

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

5**CABANILLAS DE LA SIERRA**

URBANISMO

Con fecha 23 de octubre de 2015, se ha publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 252 el acuerdo de 13 de octubre del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Cabanillas de la Sierra, con ordenación pormenorizada del ámbito de actuación AA-03 y del sector SUS-03.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y con el fin de que entren en vigor las determinaciones contenidas en dicho planeamiento, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Cabanillas de la Sierra, así como del ámbito de actuación AA-03 y sector SUS-03.

Los planos de información y ordenación, así como el resto de documentación del expediente, cuya publicación no es preceptiva, se encuentra a disposición de los interesados en el Ayuntamiento de Cabanillas de la Sierra, publicándose también en la página web municipal (www.cabanillasdelasierra.org).

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a partir del día siguiente al de la publicación del presente, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, todo ello de conformidad con lo previsto en artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

TÍTULO 1 NORMAS GENERALES Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA**Capítulo 1.1 Normas Generales****Artículo 1.1.1 Objeto y naturaleza**

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

El presente Plan General constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez, da cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en el apartado 5 de la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 1.1.2 Vigencia

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

Artículo 1.1.3 Publicidad

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

Artículo 1.1.4 Efectos de la entrada en vigor del Plan General

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

El Plan General obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los planes y proyectos que lo desarrollen, al cumplimiento estricto

de sus términos y determinaciones, siendo nula cualquier reserva de dispensación. Dicho cumplimiento será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

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

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

Artículo 1.1.5 Situación de fuera de ordenación

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

Fuera de ordenación total: se incluyen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelos previstos para cualquiera de las redes públicas del Plan, supramunicipales, generales o locales, tanto previstas por las determinaciones estructurantes como por las pormenorizadas que el Plan pudiera adelantar. En estos casos, no se permitirá ningún tipo de obra que aumente el valor de expropiación de lo edificado, pudiendo concederse únicamente obras de conservación, según las define el Plan General en el artículo 1.5.8 relativas a la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Fuera de ordenación parcial: se incluyen aquí las instalaciones, construcciones o instalaciones no comprendidas en la categoría anterior. En ellas, además de las obras de conservación, se permiten las de consolidación y rehabilitación, según las define el Plan General en el artículo 1.5.8 debiendo en cualquiera de los casos existir una renuncia de los propietarios al aumento del valor de expropiación derivado de las mismas, si es que ésta fuera prevista.

En todas las categorías se permitirán todas aquellas obras tendentes a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

En cualquier caso, las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan que cumplieran las condiciones urbanísticas en el momento de su construcción, o que se encuentren en parcelas inferiores a la mínima, no se considerarán fuera de ordenación.

Artículo 1.1.6 Revisión del Plan General

La revisión del Plan de Ordenación, cumplirá lo establecido para ella en el artículo 68 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

Las futuras revisiones de carácter general de todo el Plan, de acuerdo con el punto 2 del artículo 68 de la Ley 9/2001, supondrán el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad

de planeamiento, pudiendo reconsiderar incluso la desprotección de suelos no urbanizables por motivos de necesidad de crecimiento urbano.

Artículo 1.1.7 Modificaciones del Plan General

Las modificaciones del Plan General, cumplirán lo establecido en el artículo 69 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, no pudiendo en ningún caso afectar a la coherencia conjunta de la ordenación del Plan General, en cuyo caso, de conformidad con el punto 1 del artículo 68 de la Ley 9/2001 supondrían una revisión del Plan.

Artículo 1.1.8 Suspensión del Plan General

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

Artículo 1.1.9 Normativa complementaria

En todo lo regulado en este Plan General se aplicará la normativa vigente que tuviera que ver con lo determinado en el mismo, tanto de carácter general como sectorial, y se sitúe en un plano superior de competencia estableciendo su obligado cumplimiento.

Será de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, tanto de carácter estatal, como en especial la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con particular mención a lo establecido sobre determinaciones legales y reglamentarias en el Capítulo 1 de su Título 11.

De acuerdo con lo dispuesto en el punto 1 del apartado a del artículo 1º del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la redacción de todos los proyectos de edificación y en la ejecución de sus obras, deberán observarse las normas vigentes aplicables sobre construcción.

Artículo 1.1.10 Contenido documental

El presente Plan General de Ordenación, consta de los siguientes documentos:

- Memoria de información y diagnóstico.
- Memoria de Ordenación.
- Normas urbanísticas, quedando incluido dentro de las mismas los anexos normativos, que tienen la misma consideración, entre ellos el Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Anexos, en ellos se incluye entre otros; el Catálogo de Bienes a proteger, el Estudio de viabilidad y el Inventario de Edificaciones y Actividades en suelo no urbanizable.
- Planos de información
- Planos de ordenación
- Documentos de Ordenación Pormenorizada del Sector SUS 03 y el Ámbito AA04.
- Además forma parte del documento del Plan general El Estudio de Incidencia Ambiental que se elaboró durante la fase de Avance.

Artículo 1.1.11 Normas de interpretación

Las determinaciones del Plan General de Ordenación, se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar, y siempre todo ello dentro de los contenidos legales de aplicación.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. Si fuesen contradictorios entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán esta última, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y las normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la memoria se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte:

- Menor edificabilidad o número de viviendas.
- Mayores espacios públicos.
- Mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural.
- Menor impacto ambiental y paisajístico.
- Menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales.
- Mayor beneficio social o colectivo.

Por último, en cuanto a la delimitación y trazado del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de Calificación del Plan General. En el supuesto de que estos planos sean discrepantes con la clasificación y deslinde legalmente aprobado para las vías pecuarias, prevalecerán éstos últimos.

En el caso de que una finca, o parte de ella, resultara erróneamente calificada como vía pecuaria, y cuente con la acreditación por el organismo gestor de vías pecuarias, la parcela (o parte) desafectada acogerá la ordenanza de aplicación del resto de la parcela o, en su caso, de la parcela colindante semejante.

Capítulo 1.2 La ordenación urbanística

Artículo 1.2.1 Determinaciones legales y reglamentarias

De acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, serán de aplicación en cualquier caso las prescripciones sobre el uso del suelo o de las construcciones establecidas en su apartado 2.

Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la misma Ley, en el caso de aprobación de Normas reguladoras o Instrucciones técnicas, por parte de la Comunidad de Madrid, serán de aplicación junto al contenido del Plan General, bien complementándolo o bien prevaleciendo sobre éste en lo que pudiera ser contradictorio.

Artículo 1.2.2 Ordenación urbanística municipal

La ordenación urbanística municipal está constituida por el conjunto de determinaciones establecidas por el presente Plan General y su futuro planeamiento de desarrollo, así como por las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 32 de la Ley 9/2001, cuando fueran aprobadas.

Artículo 1.2.3 Determinaciones estructurantes y pormenorizadas

El presente Plan General define de forma clara las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, previstas en los apartados 1 y 2 del artículo 35 y apartado 3 del artículo 36, de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

Además, el Plan General incorpora ya determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, de las señaladas en el apartado 4 de dicho artículo 35, en un ámbito de suelo urbano no consolidado y en un sector de suelo urbanizable sectorizado. Las determinaciones que se incorporan en estos ámbitos permiten completar la ejecución actividad urbanística mediante la equidistribución de beneficios y cargas y la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 1.2.4 Determinaciones estructurantes

Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general, vienen recogidas en el art. 35.1 y 2 de la LSCM 9/2001 y son las siguientes:

- 1) El señalamiento de la clasificación del suelo y categoría de suelo.
- 2) La previsión de reserva de suelo y condiciones básicas de ordenación para los elementos de las redes públicas supramunicipales y generales, así como, la determinación de sus dimensiones.

