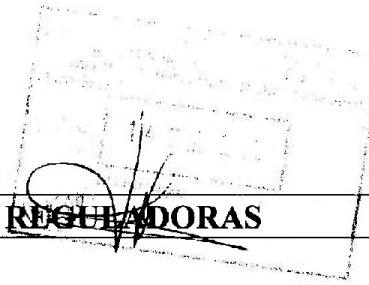
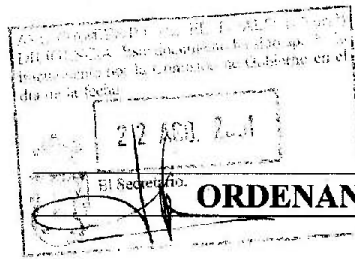
Los cerramientos de parcela en sus fachadas se realizarán con un murete de piedra o enfoscados de altura máxima de 1,00 m. y el resto hasta los 2 m. con malla metálica y seto vegetal o con cerramiento metálico, de modo que tengan un tratamiento similar y uniforme en su conjunto.

La propiedad: Firrimasa

En Madrid Febrero de 2006
Fdo. Alfredo Rico Bartolomé.
Ingeniero de Caminos Coleg nº 14618



SECTOR 1M “PRADO ISIDRO”. MATAELPINO



ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES

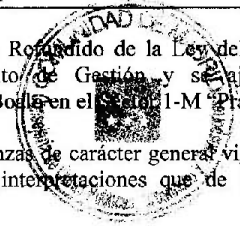
1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento, se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

1.2 CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias del Texto Refundido de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de El Boalo en el Sector 1-M "Prado Isidro".

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.



17-3-03
17-3-03

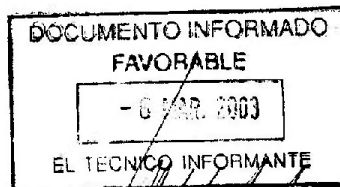
1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 1-M "Prado Isidro" de las Normas Subsidiarias de El Boalo.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

1.4 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión de Urbanismo de Madrid.



MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Ferrán González, 26 - 6º dcha 28009-Madrid

Arquitecto

Tel: (91) 573 27 16

AVISO: Este documento forma parte del expediente de urbanización de la obra de urbanización.

1.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

1.6 INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

1.7 RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

1.8 VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

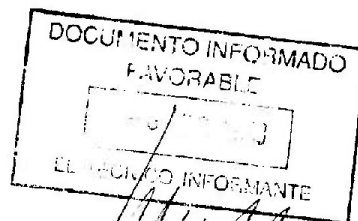
Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial, en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Regulatoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexos I y II de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.9 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.



MARGARITA ALVAREZ LAORGA

C/ Fernán González, 26 - 6º ático 28009-Madrid

Arquitecto

Tel. (91) 573 27 16



2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

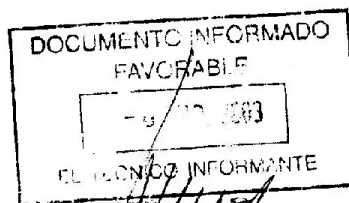
A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

a) Zonas de espacios libres.

- Zonas de Red Viaria
- Zonas Verdes

b) Zonas edificables

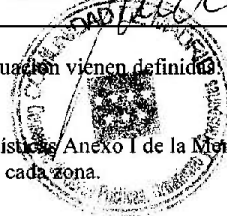
- Zonas de Equipamientos
- Zonas Residenciales.
- Zonas de Infraestructuras



2.2 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.



A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

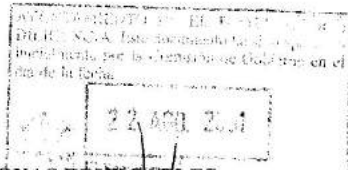
Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos ineducables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

2.2.1 Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

2.2.2 Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.



B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

2.2.3 Zona de Equipamientos

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

2.2.4 Zona Residenciales.

Son aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

2.2.5 Zona de Infraestructuras.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como zonas de Equipamientos de Servicios de Infraestructuras.

Estas zonas están exclusivamente destinadas a la ubicación de centros de transformación.

2.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento Anexo de la Memoria como documentos de iniciativa particular.

2.3.1 Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

2.3.2 Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como el aprovechamiento lucrativo no patrimonializable.

2.3.3 Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7º del Título I del Reglamento de Planeamiento.

2.3.4 Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.3.5 Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial (Anexo II).

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

2.3.6 Plazos de ejecución de las obras

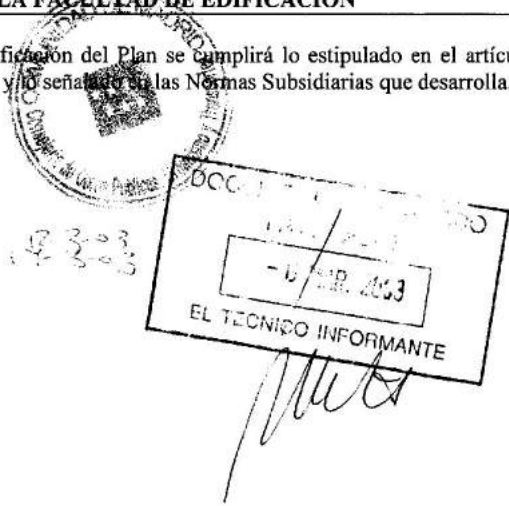
Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

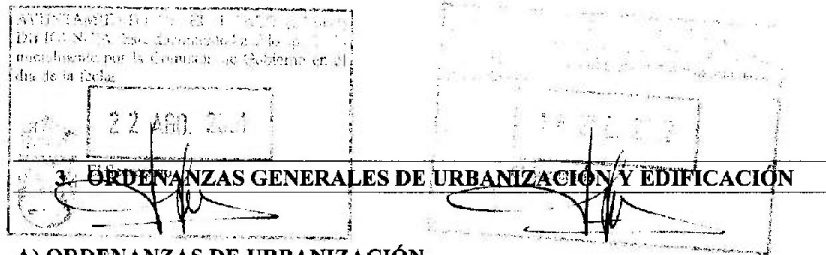
2.3.7 Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

2.4 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.





A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

3.1 SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Plan comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas, y las conexiones exteriores de la urbanización.

3.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

3.2.1 Red Viaria

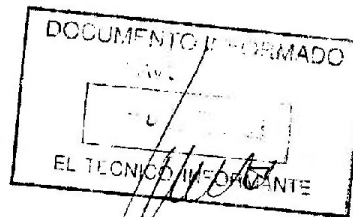
Se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, debiéndose efectuar separación del tránsito peatonal y rodado.

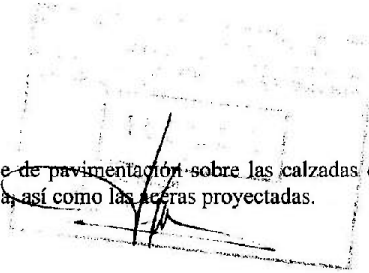
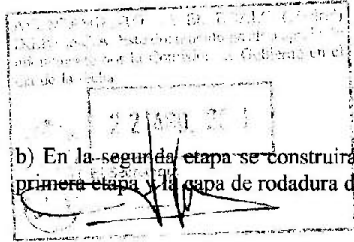
Las calles que constituyen la base de la trama viaria del medio urbano, tendrán la siguiente sección:

- Al tratarse de un viario de tipo secundario según se indica en las NN.SS, su sección mínima entre alineaciones será de 9 m. con calzada mínima de 6 metros y acera mínima de 1,50 m. Su pendiente máxima será del 12%.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-basc y una capa de rodadura provisional.





b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

3.3 INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

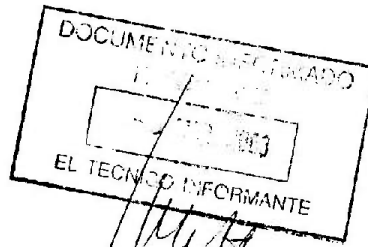
La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de El Boalo.