El Plan define con claridad las redes correspondientes al nivel supramunicipal, en cuanto a infraestructuras, y al general, por considerarse determinaciones estructurantes del mismo.

En los sectores de suelo urbanizable se fija la totalidad de la red general de equipamientos, dedicando la totalidad de los estándares de red de equipamientos y servicios públicos a zona verde, tal como prevé y permite el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001.

En el caso de las cesiones a la Comunidad de Madrid para redes supramunicipales, previstas en el artículo 91 de la Ley 9/2001 para los suelos urbanizables, el Plan General no establece su localización ni forma de cumplimiento de la cesión, pudiendo ser cualquiera de las previstas en el apartado 3 de dicho artículo, debiendo definirse en el propio Plan Parcial, previo acuerdo con la Comunidad de Madrid.

- 3) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores con la definición de usos globales, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos

El Plan divide la totalidad del suelo urbano en áreas homogéneas, con los ámbitos de actuación que se consideran necesarios en la categoría de no consolidado. En el suelo urbanizable, el Plan define de manera completa su división en sectores.

En las áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores, el Plan señala su uso global y aprovechamiento unitario.

4) Determinaciones sobre los usos del suelo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la Ley 9/2001, el Plan General define el uso global en todos los suelos urbanos y urbanizables. Además, el Plan determina de manera total las tipologías edificatorias a que se destinarán todos los suelos, tanto los urbanos no consolidados, como los urbanizables sectorizados, al objeto de evitar que su posterior determinación pormenorizada pueda alterar el carácter urbano que mantiene el pueblo y que pretende conservarse, considerándose ésta una determinación estructurante del Plan.

En relación a las viviendas del suelo urbanizable sectorizado y de cada sector de suelo urbanizable no sectorizado, en cuanto a su clasificación como de promoción libre o de protección pública, de acuerdo con lo establecido en el punto 2 del artículo 38 de la Ley 9/2001, como mínimo el 30 por ciento de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

5) Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.

El Plan establece el coeficiente de edificabilidad de las distintas áreas homogéneas, de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, coincidentes con las áreas donde se sitúan, y el aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable.

Además, el Plan establece una estimación del número máximo de viviendas a construir en cada uno de los ámbitos y sectores anteriores, por entender que su definición es necesaria para la realización de previsiones sobre las redes de dotaciones y equipamientos y el control del futuro crecimiento. En cualquier caso, si de la parcelación definitiva del sector o ámbito de actuación, en aplicación de la ordenanza que se haya determinado para ellos, el número de viviendas fuera inferior, prevalecerá éste sobre el señalado en la correspondiente ficha de ordenación.

Con independencia de lo anterior, en las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, o zonas de ordenanza, la aplicación del aprovechamiento se deduce, o bien de las condiciones de forma y altura fijadas, como en el casco, o bien de la edificabilidad asignada a la parcela neta, junto a los demás condicionantes de ocupación, volumen, altura, etc, como en las demás zonas.

Artículo 1.2.5 Determinaciones pormenorizadas

Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar las estructurantes que correspondan y son las que vienen recogidas en el art. 35.3 y 4 de la LSCM 9/2001 y son las siguientes:

- 1) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector de alineaciones y rasantes.
- 2) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para su ejecución material.
- 3) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones, instalaciones y urbanizaciones.
- 4) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas.
- 5) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales.
- 6) La delimitación de unidades de ejecución y asignación de los sistemas de ejecución.
- 7) Aquellas que no estén calificadas la sección anterior como determinaciones estructurantes.

El Plan establece en todas las categorías del suelo urbano los recintos espaciales en que son de aplicación las distintas ordenanzas, expresándose sus determinaciones en el Título 8.

En los suelos urbanos no consolidados y en los urbanizables, el contenido normativo de las zonas de aplicación podrá ser completado por el instrumento de planeamiento que los desarrolle, con las justificaciones, límites y forma establecidos en el artículo 1.3.3 de este Plan General.

Capítulo 1.3 Planeamiento de desarrollo

Artículo 1.3.1 Condiciones generales

El desarrollo de este Plan se llevara a cabo de conformidad con la legislación vigente, en especial con los Capítulos IV y V de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, y con las determinaciones particulares que se establecen en las normas específicas para cada clase y categoría de suelo en el propio Plan.

El planeamiento urbanístico de desarrollo podrá ser formulado por las Administraciones públicas o por los particulares, en la forma prevista en la legislación urbanística y en el propio Plan.

En cualquier caso, los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico, en la forma prevista en el punto 4 del artículo 5 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN I – Instrumentos de Planeamiento General

Artículo 1.3.2 Plan de Sectorización

Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en el Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en el Plan general.

Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría del suelo urbanizable no sectorizado a urbanizable sectorizado.

El acuerdo de formulación deberá justificar la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de sectorización teniendo presente los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución a medio plazo en el marco del modelo de desarrollo urbano propuesto por el Plan General, el grado de ejecución del suelo urbanizable previsto, así como, los criterios establecidos por el Plan General respecto a la sectorización.

Para la tramitación del plan deberán obtenerse las certificaciones técnicas de los organismos competentes respecto a la suficiencia de las infraestructuras y servicios, para garantizar la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación. Así mismo, deberá acompañarse las garantías por importe mínimo de del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a el.

Los Planes de Sectorización deberán incluir en los criterios y directrices de la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de los Planes Parciales que lo desarrollen. Si el uso global establecido es el residencial deberán establecer la previsión para viviendas de protección pública según lo establecido en la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan de sectorización podrá incluir como parte de su contenido la completa ordenación pormenorizada del sector único del mismo o del sector prioritario de desarrollo en el supuesto de que sean varios, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los Planes Parciales.

SECCIÓN II - Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo

El planeamiento de desarrollo del presente Plan General, comprende los siguientes instrumentos, Planes parciales, Planes especiales, Estudios de detalle, Catálogos de bienes y espacios protegidos.

Artículo 1.3.3 Planes Parciales

Los planes parciales son los instrumentos que desarrollarán el Plan General en los ámbitos completos del suelo urbano no consolidado y en los sectores completos del suelo urbanizable.

En el caso de que se pretendan modificar dichas determinaciones pormenorizadas establecidas por el Plan General, en los límites que este admita, será necesaria la formulación y tramitación de un plan parcial debiendo exponerse expresamente la mejora que se produce y justificarse que en ningún caso se afecta a la ordenación estructurante del

Plan General, entendiéndose como parte de la misma las redes de comunicaciones, zonas verdes y dotaciones que mantienen una continuidad de un ámbito o de un sector, respecto a las áreas contiguas y las zonas de ordenanza.

Los planes parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable, deberán contener, lo establecido para ellos en el apartado 2 del artículo 48 de la Ley 9/2001.

Artículo 1.3.4 Planes Especiales

Instrumento de planeamiento que podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada establecida por otra figura de planeamiento urbanístico siempre que justifique su coherencia con la ordenación estructurante. Los planes especiales cumplirán lo establecido para ellos en los artículos 50 al 52 de la Ley 9/2001, teniendo cualquiera de las funciones allí establecidas para ellos. No obstante lo anterior, el Plan General no prevé en principio la necesidad ni obligatoriedad de formular planes especiales en los suelos urbanos y urbanizables, salvo los que se deriven de la implantación de infraestructuras, servicios o dotaciones.

Artículo 1.3.5 Estudios de detalle

Instrumento que, en los supuestos previstos por el planeamiento superior, define los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y señala las alineaciones y rasantes. Los estudios de detalle cumplirán lo establecido para ellos en los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001.

Se podrán delimitar estudios de detalle en la totalidad del suelo urbano consolidado cuando sean zonas susceptibles de transformación urbana con cambios de tipología, definición de volúmenes edificables y señalamiento de alineaciones y rasantes.

En todo caso, siempre podrá solicitarse la redacción de un Estudio de Detalle si el Ayuntamiento lo considera necesario, a fin de precisar las determinaciones fijadas por el planeamiento.

Asimismo los Planes Parciales también podrán prever la redacción de Estudios de Detalle sobre determinadas zonas o supuestos.

Artículo 1.3.6 Formación, aprobación y efectos del planeamiento de desarrollo

Los planes de desarrollo del Plan General podrán ser formulados por las Administraciones públicas o por los particulares y cumplirán en su formación y aprobación, lo establecido en la Ley 9/2001, entrando en vigor el día de su publicación y manteniendo su vigencia indefinidamente, de acuerdo con lo legalmente establecido.

Artículo 1.3.7 Modificación y revisión del planeamiento de desarrollo

La modificación y revisión del planeamiento de desarrollo, cumplirá lo señalado en la Sección 48 Capítulo V de la Ley 9/2001. En cualquier caso, las modificaciones de las ordenaciones pormenorizadas establecidas por el Plan General en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable deberán cumplir además lo estipulado para ellas en el artículo 1.3.3 de este Plan General.

Capítulo 1.4 Gestión de la actividad de ejecución del planeamiento

De acuerdo con el artículo 71 de la Ley 9/2001, la actividad de ejecución requiere definir previamente la ordenación pormenorizada, la modalidad de gestión y los instrumentos o proyectos de ejecución material, tanto de la urbanización cuando estuviera prevista, como los posteriores de edificación.

El Plan General define la ordenación pormenorizada y la modalidad de gestión en el ámbito de suelo urbano no consolidado denominado "Los Lagunazos" y en el sector SUS-03 de suelo urbanizables sectorizado, pudiendo ser modificada con el oportuno plan parcial en la forma prevista en el artículo 1.3.3. de las presentes normas.

Por lo tanto, en el caso de no modificarse las determinaciones pormenorizadas del Plan General, restaría como requisito previo a la ejecución los proyectos técnicos de ejecución material o proyectos de urbanización.

Artículo 1.4.1 Modos de gestión

La ejecución del planeamiento se llevara a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas y, en los casos establecidos por estas Normas, mediante actuaciones aisladas no integradas.

Artículo 1.4.2 Actuación integrada

Modalidad de actividad de ejecución de planeamiento para desarrollo de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado que deberán gestionarse mediante la delimitación de unidades de ejecución y fijación del sistema de ejecución, expresado en su correspondiente ficha.

Artículo 1.4.3 Actuación Aislada

Son ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado que cuentan con todas las determinaciones de la ordenación pormenorizada y requieren la formulación de un instrumento urbanístico de desarrollo. Sus determinaciones y condiciones de ordenación vienen definidas en las fichas de desarrollo.

Las actuaciones aisladas solo podrán realizarse mediante la aplicación de las condiciones generales y específicas de la zona definidas por el Plan General para una parcela determinada de esa categoría de suelo, expresada en el correspondiente proyecto de edificación.

Artículo 1.4.4 Actuación no integrada en suelo urbano no consolidado

Son ámbitos en suelo urbano no consolidado cuya ejecución la realiza el propio Ayuntamiento mediante obras públicas ordinarias.

Artículo 1.4.5 Actividades de la ejecución del planeamiento

Cumplidos los anteriores requisitos previos y de acuerdo con el punto 2 del artículo 71 de la Ley 9/2001, el proceso de ejecución del planeamiento comprende las siguientes actividades.

- 1) La gestión propiamente dicha, que supone la distribución de beneficios y cargas y la realización de las cesiones para las redes y para la participación del municipio en las plusvalías.
- 2) La realización de las obras de urbanización.
- 3) La edificación de los solares.
- 4) La implantación de los usos.
- 5) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Artículo 1.4.6 Equidistribución

La distribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento se realizará de distinta manera, según la modalidad de gestión que le corresponda.

Si en una actuación aislada se necesitase previamente realizar una distribución equitativa de beneficios y cargas, por ser necesaria la realización de alguna cesión de suelo para viario o espacios públicos, la equidistribución se materializará por reparcelación, de acuerdo con lo previsto en el punto a del apartado 2 del artículo 82 de la Ley 9/2001.

Este es el caso de las denominadas unidades de actuación no integradas en suelo urbano consolidado podrá realizarse una reparcelación o bien un convenio urbanístico.

En las actuaciones integradas, la equidistribución se realizará entre los propietarios de cada ámbito de actuación o unidad de ejecución de los suelos urbanos no consolidados, y entre los propietarios de cada sector de suelo urbanizable, a través del sistema de ejecución señalado por el Plan General.

En los sectores de suelo urbanizable, previamente a la reparcelación interna se procederá a materializar la equidistribución del aprovechamiento de todo el suelo urbanizable señalada por el propio Plan General, y en la forma prevista en el punto 1 del artículo 85 de la Ley 9/2001.

Artículo 1.4.7 Área de reparto

Todos los suelos urbanizables, correspondientes a los sectores delimitados por el Plan General, conforman una única área de reparto, según lo previsto en el punto 2 del artículo 84 de la Ley 9/2001, figurando en la Memoria de Ordenación el cálculo de su aprovechamiento unitario.

En caso de que exista diferencias entre al aprovechamiento unitario de un sector y el aprovechamiento unitario del conjunto del área de reparto, se resolverán en la forma prevista en el punto 1 del artículo 85 de la Ley 9/2001, siendo admisible la sustitución de los excesos por la cesión de su equivalente económico al Ayuntamiento, al objeto de no mezclar la gestión de los diferentes sectores.

Artículo 1.4.8 Reparcelación

La reparcelación es la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria, tal como se define en el artículo 86 de la Ley 9/2001, en cuya Sección 3º del Título 111 del Capítulo 111 se encuentran las determinaciones sobre la misma.

Artículo 1.4.9 Obtención y ejecución de las redes públicas

En las actuaciones integradas de los suelos urbanizables, es decir los sectores, la cesión prevista en el punto 3 del artículo 91 a la Comunidad de Madrid para redes supramunicipales, se realizará en la forma en que se acuerde con ese organismo, dentro de las previstas en el citado artículo.

En los suelos urbanos no consolidados y en los urbanizables sectorizados, dada la asignación a los mismos por el Plan General de sus correspondientes ordenaciones, con la localización expresa de las redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios, se podrán realizar, sin necesidad de haber finalizado o ni siquiera comenzado el proceso de gestión correspondiente, las obras correspondientes a dichas redes, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las administraciones públicas, y los servicios públicos prestados por las compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el Plan General.

La disposición de los suelos para la ejecución de las redes anteriores sin haberse llevado a cabo aún la equidistribución y cesiones correspondientes exige la ocupación directa de los mismos, para lo cual se deberá cumplir lo establecido en el artículo 92 de la Ley 9/2001.

Dado que el Plan General aporta la ordenación pormenorizada en un ámbito de actuación y un sector, con la localización y asignación expresa de suelos a las redes generales y locales, en especial de equipamientos, el Ayuntamiento puede, si lo considera necesario, adelantar la realización de determinados elementos de las redes, cumpliendo lo exigido para la ejecución de las de nivel general, en la forma establecida en los párrafos anteriores.

En cualquier caso, para la construcción de la red de equipamientos de cualquier nivel en las condiciones anteriores, los terrenos previstos para ellos, deberán dotarse previamente por la administración actuante de las condiciones de solar, con independencia de la repercusión económica que proceda en su momento a los propietarios o promotores del ámbito o unidad de ejecución del coste que ello suponga, según lo establecido en el apartado 2 del artículo 95 de la Ley 9/2001.