(23-03)
(1-3-03)





4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

4.1 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

4.1.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

4.1.2 Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables, destinada a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

4.1.3 Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en apartados anteriores.

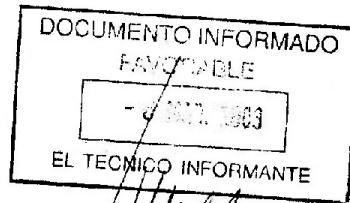
4.1.4 Condiciones de uso

Se permitirá el uso libre de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento en aquellas zonas que expresamente indique el Ayuntamiento.

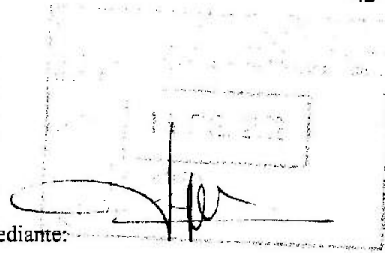
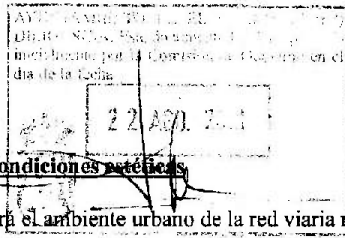
Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas.

4.1.5 Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.



12.3-3
(+3-3)



4.1.6 Condiciones específicas

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento urbano con criterio de conjunto.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones de arbolado lineal.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

4.2 ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

4.2.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafican en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

4.2.2 Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados al esparcimiento, recreo y expansión de la población.

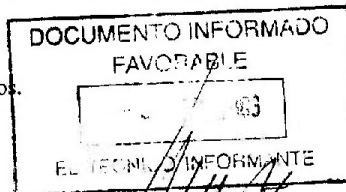
12-7-03
14-3-03

4.2.3 Condiciones de diseño urbano

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en más del 50% de su superficie para que no se produzca barro y polvo.

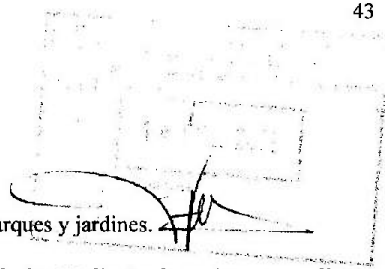
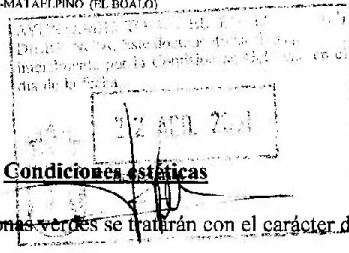
Las únicas edificaciones auxiliares permitidas, a través de concesiones administrativas, son los kioscos, con una superficie máxima de 50 m² y 3 metros de altura. Además deben cumplir:

- Tipo de edificación: abierta y aislada
- Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.



4.2.4 Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión y áreas de juegos infantiles, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.



4.2.5 Condiciones estéticas

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y los arbolados autóctonos de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria

4.3 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (Escolar y Social).

La Ordenanza de aplicación es la misma que la de las Normas Subsidiarias aprobadas para las zonas de Equipamientos.

4.3.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Zonificación como zona de Equipamientos (Escolar, y Social) y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.3.2 Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público ordenado estando destinadas a los usos de equipamientos permitidos.



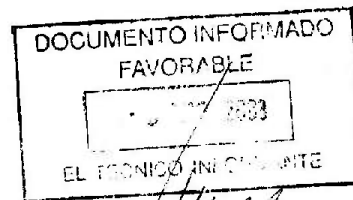
4.3.3 Condiciones de desarrollo

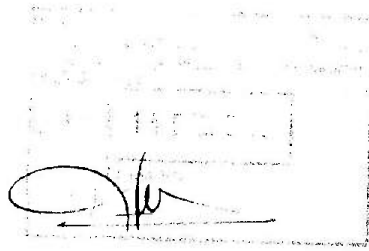
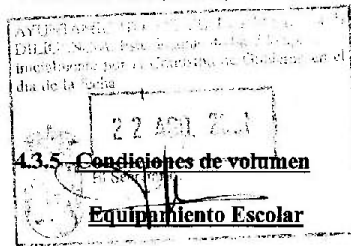
Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

17-2-03
17-3-03

4.3.4 Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: abierta y aislada.
- Retranqueo: 3 m. a calle y a linderos.





Edificabilidad 0,48 m²/m²
 Altura 2 plantas o 6,5 metros

Equipamiento Social

Edificabilidad 0,35 m²/m²
 Altura 2 plantas o 6,5 metros

4.3.6 Condiciones de uso

En las zonas de Equipamientos Escolar y Social se ubicaran preferentemente equipamientos destinados a estos usos, aunque se permitirán todos los usos de equipamientos, quedando prohibidos el resto.

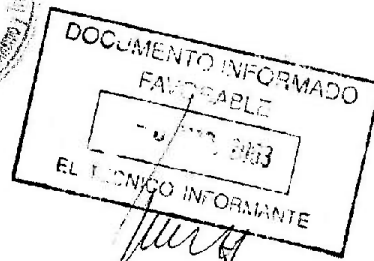
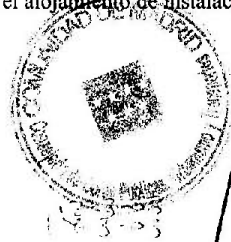
Se exigirá dentro de todas estas parcelas de Equipamientos al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

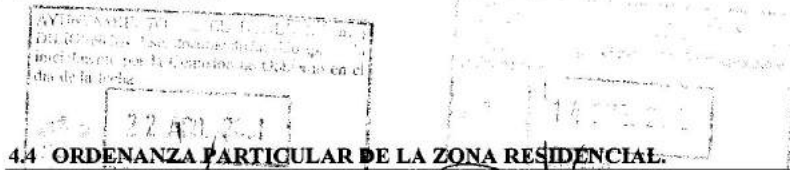
4.3.7 Condiciones estéticas

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando el mismo criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a usos sociales.

Existe la posibilidad de que una parte de la cubierta sea plana, pero no visible desde los espacios públicos, para el alojamiento de instalaciones.





4.4 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL.

La Ordenanza de aplicación es la misma que la de las Normas Subsidiarias aprobadas para las zonas de Residencial Unifamiliar.

4.4.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de zonificación como Zona Residencial Unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

4.4.2 Carácter

Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

4.4.3 Condiciones de diseño urbano

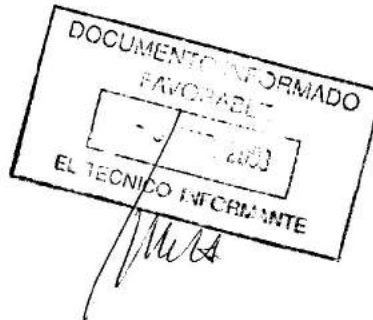
RU-3:

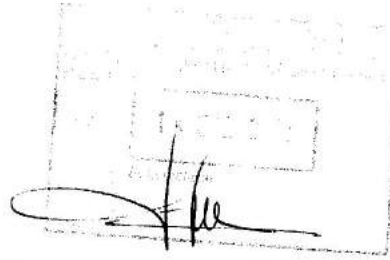
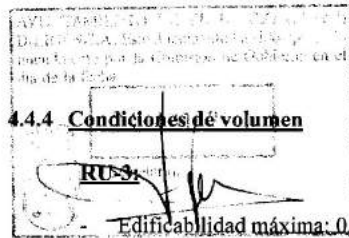
- Parcela mínima: 400 m²
- Retranqueos: 3 metros a calle y a linderos.
- Tipología: abierta y aislada o pareada.

RU-4:

- Parcela mínima: 240 m²
- Retranqueos: 3 metros a calle y a linderos.
- Tipología: abierta y aislada o pareada.

En los grados RU-3 y RU-4 se podrán realizar viviendas con parcelas inferiores a la mínima y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a los fijados por la Ordenanza correspondiente, justificándolo mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.





4.4.4 Condiciones de volumen

RU-3:

- Edificabilidad máxima: 0,65 m²/m².
- Ocupación máxima: 45%.
- Altura máxima: 2 plantas ó 6,5 metros.
- Las cubiertas no podrán tener la pendiente superior al 45% o 25°.

RU-4:

- Edificabilidad máxima: 0,75 m²/m².
- Ocupación máxima: 50%.
- Altura máxima: 2 plantas ó 6,5 metros.
- Las cubiertas no podrán tener la pendiente superior al 45% o 25°.

En todos los grados, cuando la topografía del solar sea inclinada, la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 metros desde ningún punto de la acera o terreno colindante al edificio, debiendo escalonarse la edificación en estos puntos.

4.4.5 Edificaciones auxiliares

En el grado RU-4 las edificaciones auxiliares destinadas a garajes se podrán alinear a fachada y lindero siempre y cuando su superficie sea inferior a 30 m², su longitud de fachada inferior a 4 metros y no supere la altura de 2,5 metros.

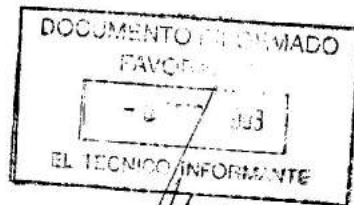
4.4.6 Condiciones de uso

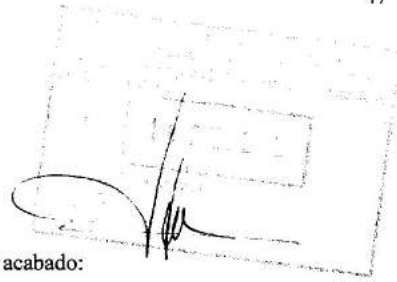
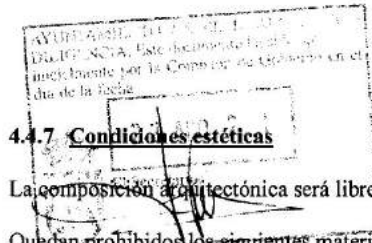
Uso principal: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: equipamiento hotelero, equipamiento religioso, equipamiento asistencial, equipamiento sanitario, equipamiento deportivo, equipamiento cultural, equipamiento educativo y equipamiento administrativo público.

Usos prohibidos: el resto.

Se permitirán como usos auxiliares los garajes, las piscinas y las pistas deportivas, además se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.





4.4.7 Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

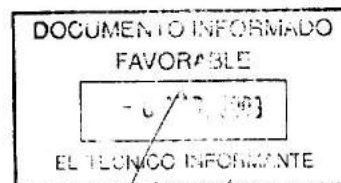
- En fachadas:
 - * La piedra pulimentada.
 - * Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos
 - * Los gres de pastas vítreas.
 - * Las pinturas de colores disonantes.
- En cubiertas:
 - * Los plásticos.
 - * Los aluminios y cubiertas metálicas.
 - * Las cubiertas de fibrocemento.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visualidad de tráfico.

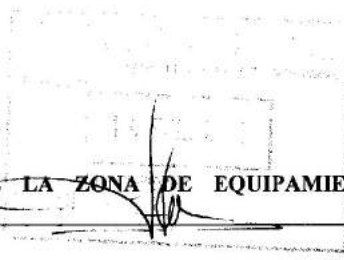
No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.



M.A.





4.5 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (Servicios de Infraestructuras).

4.5.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en el plano de Zonificación como zonas de Equipamientos de Servicios de Infraestructuras.

4.5.2 Carácter

Estas zonas están exclusivamente destinadas a la ubicación de centros de transformación.

4.5.3 Condiciones de volumen

Edificabilidad..... 1,0 m²/m²
 Altura..... 1 planta o 4 metros

4.5.4 Condiciones de uso

En la zona de Equipamiento de Infraestructuras se ubicara un centro de transformación, quedando prohibidos el resto de los usos.

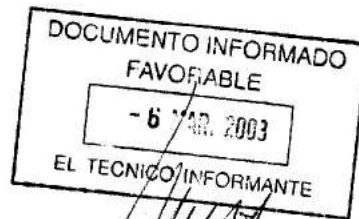


13-3-03

En Mataelpino, Agosto de 2001

M. Álvarez Laorga

Fdo: Margarita Álvarez Laorga
Arquitecto nº coleg. 9354



SECTOR 2M. MATAELPINO

NORMATIVAS Y ORDENANZAS

1 DISPOSICIONES GENERALES

1.1 NATURALEZA Y FINALIDAD

El presente documento es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el Sector 2M, establecidas en la ficha urbanística que hace referencia al mismo de las Normas Subsidiarias de El Boalo.

Por él se fijan las condiciones técnicas necesarias para la transformación material de los terrenos en suelo urbano y para la sucesiva adquisición y ejercicio de las facultades urbanísticas definidas en la legislación vigente.

1.2 AMBITO

El ámbito de aplicación de las presentes Normas, es el Sector 2M de las Normas Subsidiarias de El Boalo, que está definido en los planos de ordenación de los mismos y recogido en los planos de información y proyecto de este documento.

1.3 ALCANCE

La presente Normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidas para el sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia del Plan Parcial el resto de condiciones urbanísticas que determinan la configuración urbana del ámbito.

La Normativa y Ordenanzas son complementarias a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

1.4 VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial entra en vigor en la fecha de su publicación en el B.O.C.A.M. tras la aprobación definitiva, su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

1.5 EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

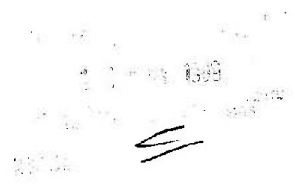
La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos en la Ley del Suelo y en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

Comunidad Autónoma de Madrid

Comunidad Autónoma de Madrid

1.6 INTERPRETACION

En todas las situaciones que no queden expresamente reguladas en la presente Normativa y Ordenanzas, en referencia a definición de términos e interpretación de conceptos, se aplicará con carácter subsidiario y complementario, lo estipulado en las Normas Subsidiarias de El Boalo, siempre que no contradigan determinaciones positivas del presente Plan Parcial.



APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA 25-3-97
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JCA DEL SERVICIO DE ACOGIDA ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO DE LA URBANISTICA
IPD Resolucio 184/95, B.O.C.M. 25/3/95



2 DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

2.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

El presente Plan Parcial se desarrollará a través de la elaboración de los correspondientes proyectos de Urbanización, Parcelación y Edificación.