Artículo 1.4.10 Cesiones de suelos lucrativos

De acuerdo con lo determinado en el artículo 96 de la Ley 9/2001, en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable, habrá de ceder al Ayuntamiento libre y gratuitamente terrenos urbanizados, con las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o del aprovechamiento unitario del área de reparto en suelo urbanizable, por la superficie del ámbito o sector, según proceda.

De conformidad con el punto 3 del citado artículo, si de acuerdo con el Ayuntamiento la cesión se sustituyera por su equivalente económico, esa cantidad se incorporará al patrimonio municipal de suelo en la forma prevista en la Sección 1 a, del Capítulo V del Título IV de la Ley 9/2001.

SECCIÓN I – Gestión mediante Unidades de Ejecución

Artículo 1.4.11 Unidades de ejecución

De conformidad con lo establecido en el artículo 98 de la Ley 9/2001, las unidades de ejecución son los suelos delimitados en el interior de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable para llevar a cabo la ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada. Si cada ámbito y cada sector se puede considerar como un espacio con un planeamiento único y común, las unidades de ejecución, tanto en los ámbitos como en los sectores, constituyen los espacios con una gestión única y común.

Artículo 1.4.12 Sistemas de ejecución

El Plan General prevé de manera mayoritaria ser desarrollado por ejecución privada, reservando la iniciativa pública exclusivamente para el desarrollo del área de planeamiento incorporado SUI-04 de suelo urbanizable de uso global residencial para vivienda protegida y, en cierto modo, para los casos citados en el artículo anterior de obras ordinarias aunque no son actuaciones integradas. En cualquier caso, las fichas correspondientes a los distintos ámbitos y sectores establecen el sistema determinado para su ejecución.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 9/2001, la ejecución privada se llevará a cabo por el sistema de compensación y la pública por cooperación, expropiación o ejecución forzosa.

En los supuestos previstos en el artículo 103 de la Ley 9/2001, podrá acordarse sustituir el sistema de compensación por cualquiera de los de ejecución pública, con los efectos que la Ley establece.

Artículo 1.4.13 Sistema de compensación

La aplicación del sistema de compensación cumplirá todo lo determinado para ello en la Sección 38 del Capítulo IV del Título 111 de la Ley 9/2001.

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la misma, los propietarios de los terrenos incluidos en los ámbitos y sectores tendrán preferencia para la ejecución de los mismos durante un año, pudiendo a partir de ese momento cualquier persona, aunque no sea propietaria, tomar la iniciativa para la ejecución de la unidad, en la forma prevista en al Subsección 38 de la citada Sección.

La iniciativa de los propietarios de llevar a cabo el sistema de compensación deberá formalizarse ante el Ayuntamiento con la presentación de los documentos requeridos por el artículo 106 de la Ley 9/2001.

Artículo 1.4.14 Sistema de cooperación

Sistema previsto para la ejecución pública del Plan, según las características y forma de gestión determinadas en la Sección 4a del Capítulo IV del Título 111 de la Ley 9/2001.

Artículo 1.4.15 Sistema de expropiación

Sistema previsto para la ejecución pública del Plan, según las características y forma de gestión determinadas en la Sección 5a del Capítulo IV del Título 111 de la Ley 9/2001. Podrá ser aplicado por modificación del sistema de ejecución en otros ámbitos o sectores.

En cualquier caso, y de acuerdo con el artículo 121 de la Ley 9/2001, el pago del justiprecio de las fincas podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, en especie, mediante adjudicación de otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución.

Artículo 1.4.16 Sistema de ejecución forzosa

Sistema previsto para culminar subsidiariamente por la Administración la actividad de ejecución pendiente e incumplida por la iniciativa privada, en unidades de ejecución gestionadas por compensación, en las que no se estén cumpliendo las condiciones de ejecución por los particulares. La sustitución será por cuenta y cargo de la entidad o personas directamente responsables de dicha ejecución hasta el momento de la aplicación de este sistema, sufragándose mediante suelo edificable los costes. Sus características y forma de gestión quedan determinadas en la Sección 68 del Capítulo IV del Título 111 de la Ley 9/2001.

Artículo 1.4.17 Deber de conservación de la urbanización

De acuerdo con lo establecido en el artículo 136 de la Ley 9/2001, el deber de conservación de las obras de urbanización es competencia del Ayuntamiento. No obstante, tal como también permite dicho artículo, los propietarios de los terrenos comprendidos en los ámbitos y sectores definidos por el Plan, quedarán obligados a conservar la urbanización, agrupándose al efecto en una entidad urbanística de conservación, pudiendo solicitar al Ayuntamiento la subvención de la misma.

SECCIÓN II – Otras formas de ejecución

Artículo 1.4.18 Obras públicas ordinarias

Con independencia de la norma general prevista en el Plan, de ejecutarlo mediante las actuaciones integradas de las distintas unidades de ejecución, coincidentes con los ámbitos y sectores, en determinados casos excepcionales dentro del casco, se prevé la ejecución a través de obras públicas ordinarias, según lo previsto en la letra b del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 9/2001.

Estas obras públicas ordinarias constituyen, para los pequeños municipios, una forma alternativa de ejecución para actuaciones urbanísticas aisladas, según se define en el artículo 130 de la Ley 9/2001, Y se prevé para llevar a cabo algunos enclaves de suelo urbano no consolidado, en los que la delimitación del oportuno ámbito y unidad de

ejecución no es posible, por no poder cumplir dado su tamaño y la ordenación prevista, los estándares mínimos obligatorios determinados para éstas en el artículo 36 de la Ley 9/2001.

En los casos anteriores, y de acuerdo con lo establecido en la letra a del apartado 2 del artículo 82 de la Ley 9/2001, la equidistribución se materializará por reparcelación, que podrá ser voluntaria o forzosa, y las obras se llevaran a cabo por el Ayuntamiento, mediante el procedimiento de contribuciones especiales, salvo convenio previo con los propietarios afectados en el que asuman llevar a cabo de forma acordada el reparto de cargas y beneficios y la realización de las obras.

En el Plan General, estos ámbitos se denominan unidades de actuación no integradas, en suelo urbano consolidado, quedando reflejados en los planos correspondientes, y disponiendo de fichas específicas de desarrollo.

Capítulo 1.5 Ejecución material de planeamiento

Artículo 1.5.1

Se llevará a cabo mediante la formulación y aprobación administrativa de los proyectos técnicos necesarios para materializar la ordenación pormenorizada y las actuaciones edificatorias en los suelos desarrollados por la actividad urbanística.

SECCIÓN I – Proyectos de Urbanización

Artículo 1.5.2

Son proyectos técnicos de obras de urbanización que tienen por objeto el diseño y organización de las obras para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por los planes de ordenación urbanística. Deberán ser formulados y aprobados por el municipio previo al inicio de las obras según el art. 80.2 de la LSCM 9/2001.

Artículo 1.5.3 Proyectos de obras ordinarias de urbanización

Los proyectos de obras ordinarias de urbanización tienen por objeto la ejecución de elementos de las redes generales y la realización por la Administración de obras de urbanización no incluidas en los ámbitos y sectores definidos por el Plan. Quedan incluidas en este tipo, las correspondientes a la ejecución de las obras públicas ordinarias previstas en el artículo 1.4.18 del Plan, en correspondencia con el 130 de la Ley 9/2001.

También son objeto de estos proyectos, las obras ordinarias de carácter accesorio, que los propietarios deban realizar para completar la urbanización en suelo urbano consolidado, al objeto de que una parcela adquiera la condición de solar.

Artículo 1.5.4 Proyectos de Urbanización

De acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 9/2001, los proyectos de urbanización son los instrumentos técnicos que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de:

La ordenación pormenorizada establecida directamente por el Plan General o por sus planes de desarrollo en las actuaciones integradas.

Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante prevista en el Plan General.