El contenido de dichos proyectos será el establecido en las Normas Subsidiarias de El Boalo, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

2.2 PARCELACIONES URBANISTICAS

La parcelación grafiada en los planos de proyecto será indicativa, pudiéndose desarrollar otras parcelaciones que no modifiquen la estructura de la ordenación. Estará sujeta a licencia de parcelación urbanística y requerirá, por tanto, justificarle mediante el oportuno proyecto de parcelación.

2.3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

En el presente Plan Parcial se desarrollará mediante un único proyecto de urbanización con posibilidad de definir fases para su ejecución. En el se tendrán en cuenta todas las determinaciones gráficas y escritas de este documento.

En el proyecto de urbanización se definirán todos los servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o edificación. Como base de cálculo se utilizarán las especificadas en la Normas Subsidiarias del Municipio.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria se podrán modificar si la red de saneamiento así lo requiriese, o por cualquier otra razón debidamente justificada.

2.4 LICENCIAS

Para los actos sujetos a previa licencia se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid sobre Medidas de Disciplina Urbanística.



3 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

3.1 CLASIFICACION DEL SUELO

El suelo ordenado por el presente Plan Parcial según la determinación de la ficha urbanística correspondiente al Sector 2M de las Normas Subsidiarias de El Boalo, corresponde a todos los efectos a la clasificación de Suelo Urbanizable.

3.2 CALIFICACION DEL SUELO

El Plan Parcial realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas de distintos usos pormenorizados sujetas a regulación mediante ordenanza.

Para cada una de las zonas se establecen con parámetros máximos de edificabilidad y número de viviendas fijadas en el Cuadro de Usos y Edificabilidades. La mejor precisión en las mediciones que pudiera derivarse de instrumentos de desarrollo no supondrá la variación de estos dos parámetros.

El Plan Parcial califica como zonas para usos dotacionales de carácter público aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad, espacios libres y equipamiento.

El Plan Parcial califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, pueden ejercer sus facultades de dominio.

La calificación de suelo está establecida gráficamente en el plano P.1 con las siglas que a continuación se expresan:

- UN - Residencial Unifamiliar.
- EE-P - Equipamiento Público (Escolar y Social).
- LZ-P - Espacios Libres - Zonas Verdes de Uso Público.
- ZM-P - Espacios Libres - Mixtos.
- RV-P - Espacios Libres - Viario.

3.3 SISTEMA DE ACTUACION Y CESIONES OBLIGATORIAS

El presente Plan Parcial es de iniciativa privada y constituye una única unidad de ejecución y corresponde a un solo titular, Villa Natural 2000.

El sistema de actuación será por Compensación, ajustándose a las estipulaciones establecidas en el Convenio suscrito en su día con el Ayuntamiento. (Ver Anexo 3).

Será de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento el 50% de la superficie bruta del Sector según se estipula en la ficha urbanística, en esta superficie se incluyen las zonas verdes, espacios libres mixtos, la red viaria y los suelos destinados a Equipamiento público.

Asimismo y de acuerdo con las especificaciones de la ficha urbanística de las Normas Subsidiarias, se cederá al Ayuntamiento, libre de cargas, el 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector.

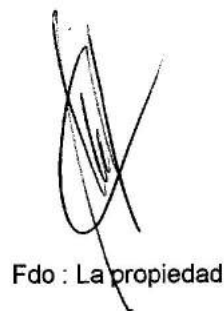
3.4 APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento, es el que se establece en la ficha urbanística de las Normas Subsidiarias para todo el Sector. Según esta el aprovechamiento apropiable es del 90% con una edificabilidad máxima, sobre el suelo bruto, de 0,25 m²/ m².

14 MAY 1999
DOCUMENTO TÉCNICO PRELIMINAR
PARA LA REGULACIÓN DEFINITIVA

Madrid, octubre de 1998


Fdo: Los arquitectos


Fdo: La propiedad

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL 08/10/98
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y RESERVA
NORMATIVO DE URBANISMO
Resolución 19410



4 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

4.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Definición y aplicación

Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada una de ellas.

En lo que no queda establecido, serán de aplicación las Condiciones Generales de las Normas Subsidiarias de El Boalo.

Obras admisibles

Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición reguladas en el Planeamiento General.

En las edificaciones que se construyan en ejecución del Plan Parcial, se admitirán obras de remodelación, renovación, mantenimiento, y ampliación de la edificación, con sujeción a los límites establecidos en el presente Plan Parcial.

En todo caso, las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fuera de aplicación, así como las de Planeamiento de rango superior.

4.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UN.

Ámbito y características

Pertencen a esta zona las áreas a ella adscritas mediante la denominación UN.

Condiciones de parcela

1. Parcela mínima: 400 m².

Posición de la edificación

1. Retranqueos: La edificación se retranqueará en todos sus linderos un mínimo de 3 metros. En las tipologías pareadas no se dejará retanqueo en la medianera donde se adosen las viviendas.
2. Edificaciones auxiliares: En el área de retranqueo se permitirán edificaciones auxiliares de la edificación principal con una altura

máxima de 1 planta, 2,5 metros y un frente a alineación principal de 4 metros.

3. Ocupación de la parcela: Será como máximo del 40%.

Condiciones de uso

Uso principal: Vivienda Unifamiliar
Usos compatibles: Equipamientos: Hotelero, Asistencial, Sanitario, Cultural y Educativo.

Condiciones de volumen

1. Tipología: Aislada y pareada.

2. Altura: La altura máxima será de 2 plantas, 6,5 metros.

Se permite la realización de sótano y semisótano para usos complementarios de garaje o instalaciones auxiliares.

Cuando la topografía del solar sea inclinada, la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 metros desde ningún punto de la acera o el terreno colindante al edificio, debiéndose escalonar la edificación en estos puntos.

La altura máxima de coronación de cumbrera será 3,5 metros medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con aleros.

Los aleros volarán un máximo de 0,80 metros y el peto del alero no podrá ser superior a 0,50 metros en la vertical de la fachada.

Las cubiertas tendrán unas pendientes máximas del 45 % ó 25°.

3. Edificabilidad: La edificabilidad máxima por parcela viene determinada en el cuadro de características de las presentes Normas, con un índice máximo de 0,5 m²/m².

No computarán para el cálculo de la edificabilidad los sótanos o semisótanos, considerándose estos últimos, aquellos cuya altura desde cualquier punto del terreno circundante a la cara superior de su forjado de techo sea inferior a 1,30 m.

Cerramiento de parcelas

En la fachada principal, el cerramiento tendrá una altura máxima de 2 metros medidos desde la rasante del terreno, de los que un máximo de 1 metro podrá ser opaco de mampostería de piedra del lugar, el resto hasta completar la altura máxima podrá ser realizado con cerramiento metálico con cubierta vegetal. En los demás linderos será análogo al de fachada con una altura máxima de zócalo opaco de 0,60 m ó totalmente vegetal.

PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA
PROVISIONALMENTE
12-10-99
13 Mayo de 1999

14 MAY 1999
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
EL TÉCNICO FIRMANTE

COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID
SESION CELEBRADA EL
Madr D. 25-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

Aparcamientos

Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela en parcelas menores de 500 m² y de dos plazas en las mayores de 500 m².



4.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTOS EE-P

Ámbito y características

1. Pertenece a esta zona el área denominada EE-P.
2. El uso característico es el de Equipamiento Público con destino a la ubicación de instalaciones sociales y docentes. Eventualmente el Ayuntamiento podrá destinar estos terrenos a otros usos compatibles, siempre que se mantenga el uso de equipamiento público.
3. La tipología edificatoria es la de edificación aislada, con un índice de edificabilidad de 0,6 m²/m², altura máxima dos plantas, ó de 6,5 metros. Cuando la topografía del solar sea inclinada, la altura máxima del alero no podrá ser superior a 7 metros.
4. El cerramiento, de llevarse a cabo, deberá ser del mismo tipo que el establecido para el residencial unifamiliar.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID
 SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANEACIÓN URBANÍSTICA
 14 MAY 1999

4.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES ZV-P, ZM-P y RV-P

Ámbito y características

El uso característico es el de espacios libres destinados a favorecer la mejora de la calidad ambiental de la actuación y permitir el esparcimiento y ocio de las personas, y el circulatorio y de estancia de personas y vehículos rodados, que garantice la accesibilidad a todas las zonas del ámbito.

Grados de Ordenanza.

Esta ordenanza, en función de uso específico, está constituida por los siguientes grados :

Zonas Verdes -	ZV-P
Espacios Libres Mixtos -	ZM-P
Viarío -	RV-P

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 25-5-99
 Madrid, a 25 de mayo de 1999.
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 ACCESO DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANÍSTICO
 (PU Resolución 1994/99, B.O.C.M. 15/99)





MAY 14 1993

Condiciones específicas de las Zonas Verdes.

1. Se corresponden específicamente con las zonas verdes del ámbito. En ellas quedan integradas las zonas de jardines y de juegos infantiles.
2. Las plantaciones que completen la vegetación existente, responderán a un diseño natural y paisajista acorde con el entorno, las plantaciones de arbolado serán especies autóctonas de la zona.
3. Se favorecerán los recorridos continuos de todas las zonas mediante sendas peatonales de tratamiento blando.
4. El mobiliario a utilizar estará acorde con el tratamiento del ámbito.
5. Se permitirá la instalación de Kioscos a través de concesiones administrativas con una superficie máxima de 50 m² y 3 m de altura máxima.
6. El estanque existente dentro de el espacio central se adecuará para su uso modificando su profundidad y así evitar la acumulación de aguas estancadas.



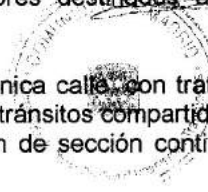
Condiciones específicas de los Espacios Libres Mixtos.

1. Se corresponden con las zonas de uso estancial y de esparcimiento con tolerancia de circulación rodada ocasional para acceso a parcelas así como para aparcamiento puntualmente en las zonas limítrofes con el viario.
2. No se tolerará ningún tipo de construcción.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL 11 DE MAYO DE 1993.
 Madrid, a 14 de Mayo de 1993.
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 P.D. Resolución 184/89 B.O.C.M. 5/10/93

Condiciones específicas de la Red Viaria.

1. Se corresponden con los Espacio Libres destinados al tráfico rodado y peatonal.
2. La red viaria está constituida por una única calle con tratamiento superficial de coexistencia, es decir con tránsitos compartidos entre peatones y vehículos mediante solución de sección continua(sin desniveles entre aceras y calzada).
3. Su diseño será tal que el tratamiento de sus materiales limite la velocidad de circulación.



4.5 CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS

CUADRO DE SUPERFICIES, USOS, APROVECHAMIENTOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS.

Usos lucrativos:

ZONAS	USO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	C. EDIF. m ² /m ²	Nº DE VIV	Nº DE PLANTAS
UN.1	RU	Aislada,Pareada	2.429,2	1.094,15	0,45	4	II
UN.2	RU	Aislada,Pareada	435,5	196,16	0,45	1	II
UN.3	RU	Aislada,Pareada	510,6	229,98	0,45	1	II
UN.4	RU	Aislada,Pareada	4797,1	2.160,69	0,45	9	II
UN.5	RU	Aislada,Pareada	1.446,7	651,62	0,45	3	II
UN.6	RU	Aislada,Pareada	3.748,8	1.688,52	0,45	8	II
UN.7	RU	Aislada,Pareada	2.363,0	1.064,33	0,45	5	II
UN.8	RU	Aislada,Pareada	4.462,6	2.010,03	0,45	8	II
UN.9	RU	Aislada,Pareada	2.229,1	1.004,02	0,45	5	II
UN.10	RU	Aislada,Pareada	431,1	194,17	0,45	1	II
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			22.853,7	10.293,67	0,45	45	
APROPIABLE			20.566,2	9.264,31	0,45		
CESIONES (10% del aprovechamiento)			2.287,5	1.029,36	0,45		

Usos no lucrativos:

USO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	Nº DE PLANTAS
EE-P SOCIAL ESCOLAR	Aislada	1.153,6	692,16	II
TOTAL EQUIPAMIENTOS		1.153,6	692,16	

ESPACIOS LIBRES

ZONAS	TIPOLOGIA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	Nº DE PLANTAS
ZV-P	Z. VERDES	8.739,5	21,22	I
ZM-P	E. MIXTOS	2.368,2	5,76	
RV-P	RED VIARIA	6.059,7	14,72	
TOTAL ESPACIOS LIBRES		17.167,4	41,70	

TOTAL LUCRATIVO	22.853,7	55,5
TOTAL NO LUCRATIVO	18.321,0	44,5
TOTAL GENERAL	41.174,7	100

Madrid, octubre de 1998

Fdo: Los arquitectos

Fdo: La propiedad

SECTOR 10M. MATAELPINO

NORMAS Y ORDENANZAS**NORMAS****Art. 1.- OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL.**

- 1.- El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo, de las determinaciones del Planeamiento General, NN.SS del Municipio de El Boalo; en el ámbito del Sector 10M.
- 2.- Este Plan Parcial se ha formulado con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables.

Art. 2.- RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

En todo lo que no esté expresamente reflejado en estas normas y ordenanzas, se hallan de aplicación las Normas Urbanísticas de las NN.SS de El Boalo.

Art. 3.- VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD.

- 1.- Este Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.
- 2.- Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, siempre que quede patentar la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta, sin que por ningún concepto pueda suponer menos cabo para la misma.

Art. 4.- CARÁCTER DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial se entiende de iniciativa privada, con propietario UNICO, por lo que no es necesaria la creación de Junta de Compensación.

Art. 5.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa y descriptiva.
- Plan de etapas.
- Estudio económico financiero.
- Anexo urbanizaciones de iniciativa particular.
- Anexo dotaciones.
- Normas y ordenanzas.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

Todos estos documentos forman parte integrante del Plan Parcial.

Art. 6.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

- 1.- Las ordenanzas de edificación se interpretan atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetos y finalidades del Plan Parcial expresados en la memoria.
- 2.- Salvo en los casos en que expresamente lo indiquen estas normas en orden a interpretación, cualquier duda se tendrá en cuenta la siguiente jerarquía de documentos:

- Cuantificación en ordenanzas.
- Cuantificación en memorias.
- Documentos gráficos, planos o esquemas.
- Textos explicativos y descripciones gráficas primara los planos de mayor escala y sobre los de menor.
- En caso de contradicción entre planos y la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición geométrica como errata de fehaciente.
- En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización tendrá carácter vinculante el trazado y tipo de viario sobre las condiciones y características generales de las redes.
- Tienen carácter indicativo a desarrollar por proyectos técnicos las redes de abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, abastecimiento y distribución de energía eléctrica, alumbrado y telefónica.

Art. 7.- REVISIÓN A LAS NN.SS DE EL BOALO.