Los proyectos de urbanización cumplirán lo establecido para ellos en el punto 2 del citado artículo 80 de la Ley, debiendo incluir y resolver los enlaces con las redes generales de infraestructuras y servicios, acreditando que tienen capacidad suficiente para atenderlos y que todas las parcelas contempladas en la actuación adquieran la condición de solar. El proyecto deberá contener el correspondiente plan de etapas de las obras, con el señalamiento de los plazos de cada una de ellas.

De acuerdo con lo previsto en el punto 4 del artículo 97 de la Ley 9/2001, el proyecto de urbanización comprenderá y valorará todas las obras previstas en el punto 2 del citado artículo.

Cuando el proyecto de urbanización afecte a obras comprendidas en ámbitos o sectores de ejecución privada, y por lo tanto desarrollados por el sistema de compensación, previamente al inicio de las obras se constituirá una garantía ante el Ayuntamiento del 10% del valor de las mismas, según lo establecido en el punto 1 del artículo 108 de la Ley 9/2001.

En lo que se refiere a las Ordenaciones Pormenorizadas, previo a la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Urbanización, se deberá cumplir:

- Estar aprobado definitivamente el Plan Especial y, en su caso, la Declaración de Impacto Ambiental de las infraestructuras hidráulicas.
- Los Proyectos de Urbanización que incluyan redes de distribución de agua potable y saneamiento deben contar con las correspondientes Conformidades Técnicas del Canal de Isabel II.
- La Conformidad Técnica está condicionada a la firma de la nueva Adenda al Convenio de Gestión, así como el abono correspondiente al Canal de Isabel II, por cada uno de los sectores.
- Deben cumplir con la tramitación del informe correspondiente al artículo 7 del decreto 170/1998, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

SECCIÓN II – Proyectos de edificación

Artículo 1.5.5

Son proyectos técnicos de obras de construcción, edificación, instalación o rehabilitación que contienen todas las determinaciones generales y particulares de las normas urbanísticas, así como de las disposiciones de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación. Deberán ser formulados y aprobados por el municipio previo al inicio de las obras.

Artículo 1.5.6

Los proyectos técnicos deberán cumplir lo referente a los actos de parcelación, usos del suelo y edificación contenidos en estas Normas y la legislación vigente.

SECCIÓN III – Clases de Obras de Edificación

Artículo 1.5.7

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

Artículo 1.5.8 Obras en los edificios

- 1) Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar la posición de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.
- 2) A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas.

- a. Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

- b. Obras de conservación: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.

- c. Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d. Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna.
- e. Obras de acondicionamiento: Son aquéllas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior.
- f. Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.
- g. Obras de reconfiguración: Son aquéllas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

Artículo 1.5.9 Obras de demolición

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 1.5.10 Obras de nueva edificación

- 1) Comprenden los siguientes tipos de obra:
 - a. Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
 - b. Obras de Nueva Planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
 - c. Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

TÍTULO 2 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**Artículo 2.1.1 Parcelaciones**

Se consideran actos de parcelación en cualquier clase de suelo, cualquier acto que suponga la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas. Todo acto de parcelación precisa licencia urbanística previa, y se regirá por lo establecido en el capítulo I del Título IV de la Ley 9/2001.

Los proyectos de parcelación presentados para la solicitud de licencia se ajustaran en sus contenidos a lo establecido por el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.1.2 Calificaciones urbanísticas

Las obras, edificaciones y construcciones que se realicen para el desarrollo de los usos y actividades permitidas en el suelo no urbanizable de protección y el suelo urbanizable no sectorizado requerirán calificación urbanística que será tramitada en la forma que establece el artículo 148 de la Ley 9/2001.

Así mismo, en el suelo urbanizable no sectorizado, si se cumplen los supuestos del Art. 27 de la ley 9/2001, se podrán legitimar las obras, edificaciones y construcciones que se realicen para el desarrollo de los usos y actividades mediante la formulación de proyectos de actuación especial elaborados y tramitados de acuerdo a los artículos 149 y 150 de la Ley 9/2001.

Artículo 2.1.3 Licencias urbanísticas

Están sujetos a licencia urbanística cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulado por estas Normas. Para su concesión se estará a lo dispuesto en la sección 2ª del capítulo III de la LSCM de 9/2001.

Para la concesión de dichas licencias se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente en relación a evaluación ambiental, en particular, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, se asegurará el cumplimiento de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, que constituye legislación básica estatal de protección del medio ambiente.

Capítulo 2.2 Intervención de actos no precisados de proyecto técnico de obras de edificación

Cuando se trate de obras de nueva planta o de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de construcciones o edificios ya existentes, de carácter provisional o permanente, con o sin previa demolición de aquellos, que, conforme a la legislación general de ordenación de la edificación, no precisen de proyecto de obras de edificación, la intervención municipal se producirá conforme a las siguientes reglas:

1º. La solicitud de licencia por el promotor comportará automáticamente, una vez transcurridos dos meses sin práctica por el Ayuntamiento de requerimiento de subsanación o mejora de la documentación presentada o cumplimentada el requerimiento que en tal

sentido se haya formulado, la licencia urbanística provisional para la ejecución bajo las condiciones legales siguientes:

- a) Supervisión y comprobación de las obras por los servicios técnicos municipales.
- b) Responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución, respecto de la conformidad de las obras con la ordenación urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.

2º. Para surtir los efectos a que se refiere la regla anterior, la solicitud deberá presentarse acompañada de:

- a) Proyecto técnico exigible legalmente.
- b) Declaración del técnico o los técnicos facultativos que autoricen el proyecto de que éste cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística de aplicación.
- c) Copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante o acreditación de haberse solicitado su otorgamiento.
- d) Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras cartel anunciando la solicitud y describiendo las características de las obras para las que se solicita licencia.
- e) Declaración de impacto ambiental, en caso de requerirla el uso al que vayan destinadas las obras.

3º. Durante la ejecución de las obras deberán subsanarse los reparos de legalidad que formulen por escrito los servicios municipales como consecuencia de las inspecciones que practiquen.

4º. Comunicada al Ayuntamiento la certificación final de las obras, lo que deberá hacerse antes de la recepción de las obras por el promotor, se practicará por los servicios municipales una inspección final, en el plazo máximo de un mes desde la comunicación, con declaración de la conformidad o no de las obras ejecutadas y del uso a que vayan a ser destinadas a la ordenación urbanística aplicable.

5º. La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para el otorgamiento por el Ayuntamiento de licencia urbanística definitiva, que incluirá la de la primera ocupación.

6º. El plazo para la resolución sobre la licencia será de un mes desde el levantamiento de acta de inspección de conformidad, que se interrumpirá en todo caso hasta que se produzca, de ser necesaria, la calificación ambiental. Esta interrupción no podrá ser superior a tres meses.

7º. La licencia urbanística definitiva, caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén aún pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

Capítulo 2.3 Intervención de los actos precisados de proyecto técnico de obras de edificación.

Cuando se trate de obras de nueva planta o de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación en edificios ya existentes, de carácter provisional o permanente, con o sin previa demolición de aquellos, que, conforme a la legislación general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto de obras de edificación, la intervención municipal se producirá conforme a las siguientes reglas:

Artículo 2.3.1

Sólo podrá comenzarse la ejecución de las obras previa licencia urbanística, solicitada con aportación de los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico de obras de edificación redactado por técnico competente.
- b) Declaración del técnico o los técnicos autores sobre su conformidad a la ordenación urbanística aplicable.
- c) Copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante o acreditación de haber sido solicitadas.
- d) Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que ésta se pretende.
- e) Restante documentación técnica exigible conforme a la legislación general de ordenación de la edificación.
- f) Si las obras de nueva planta que se pretendan llevar a cabo consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, a los documentos anteriores se añade el de la petición al órgano competente de la Comunidad de Madrid de calificación provisional de las viviendas.
- g) Declaración de impacto ambiental cuando el uso al que se vayan a destinar las obras lo requiera.