1.- A los efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas ordenanzas se remiten a las Normas Subsidiarias y Complementarias de El Boalo, que actuarán como complementarias de todos aquellos extremos no especificado en el Plan Parcial y como subsidiarias en tanto no se contradigan con el Plan Parcial.

2.- En lo sucesivo, tanto las referencias a las normas como a las ordenanzas quedaran identificadas por las siglas NN.SS.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 8.- COMPETENCIAS.

La redacción del presente Plan Parcial corresponde a los particulares que ostentan la representación de la propiedad del suelo. Su tramitación corresponde al Ayuntamiento de El Boalo.

Art. 9.- DESARROLLO: PROYECTO UNITARIO.

Para la totalidad del ámbito el Plan Parcial establece la obligación de un proyecto unitario de la edificación, indicando las obras de nueva planta mediante un solo proyecto básico para la totalidad de las edificaciones del suelo aprovechamiento privado, que garantice y asegure la coherencia formal y el tratamiento arquitectónico unitario, si bien las edificaciones se realizarán por fases dependiendo de las necesidades del promotor.

Art. 10.- LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Las condiciones de posición, ocupación y edificación de las edificaciones podrán variarse mediante estudio de detalle, en cumplimiento de las NN.SS siempre y cuando:

- a) Se respeten las condicionantes explícitos vinculantes, fijados por el Plan Parcial.
- b) Incluirá un ámbito que abarque una o mas manzanas completas.
- c) No variar las condiciones de edificabilidad total y usos.
- d) No incrementar nº de plantas ni altura de la edificación.
- e) No alterar la disposición, carácter ni superficie de los espacios libre públicos, ni las áreas dotacionales señaladas en el Plan Parcial.

2.- Deberán cumplir las condiciones y limitaciones fijadas por los NN.SS para los Estudios de Detalle.

3.- Les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 11.- PROYECTOS UNITARIOS.

1.- Las condiciones de posición ocupación de la edificación y las áreas libres privadas indicativas, fijadas por el Plan Parcial, podrán modificarse mediante proyecto unitario, siempre que su contenido cumpla con las condiciones fijadas en el art. 10 para los estudios de detalle.

2.- En la memoria de los proyectos unitarios, incluirá una comparación justificación expresa entre la solución propuesta y la fijada por el Plan Parcial, demostrando el cumplimiento de todas las condiciones urbanísticas de uso y volumen.

Art. 12.- POLIGONOS-UNIDADES DE ACTUACIÓN.

El presente Plan Parcial propone el desarrollo del Sector mediante una única Unidad de Ejecución.

Art. 13.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1.- La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructuras previstas por el Plan Parcial requerirá la aprobación previa del correspondiente proyecto de Urbanización.

2.- Las obras de urbanización quedaran totalmente definidas en el proyecto de Urbanización, si bien la ejecución de las obras de urbanización podrán realizarse por fases independientes, si bien dejara definidas cada fase y las determinaciones de cada una para su adecuados enganches de unas con otras.

3.- Por lo expuesto anteriormente el proyecto de urbanización de desarrollarse por fases, deberá incluir como 1ª fase, todas aquellas obras de infraestructura exterior al sector, así como la urbanización interior que permitirá obtener las dotaciones y cesiones publicas que define el Plan Parcial, así como la ejecución del terraplen de dos metros de altura en paralelo a la carretera en cumplimiento de protección de contaminación acústica.

4.- La finalización de cada una de las fases de urbanización, conferirá a los terrenos en ella incluidos en carácter de solar a los efectos del otorgamiento de licencias.

Art. 14.- PARCELACIONES.

1.- Deberá tramitarse el correspondiente proyecto de parcelación junto al proyecto de compensación o en su caso como proyecto conjunto de parcelación y compensación.

2.- El proyecto de parcelación deberá precisar las edificabilidades de cada parcela y el resto de las condiciones de uso y volumen mediante la correspondiente cédula urbanística.

Art. 15.- SUBDIVISIÓN DE PARCELAS.

Será posible la modificación de parcelas de residencial y equipamiento, siempre que cumplan las ordenanzas particulares de cada zona, sin suponer aumento en su numero total de viviendas ni obtener parcelas de superficie inferior a la mínima fijada.

aproximadamente

Art. 16.- AGREGACIÓN DE PARCELAS.

Será posible la agregación de parcelas siempre y cuando se cumplan las condiciones particulares de cada zona.

Art. 17.- LICENCIAS.

Los actos de edificación y usos del suelo están sujetos a previa licencia municipal.

Art. 18.- CONDICIONES DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

El ejercicio de la facultad de edificación quedará regulado por lo dispuesto en los art. 39 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

A estos efectos tendrán consideración de solar aquellas parcelas que estén emplazadas en ámbitos cuya fase de urbanización ya hubiera sido solicitada o que alternativamente reúna los siguientes requisitos:

- a) Estar emplazada con frente a vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, saneamiento conectado con alcantarillado municipal y suministro de energía eléctrica.
- b) Aun careciendo de algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación con los servicios procedentes conforme al proyecto de urbanización, aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marcan las NN.SS y el presente Plan Parcial.
- d) Podrán cargarse la licencia de obras de edificación condicionada a las obras de Urbanización cuando se garanticen la ejecución simultánea de la urbanización ajustándose al procedimiento de los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, ORDENACIÓN PORMENORIZADO**Art. 19.- ORDENACIÓN-DEFINICIÓN.**

El Plan establece los usos y los niveles de intensidad mediante la técnica de calificación del suelo, asignación de la edificabilidad y distribución de volúmenes. La ordenación de un terreno es la que resulte de la aplicación de estos tres condicionantes, mandando la más restrictiva en caso de diferencias.

Art. 20.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Plan Parcial clasifica el suelo redistribuyéndolo en zonas por usos. El Plan asigna zonas para usos dotacionales aquellos de interés general que permiten conseguir los objetivos del Planeamiento en materia de viabilidad y espacios libres de equipamientos y servicios.

El Plan asigna zonas para usos No dotacionales, los demás suelos en los que los particulares puedan ejercer sus facultades de aprovechamiento.

El ámbito cubierto por el Plan Parcial se ha dividido en zonas identificadas por los conceptos y siglas siguientes:

- RU: Suelo residencial unifamiliar.
EQ-P: Equipamiento público.

EQ-R: Equipamiento privado.
 LC-P: Vialidad pública.
 LV-P: Zonas verdes públicas.

Art. 21.- EDIFICABILIDAD.

Las condiciones particulares fijan la edificabilidad en metros cuadrados edificables por metros cuadrados de suelo.

El proyecto de parcelación especificará la edificabilidad de cada parcela expresándola en % y en metros cuadrados construidos totales y por uso.

Art. 22.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE VOLUMEN.

Las condiciones de ordenación de volumen vienen dadas por el área de movimiento de la edificación dentro de cada parcela y esta definida por las líneas de retranqueo de los límites de las parcelas.

En todo caso y dado que la tipología de la edificación puede ser aislada, pareada o adosada, los retranqueos laterales a la parcela dependerán de la definición que se haga en el proyecto edificatorio ya que para el adosamiento será condición indispensable que se acometa desde las parcelas contiguas mediante un proyecto común que impida aparezcan medianeras vistas.

DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 23.- CONDICIONES GENERALES DE USOS.

En el ámbito del Plan Parcial será de aplicación de contenido de las NN.SS con las precisiones establecidas en estas normas.

Los conceptos, definiciones y compatibilidad de usos son los dispuestos en las NN.SS con las matizaciones que reflejan las condiciones particulares de este Plan Parcial.

Por su adecuación a cada fase y según los objetivos de la ordenación, los usos son característicos, definiendo el uso principal existiendo conjuntamente usos compatibles y usos incompatibles, los cuales quedan expresamente referenciados como tales en las NN.SS.

Art. 24.- ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD.

Serán las designadas por el cumplimiento de las NN.SS y por tanto en el presente Plan Parcial.

Art. 25.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE VOLUMEN.

Serán los designados por la geometría del sector, de las parcelas resultantes y de la aplicación de las prescripciones de las NN.SS y del presente Plan Parcial.

CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN

Art. 26.- PARCELACIÓN.

La aprobación del Plan Parcial supone la aprobación de la zonificación definida siendo necesario el proyecto correspondiente a la parcelación que defina la parcelación resultante en cada manzana o zona.

Son de aplicación todos aquellos condicionantes de parcelación definidos en las NN.SS en cuanto a superficie mínima, linderos frente parcela, retranqueos, rasante y área de movimiento.

Art. 27.- LOCALIZACIÓN DE USGS.

En cada zona quedan definidos los usos principales en el presente Plan Parcial y serán compatibles o incompatibles todos aquellos que definen como tal las NN.SS su localización viene dado por las propias NN.SS.

Existe la posibilidad de usos complementarios junto con los principales, esto en cuando en la misma parcela y a la vez convivan otros diferentes al principal. Se consideran complementarios los definidos en el cuadro resumen de ordenanzas de las NN.SS como compatibles prohibidos el resto.

Art. 28.- OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el limite máximo expresado en % de la superficie de la parcela, de la superficie ocupada por la edificación.

Art. 29.- EDIFICACIÓN.

Los limites de la edificación de una parcela viene dado por el % de edificabilidad que le asigna el Plan Parcial también son de aplicación la ocupación, retranqueos, alturas y tipología de la edificación.

Art. 30.- VOLUMEN.

Viene dado por la eificabilidad y la altura de la edificación máxima.

CONDICIONES PARTICULARES EN LAS ZONAS

Art. 31.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

Son aquellas que regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y usos de cada zona.

Art. 32.- OBRAS ADMISIBLES.

Serán de aplicación las condiciones generales de estas normas y las de las NN.SS.

28 JUN 2009
DOCUMENTO INFORMANDO
EXPL. 978/01

12-3-03
14-3-03

provinciamalmente

En situación RU-IV correspondiente a la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento la ocupación y edificabilidad máxima son del 40% y 0,50 m²/m².

TIPOLOGIA	SITUACIÓN	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m ² /m ²
RU-240	FASE I	40	0,50
	FASE II	40	0,50
	FASE III	40	0,50
RU-400	FASE I	30	0,3575
	FASE II	30	0,3575
	FASE III	30	0,3575
RU-400*	FASE IV	40	0,50

*Cesión Municipal

Art. 7.- ALTURAS MÁXIMAS.

Se admite en todos los casos dos plantas con 6,50 m al alero, medidos desde cualquier punto del terreno.

Se admite hasta 7,00 m en terrenos con pendiente.

La altura de cumbrera será de 3.50 m.

El vuelo de los aleros será como máximo de 0.80 m.

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 45% o 25°.

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones marcadas en las NN.SS.

Art. 8.- CONDICIONES DE USO.

El uso principal es vivienda unifamiliar como uso auxiliar se admiten piscinas y garajes, exigiéndose al menos una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

NO se admiten usos compatibles en el ámbito de la vivienda unifamiliar, para no transformar el carácter del sector, ni superar el 37% de la edificabilidad lucrativa del sector asignado al uso terciario y destinado ya en parcela independiente.

Quedando expresamente prohibidas las pistas deportivas y frontones dentro de las parcelas de uso unifamiliar, pozos de decantación, barbacoas y aquellas construcciones auxiliares que no guarden retranqueos de la edificación, y anuncios.

Quedando prohibidos expresamente, las pistas deportivas y frontones dentro de las parcelas, pozos de captación de aguas. Barbacoas y construcciones auxiliares que no guarden los retranqueos de la edificación. Pozos negros. Anuncios.

Art. 9.- CONDICIONES ESTETICAS.

La composición arquitectónica es libre. Los materiales de fachada y cubierta serán apropiados con el entorno y la construcción tradicional.

Los cerramientos de parcela tendrán como máximo fábrica de mampostería y el resto de cubierta vegetal.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO E

Art. 10.- AMBITO.

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas graficadas en los planos de zonificación diferenciándose según sea de uno privado o publico.

Art. 11.- GRADOS.

En función de su titularidad se dividen en dos grados: Equipamiento publico EQ-P

DILIGENCIA.- Este Plano o documento sustituye a otro que ha quedado anulado durante la tramitación. VALIDO.

El Boalo, a 30 de enero de 2003.

EL SECRETARIO,

Equipamiento privado EQ-R

Art. 12.- CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

No se fija parcela mínima.
La tipología será abierta y la edificación aislada, con retranqueos mínimos a calle y linderos de 3 m.

Art. 13.- OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

No se fija ocupación máxima, siendo la edificabilidad de 0,6 m²/m².

Art. 14.- ALTURAS MAXIMAS.

Se permite la altura de dos plantas sobre rasante y 6,5 m de alero en el punto medio de la fachada. En topografía con pendiente se admite hasta 7 m en el punto mas desfavorable.

La altura máxima de coronación de cubierta se fija en 3,50 m medidos desde el alero.

Los aleros tendrán un vuelo de 0,60 m. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 45% o 25°.

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta manteniendo la altura máxima al alero, la pendiente máxima y la altura libre de las dos plantas inferiores sea de 2,50 m.

Se permite iluminación del espacio bajo cubierta mediante mansardas con la condición de que su tamaño no supere el frente de 2 m y la suma total no sea superior al 40% de la longitud de la fachada, retranqueandose 2 m desde el borde del alero.

Art. 15.- CONDICIONES DE USO.

Para el equipamiento Publico EQ-P será de dotacional educativo y cultural, en edificios con fachada a la carretera ciega, ó su diseño situará en esta fachada las zonas de servicios, y el edificio se situará para que la zona de acceso y juegos queden en fachada opuesta a la carretera, y cumplirá en interior un máx. de 40 dB.

Para el equipamiento Privado EQ-R será de dotacional hotelero con los usos compatibles que admite el cuadro resumen de ordenzas de las NN.SS. En el diseño de los edificios se situarán en fachada a carretera las zonas de servicios.

Se cumplirá la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, o una plaza por habitación en el interior c

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESP.

Art. 16.- AMBITO.

Esta ordenanza se aplicara en las zonas definic ordenación.

Art. 17.- CARÁCTER DE LA ZONA.

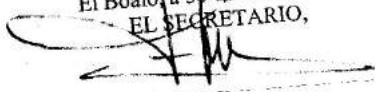
Corresponde a espacios libres inedificables de dominio publico destinados a usos de trafico rodado y peatonal si se trata de viario y a esparcimiento verdes.

DILIGENCIA.- Este Plano o documento sustituye a otro que ha quedado anulado durante la tramitación. **VALIDO.**
El Boalo, a 30 de enero de 2003.
EL SECRETARIO,

12-3-03
14-3-03

EL REFUNDIDO

30-enero-2003
04-Febrero-2003



Art. 18.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Estas zonas NO permiten edificaciones salvo en las zonas en las que el Ayuntamiento permita la instalación de kioscos a través de concesión administrativa con una superficie máxima de 50 m² y 3 m de altura máxima.

Art. 19.- CONDICIONES DE USO.