Artículo 2.3.2

Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

Artículo 2.3.3

Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, todas cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican.

Artículo 2.3.4

El Ayuntamiento sólo podrá formular a la solicitud un único requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, mejora, que deberá notificarse dentro del mes siguiente a la presentación de aquélla.

Artículo 2.3.5

Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de licencia sin notificación de requerimiento o resolución municipales, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud que hubiera podido ser formulada, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente proyecto de obras de edificación.

Artículo 2.3.6

Serán aplicables a estas obras las reglas 4º, 5º, 6º y 7º del Capítulo anterior, que se entenderán referidas en este caso exclusivamente a la licencia de primera ocupación.

Artículo 2.3.7

Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, a cuyo efecto no será aplicable la regla 7º del artículo anterior y, la no acreditación implicará la denegación de la licencia.

Capítulo 2.4 Procedimiento de solicitud de alineación oficial

Artículo 2.4.1

Previo a la solicitud de licencia de obras de edificación de nueva planta, ampliación y/o sustitución, así como previo a los proyectos de parcelación, se solicitará al Ayuntamiento la **alineación oficial**.

Artículo 2.4.2

La solicitud debe ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima 1/500 en papel A-4 por triplicado y soporte digital.

Artículo 2.4.3

En el plano del solar se representarán todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie, situación respecto de los viarios públicos y de las fincas colindantes, acotando anchos de actuales de calle y rasantes, debiendo reflejar cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los condicionantes urbanísticos impuestos por el planeamiento vigente. Sobre el plano soporte se representara con trazo grueso la

alineación propuesta tomando como referencia el plano de alineaciones de la cartografía de planeamiento.

Artículo 2.4.4

La documentación ira suscrita por técnico competente.

Artículo 2.4.5

La solicitud presentada será contrastada por el técnico municipal con la correspondiente tira de cuerdas, se elaborará el plano definitivo y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

Artículo 2.4.6

La alineación oficial aprobada se entregará al solicitante y servirá de soporte para la elaboración del proyecto.

TÍTULO 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo 3.1 División del suelo

Artículo 3.1.1

El Plan General divide el territorio municipal por su clasificación en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección.

Artículo 3.1.2

El suelo urbano se subdivide en áreas homogéneas, atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional. Sobre estas divisiones de suelo se establecen las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada cuyas condiciones particulares se describen en el Título V de estas Normas.

Artículo 3.1.3

Dentro de las áreas homogéneas se delimitan los ámbitos de actuación integrada (**AA**) sobre el suelo urbano no consolidado y actuaciones aisladas (**AANI**) sobre el suelo urbano consolidado.

- Los ámbitos de actuación integrada (**AA**) deberán ser objeto de desarrollo de la ordenación pormenorizada, excepto en los casos en que este prevista por este Plan General.
- Las actuaciones aisladas no integradas (**AANI**) incluye la totalidad de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación recogidas por las presentes normas según la zona urbanística por la que se encuentre afectado el ámbito.

Artículo 3.1.4

El suelo urbanizable se subdivide en dos categorías correspondientes al suelo urbanizable sectorizado (**SUS**) y al suelo urbanizable no sectorizado (**SUNS**). Se subdivide en sectores que constituyen espacios de características adecuadas para ser desarrollados de forma unitaria y que deberán ser objeto de desarrollo de la ordenación pormenorizada, mediante la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Capítulo 3.2 El Suelo Urbano

Artículo 3.2.1 Ámbito y categorías

Se recogen en esta clase los suelos que se clasifican, en un acto reglado y no discrecional, conforme a los criterios del artículo 14 de la LSCM 9/2001. El suelo urbano se divide en dos categorías:

- 1) El suelo urbano consolidado integrado por solares y parcelas que por su grado de urbanización puede adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y simultaneas a las de edificación o construcción, tal como se establece en el art. 14.2.a) de la LSCM 9/2001
- 2) El suelo urbano no consolidado integrado por la restante superficie de suelo urbano que, para adquirir la condición de solar, requiere la distribución equitativa de beneficios y cargas y la urbanización de acuerdo al planeamiento urbanístico, , tal como se establece en el art. 14.2.b) de la LSCM 9/2001

Artículo 3.2.2 Régimen urbanístico del suelo urbano consolidado

Se ajustará a lo establecido el régimen del suelo urbano consolidado que se establece en el propio Plan General y en el art. 19 de la LSCM 9/2001.

Artículo 3.2.3 Régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado

Se ajustará a lo establecido el régimen del suelo urbano consolidado que se establece en el propio Plan General y en el art. 20 de la LSCM 9/2001.

Artículo 3.2.4 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

Se ajustará a lo establecido para los derechos y deberes de la propiedad que se establece en el propio Plan General y en el art. 17 de la LSCM 9/2001.

Artículo 3.2.5 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado

Se ajustará a lo establecido para los derechos y deberes de la propiedad que se establece en el propio Plan General y en el art. 18 de la LSCM 9/2001.

Capítulo 3.3 El suelo urbanizable

Artículo 3.3.1 Ámbito y categorías

Suelo Urbanizable Sectorizado. Constituye una categoría dentro del suelo urbanizable del municipio que esta formado por suelos que deben transformarse en suelo urbano. Constituye una única Área de Reparto y está dividido en sectores para su desarrollo urbanístico. Sus determinaciones estructurantes e instrucciones de gestión y planeamiento quedan establecidas en las correspondientes fichas de desarrollo.

Suelo Urbanizable no Sectorizado. Constituye una categoría dentro del suelo urbanizable del municipio que esta formado por suelos que no están adscritos a ninguna de las otras clases de suelo.

Artículo 3.3.2 Régimen del suelo urbanizable

En suelo urbanizable sectorizado será de aplicación el régimen que se establece para el suelo urbano no consolidado que se establece en el art. 20 de la LSCM 9/2001, distinguiendo según este establecida o no la ordenación pormenorizada.

En el suelo urbanizable no sectorizado será de aplicación el régimen del suelo no urbanizable de protección según establece el art. 23.2 de la LSCM 9/2001.

Artículo 3.3.3 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable, son los establecidos en el propio Plan General y en la legislación urbanística artículos 21 y 22 de la LSCM 9/2001.

Artículo 3.3.4 Desarrollo y ejecución del suelo urbanizable sectorizado

El planeamiento de desarrollo y la ejecución del mismo cumplirán lo establecido en la propia legislación urbanística.

La parcelación urbanística, la urbanización y la edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente plan parcial de ordenación que se redacte sobre el sector que se considere.

Capítulo 3.4 El suelo urbanizable de protección

Artículo 3.4.1 Ámbito y categorías

Se recogen en esta clase los suelos que se clasifican, en un acto reglado y no discrecional, conforme a los criterios del artículo 16 de la LSCM 9/2001. Según lo dictado en este

artículo, y las circunstancias por las que obtienen la condición de protección, los suelos no urbanizables de protección serán:

Los clasificados 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.

Los que se corresponden con aquellos suelos que bien el planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico consideren que es necesario preservar por los valores anteriormente citados o por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

Artículo 3.4.2 Régimen de suelo no urbanizable de protección

Será de aplicación el régimen que se establece en el art. 29 de la LSCM 9/2001.

Artículo 3.4.3 Derechos y deberes de la propiedad en suelo no urbanizable de protección

Se ajustará a lo establecido para los derechos y deberes de la propiedad que se establece en el art. 28 de la LSCM 9/2001.