En el viario será de tráfico rodado y peatonal así como estacionamiento en los lugares señalados a tal fin.

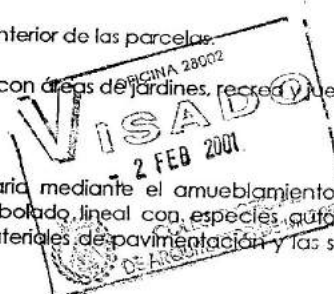
La carga y descarga se realizara en el interior de las parcelas.

En zonas verdes será de esparcimiento con áreas de jardines, recreo y juegos infantiles.

Art. 20.- CONDICIONES ESTETICAS.

Se cuidara el ambiente de la red viaria mediante el amueblamiento urbano con criterio de conjunto, plantación de arbolado lineal con especies autóctonas de la zona, la calidad y acabado de los materiales de pavimentación y las señalizaciones adecuadas.

En las zonas verdes se realizaran plantaciones con diseño naturista y paisajista acorde con el entorno y arbolado autóctono, que requieran un mínimo gasto de mantenimiento.



1412-3-03

[Signature]
El Promotor

PROMABO S.A

Madrid, Enero de 2001
DOCUMENTO REGISTRADO

[Signature]
El Arquitecto

Fdo: FCO. JAVIER MARTÍN BARAGAÑA
Arq. Colg. 4564

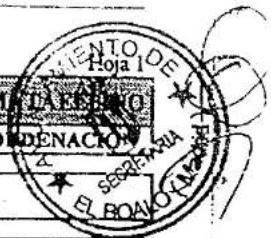
EL PRESENTE DOCUMENTO, QUE CONSTA DE 30 FOLIOS, SE CORRESPONDE AL DIA DE LA FIRMA EN SUS EXTREMOS CON EL QUE QUEDA CUSTODIADO EN LA SEDE CENTRAL DEL COLEGIO.
En caso de ser impreso o necesario en cualquier momento a partir de este día...

[Signature]

[Signature]
provisionalmente.

NORMAS SUBSIDIARIAS 1996 **MATAELPINO**
 Fecha: Diciembre 1996 **FICHA URBANÍSTICA** **ORDENACIÓN**

ÁMBITO URBANÍSTICO Sector 1CM



1.- DATOS GENERALES DEL ÁMBITO		2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Superficie del Ámbito	44.577 m ²	Urbano	
Tipo de ámbito urbanístico	Suelo no consolidado	Urbanizable	X

3.- CALIFICACIÓN - ORDENANZA DE APLICACIÓN Según Plan Parcial

4.- CONDIC. ESPECÍFICAS ORDENACIÓN	5.- ZONIF. Y DOTACIONES	Superf.	%	Cesión
Aprovechamientos	Sistemas Generales	X (1)		Ayto.
Densidad bruta máxima 11 viv./Ha	Red Viaria			
Nº máximo de viviendas 49 viv.	Parques y jardines			
Edificabilidad máxima 0,25 m ² /m ²	Equipamientos			
As. aprovechamiento apropiable: 90%	Sistemas Interiores	X (1)		Ayto.
Condiciones de Ordenación:	Anex. del Reglamento	X (1)		Ayto.
Tipología de edificación AB-as.pa	Red viaria			
Parcela mínima	Z. Verde Pública			
Altura máxima	Equipo. Públicos			
Ocupación máxima	Áreas Lucrativas			
Retr. juecos a calle	Residencial			
Retr. juecos a lindero	Terciaria-Comercial			
Uso principal	Industrial			
Uso compatible	Equipamientos Privados			
ÁREA J. REPARTO	Urbanizable residencial de Mataelpino			

6.- PLANEAMIENTO EXIGIDO PARA EL DESARROLLO

Tipo de Documento	Plazo Máximo de Presentación
Actuación Directa	
Alineación Individualizada	
Estudio de Detalle	
Plan de Reforma Interior	
Plan Parcial de Ordenación	X (2) 2 años
Proyecto de Parcelación	X 1 año
Proyecto de Urbanización	X (3)
Proy. de Obras de Urbanización	
Proy. de Edificación y Urbanización	

7.- EJECUCIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN	Unidad de Ejecución	
	Delimitación	Alcance
Por Convenio	X (4)	
Compensación	X	
Cooperación		Totalidad del ámbito - Urbanización completa
Expropiación		
Ejecución forzosa		

8.- DOCUMENTOS DE GESTIÓN EXIGIDOS

Tipo de documento	Plazo máximo de presentación
Proyecto de Compensación	X 3 meses
Proyecto de Reparcelación	
Acta de Cesión	
Escritura Pública de Cesión	
Reparcelación Voluntaria	
Proyecto de Expropiación	

provisionalmente

9.- CONVENIO URBANÍSTICO - TITULARIDADES

(4) El Sector se ejecuta mediante convenio suscrito con el propietario único de los terrenos.

Handwritten signatures and stamps on the left margin, including 'AYUNTAMIENTO DE MATAELPINO' and 'SECRETARÍA'.

Fecha: Diciembre 1996 Ambito: Sector 10M



10.- OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN			
Tipo de Obra	Conexiones exteriores	Urb. interior	Plazo máximo ejecución
Accesos	X (3)	Completa	8 años
Red Viaria	X		
Abastecimiento de agua	X		
Saneamiento y depuración	X		
Energía Eléctrica	X		
Alumbrado Público	X		
Gas	X		
Telefonía	X		
Ajardinamiento	X (3)		
Mobiliario urbano	X		
Señalización	X		
Otros Servicios	X		

11.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS			
Recepción de Obras de Urbanización		SI	Plazo máximo
			3 meses
Conservación Urbanización	Servicios Urbanos	Particular	Público
Particular	Abastecimiento agua		X
Municipal	Alumbrado Público	X	
Duración de obligación	Recogida basuras		X
- Indefinida	Limpieza calles	X	
- Temporal	Cuidado de jardines	X	
Procedimiento de Conservación	Vigilancia	X	
- Integración Entidad de Conservación	Control de accesos		
- Constitución Entidad de Conservación	Limpieza de colectores	X	

12.- AUTORIZACIONES EXIGIBLES			
Organismos	Conceptos	Conexiones	Interior
Jefatura de Carreteras	Alineaciones de edificación		X
	Accesos	X	
	Ocupaciones		
	Cruces carreteras		
Comisaría de Aguas	Vertidos Residuales		
	Destinde y protección de cauces		
	Capacidad de Suministro	X	X
Compañía Eléctrica	Alineaciones y destindes	X	
	Ocupaciones		
Vías Pecuarias	Urbanización		
	Conexión	X	
Cia. Telefónica	Conexión	X	
Servidumbres de paso y acueductos			X
Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares			X
Agua municipal o Canal de Isabel II		X	X

13.- OBSERVACIONES VINCULANTES

(1) La superficie neta residencial de apropiación privada será del 50% de la superficie bruta del sector, correspondiendo el resto a cesiones al Ayto. a definir su uso en el Plan Parcial sin superar en este resto la superficie residencial municipal la cuantía que corresponda al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector.

(2) El Plan Parcial contemplará la máxima preservación de los grupos de arbolado existentes dentro de las zonas verdes.

(3) El Proyecto de Urbanización contemplará el ajardinamiento a cargo del Sector de la zona verde exterior al Este del Sector, en su frente con la carretera. Asimismo se contemplarán los accesos de la carretera, prohibiendo los giros a la izquierda.

[Handwritten signatures and scribbles on the left margin]

no visionalmente