Capítulo 3.5 Condiciones para la actuación en la edificación

Artículo 3.5.1 Derecho a edificar

De acuerdo con el artículo 19 de la Ley 9/2001, en los suelos urbanos consolidados cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, ejecutar las obras de urbanización que resten para que la parcela adquiera la condición de solar según se define en el artículo 14 de la Ley, incluyendo la cesión a título gratuito, cuando proceda, de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a lo largo de todo el perímetro de la parcela, y el pago de la cuota de los gastos de urbanización correspondientes.

En los suelos urbanos no consolidados y en los urbanizables, el derecho a edificar se obtendrá cuando se haya ejecutado el planeamiento y los terrenos hayan adquirido las condiciones de solar.

En el suelo no urbanizable, se podrá edificar, cuando esté permitido en la categoría que corresponda, siguiendo las disposiciones señaladas en los Títulos 9 y 10 de la presente normativa y con la tramitación especial definida en la legislación urbanística para esta clase de suelo.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho a edificar, toda actuación edificatoria se someterá a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, ciñéndose a las condiciones pormenorizadas de la zona que les sean de aplicación, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable de protección se someterán en todo a las normas previstas en los Títulos 9 y 10 de la presente normativa.

Artículo 3.5.2 Edificación y urbanización simultánea

De acuerdo con el artículo 19 de la Ley 9/2001 en los suelos urbanos consolidados, podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, cumpliendo los requisitos siguientes, complementarios en parte de los allí establecidos.

Formalización y materialización, mediante la correspondiente inscripción en el Registro, de la cesión de superficie vial o aquellas cesiones de suelo que estuvieran previstas, con carácter previo a la concesión de la licencia de edificación.

Asunción expresa y formal por el propietario, previa a la concesión de licencia, de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y de la edificación, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Prestación de garantía para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, en cualquiera de las formas previstas en la legislación. La cuantía de la fianza se establece, en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, además de las conexiones a las redes generales establecidas en el punto anterior.

Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la administración considere previsible que a la terminación de la edificación la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

En el caso de suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables, de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 9/2001, se podrá autorizar la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata de la parcela de que se trate, en las mismas condiciones anteriores, recalcando la obligación de haber inscrito previamente en el Registro a favor del Ayuntamiento, todas las cesiones previstas.

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

Artículo 3.5.3 Usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional

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

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

TÍTULO 4 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Capítulo 4.1 Medidas generales de protección en el Medio Ambiente

Artículo 4.1.1 Protección de la Vegetación y el Arbolado

Se regula a través de las Leyes Forestales, del mismo modo se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Se deberán garantizar las medidas dispuestas en el capítulo 10.2.5 del Estudio de Incidencia Ambiental que incluye el Plan General. En este sentido, en los terrenos que cuenten con encinares mesomediterráneos, fresnedas, retamares, enebrales y en los sotos de los arroyos Albalá y Sacedón, solamente se autorizarán usos y actividades respetuosas con dichas especies.

En el caso de proceder a reforestaciones, éstas deberán realizarse con especies preferiblemente autóctonas. Se deberá realizar un Estudio de Impacto Ambiental previo que determine las especies más apropiadas para cada emplazamiento.

En medida de lo posible, se fomentará la plantación de arbolado urbano en los viales que lo permitan.

Durante el periodo estival se aumentará la vigilancia y control de actividades que puedan suponer riesgo de incendio.

Se controlarán los movimientos o tránsito de maquinaria pesada en las zonas que cuenten con un alto valor de vegetación.

Se procurará localizar los espacios libres privados o públicos en las zonas donde exista una mayor densidad arbórea.

Siempre que sea posible, el arbolado existente en la red viaria será protegido y conservado.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies vegetales, a fin de evitar posible plagas. Se procurará que dichas especies sean resistentes y de fácil conservación.

A la hora de llevar a cabo la poda de los árboles se deberá tener en cuenta las siguientes normas:

- No se pondrá en peligro la resistencia estructural propia de cada especie, y se respetará su forma y posibilidades de crecimiento.
- Se deberá favorecer el crecimiento de las ramas sanas y mejor dispuestas para una formación equilibrada del árbol.
- Solamente se suprimirán las ramas que crecen inadecuadamente, estorban o están malformadas.
- Se llevarán a cabo las técnicas de la buena poda, no dejando muñones, respetando el cuello de la rama y localizando los cortes, supresiones y aclareos allí donde se permita un posterior crecimiento mejor.
- En el caso de poda y tala de árboles con enfermedades que puedan transmitirse a otros árboles, se deberán desinfectar las herramientas utilizadas después de los trabajos y entre árbol y árbol.

En cuanto a la tala de árboles:

- Se necesitará la correspondiente autorización municipal y/o de los organismos competentes en medio ambiente, previamente al inicio de la tala.
- Se cumplirán rigurosamente las obligaciones que se deriven de las protecciones específicas respecto al arbolado o las masas forestadas.
- Cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de carácter autóctono.
- En el caso de que una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se deberá indicar en la correspondiente solicitud de licencia y se deberá señalar su localización en los planos topográficos de estado actual.

Artículo 4.1.2 Reforestaciones exigibles

Siempre que se lleven a cabo protecciones de cauces y riberas, se exigirá un plan de repoblación, para lo que se emplearán las especies más apropiadas para ello.

Del mismo modo, serán exigibles reforestaciones, cuando se lleven a cabo tratamientos de vías pecuarias, protecciones de carreteras, creación de áreas de estancia y recreo o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

Los planes de repoblación se articularán mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que deberá emitir informe vinculante.

Artículo 4.1.3 Protección de incendios

Es de aplicación el Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid. En particular, en zonas colindantes con áreas forestales se deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 12 del mencionado Decreto.

Artículo 4.1.4 Vertidos líquidos

Los vertidos líquidos deberán cumplir el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como, en caso de vertido a terreno o cauce público, la preceptiva autorización a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 4.1.5 Vertidos líquidos industriales

Los vertidos líquidos industriales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de Vertidos Industriales al sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del dominio Público Hidráulico.

Artículo 4.1.6 Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes interiores y exteriores deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 52/2012, de 15 de marzo, por el que se regula la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 4.1.7 Protección de los recursos hídricos

Los recursos hídricos del municipio, tales como los pozos de captación, fuentes naturales, arroyos, etc., así como los elementos de canales y riego, deberán mantenerse en su estado actual.

Será de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Aguas y la normativa del Canal de Isabel II, así como el resto de legislación vigente.

Artículo 4.1.8 Protección del suelo

En los procesos de movimientos de tierra, se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

- Disminuir la altura de terraplenes y taludes
- Suavizar sus pendientes
- Restaurar con vegetación adecuada los taludes y terraplenes
- Recuperar en medida de lo posible la cobertura edáfica superficial del suelo.

Artículo 4.1.9 Protección de la fauna

Los tendidos eléctricos de baja tensión deberán ajustarse a los diseños que minimicen la electrocución de las aves. Se señalarán de forma que se eviten las colisiones. Se deberán señalar los cables de tierra de los vanos de zonas de paso o ruta migratoria local para las aves.

En obras y ejecución de proyectos se estudiarán los predios afectados y se paralizarán o retrasarán las obras en caso de encontrarse especies protegidas nidificando, para ello se realizarán las pertinentes prospecciones y estudios previos.

Capítulo 4.2 Medidas relacionadas con el ahorro del agua

El Ayuntamiento deberá asegurar la implantación de medidas de ahorro de agua en los proyectos de las nuevas edificaciones así como en el mantenimiento de la urbanización de los nuevos desarrollos. En este sentido se procurará:

1. Limitar en las zonas verdes la superficie a ocupar con céspedes tapizantes.
2. Uso de materiales que permitan el drenaje del agua, evitando superficies impermeables en los nuevos desarrollos
3. Instalación de sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, e instalación de detectores de humedad en el suelo.
4. La instalación de contadores individuales de agua para viviendas y locales.
5. Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares.
6. En caso de adoptarse una red independiente para el uso de aguas recicladas, se asegurará el riego de zonas verdes y baldeo de calles con esta agua. Del mismo modo, se preverán las reservas correspondientes dentro de las redes públicas.
7. Limitar la ocupación bajo rasante de los espacios libres y zonas verdes a fin de favorecer la recarga de acuíferos.

Capítulo 4.3 Medidas de ahorro energético

Artículo 4.3.1

Los proyectos técnicos de obras en las edificaciones deberán incluir las condiciones para el diseño energético de las mismas. En este sentido deberán incluir:

1. Relación de datos climáticos obtenidos de la estación meteorológica más próxima
2. Parámetros de confort climático y de confort acústico
3. Sistemas pasivos adoptados en el diseño para el aprovechamiento térmico y lumínico del edificio.

4. Justificación de aislamiento térmico y acústico del edificio y sus niveles de aislamiento.
5. Justificación de la demanda energética del edificio y de las mejoras adoptadas en el rendimiento de las instalaciones del mismo.
6. Disposición de instalación de captación de energía solar térmica para el Agua caliente sanitaria.
7. En las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica deberán disponerse elementos reductores del gasto tales como grifos con aireadores y luminarias de bajo consumo.

Capítulo 4.4 Medidas para el control de los residuos durante la ejecución de las obras

Artículo 4.4.1

Los residuos procedentes de excavación deberán minimizarse y reutilizarse en la propia obra para definir la nueva topografía del lugar. El proyecto técnico deberá contener una justificación cuantitativa de estos aspectos.

Artículo 4.4.2

Los residuos deberán separarse en obra diferenciando inertes, asimilables a urbanos y peligrosos. El proyecto técnico deberá presentar un plan de recogida selectiva de residuos donde se indique:

El vertedero al que se llevaran los residuos que deberá ser el mas próximo al objeto de reducir el impacto producido por el transporte de los vertidos a grandes distancias

Una metodología del tratamiento de los residuos.

Indicación de la localización de los contenedores de recogida selectiva en el interior del recinto de las obras.

Artículo 4.4.3

Será responsabilidad del constructor la separación y gestión de los residuos generados por la ejecución de las obras. Antes del inicio de las obras el constructor deberá presentar un plan de gestión de los residuos donde se indiquen las medidas de gestión y la relación de los gestores de residuos autorizados por la Comunidad de Madrid, que se ocuparan de la gestión de los mismos durante la ejecución de las obras. Así mismo, será necesario para la solicitud de la licencia de primera ocupación presentar ante el ayuntamiento justificante de la recogida de los residuos por gestor autorizado durante la ejecución de las obras.

Artículo 4.4.4

En las obras de demolición parcial o total de edificaciones existentes será preceptivo la separación de residuos reutilizables tales como el aluminio, vidrio, hormigón, cerámica y posterior transporte a puntos de reciclaje.

Capítulo 4.5 Medidas de protección de la calidad del aire

Artículo 4.5.1

En la ejecución de las obras deberán cumplirse unas medidas mínimas de protección de la calidad del aire en orden a disminuir la emisión de partículas a la atmósfera. Las medidas de control deberán recogerse en el proyecto técnico que se presente para la obtención de la correspondiente licencia de obras. A continuación se relacionan las más generales, sin perjuicio de aquellas incluidas en las normativas sectoriales:

Riego adecuado de los caminos de obra y zonas de trabajo

Cubrición de la carga de los vehículos de transporte mediante toldos, con el fin de evitar el vuelo de materiales.

Definición de plataformas de limpieza de vehículos, especialmente las ruedas, con el fin de evitar la deposición de finos en zonas de rodadura y viales

Control de las emisiones de contaminantes atmosféricos, utilizando maquinaria compatible con la calidad ambiental, adoptándose como referencia las determinaciones establecidas por la Directiva 88/77/CEE para vehículos pesados y su correspondiente adaptación al progreso técnico

Artículo 4.5.2

En los proyectos de obras en las edificaciones que requieran licencia de obra, será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafetería.

Capítulo 4.6 Medidas de protección del medio nocturno

Artículo 4.6.1

En los proyectos de urbanización deberán consignarse las medidas tomadas para la protección del medio nocturno.

Artículo 4.6.2

Deberá justificarse la eficiencia energética de los alumbrados exteriores sin perjuicio de la seguridad de los usuarios, utilizando luminarias que incorporen reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa que controlen apagado y encendido.

Artículo 4.6.3

Se deberán evitar en alumbrados exteriores luminarias enfocadas hacia el cielo o las de globo, así mismo deberá minimizarse la intrusión luminosa en el entorno doméstico.

Capítulo 4.7 Medidas de protección respecto a las redes de infraestructuras

Artículo 4.7.1

Las redes de infraestructura del municipio, con carácter de elementos fundamentales para el servicio del medio urbano, serán objeto de protecciones específicas, quedando sujetas a las normas generales de urbanización del presente volumen y la normativa específica sectorial.

Artículo 4.7.2

Serán objeto de protección específica la red de gas, la red de telecomunicaciones y telefonía, las redes eléctricas, la red de abastecimiento de agua y la red de saneamiento y depuración.

Artículo 4.7.3 Protección de infraestructuras hidráulicas

La definición de las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y de las Franjas de Protección (FP) a las conducciones básicas para el abastecimiento, según las normas del Canal de Isabel II, es la siguiente:

B.I.A., *Bandas de Infraestructura de Agua*: Son franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones (sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.)

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa el Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BI, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

F.P., *Bandas de Protección*: Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Bandas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

Artículo 4.7.4 Protección de infraestructuras eléctricas

Será de aplicación el Decreto 131/97, y resto de la normativa vigente que le sea de aplicación.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, deberán contar con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable municipal.

Se deberá dar cumplimiento al Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas e instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.7.5 Protección de infraestructuras de Gas

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, así como en la normativa de las compañías suministradoras.

Artículo 4.7.6 Evaluación de humos

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de las cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Capítulo 4.8 Medidas de protección de los recursos hídricos

Artículo 4.8.1 Protección de los acuíferos

Se deberá limitar la utilización de pavimentos impermeables en zonas verdes y espacios libres, públicos o privados.

En los Proyectos de Urbanización se adoptarán soluciones de pavimentos porosos en recorridos peatonales y aceras que permitan la permeabilidad al terreno.

Asimismo, se deberán estudiar el trazado de dichos recorridos a fin de evitar la erosión del terreno.

Se impedirá el vertido de cualquier contaminante en todo el municipio, especialmente en aquellas zonas con nivel freático más alto así como en los parajes de "La Vega Grande", "La Retamilla" y "Los Barrancos" y en todas las zonas próximas a los arroyos Sacedón y Albalá.

Se realizarán controles de las aguas subterráneas cuando se estén realizando actuaciones que supongan riesgo de contaminación para dichas aguas.

Artículo 4.8.2 Protección de los cauces y cursos de agua

Todas las aguas residuales generadas serán sometidas a procesos de depuración adecuados antes de su vertido.

Se deberán formular planes y medidas de control y defensa de vertidos contaminantes accidentales en el municipio.

Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por RDL, de 20 de julio de 2001.

El objetivo de la protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Este espacio abarca como mínimo, y cuando no está grafiado en la Plano de Clasificación, una franja de 25 metros en corrientes continuas y 15 metros en corrientes discontinuas, a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Los desarrollos del planeamiento previsto por el Plan General, deberán tener en cuenta los siguientes condicionantes generales:

- En el caso de que las nuevas urbanizaciones se desarrollen sobre la zona de policía de los cauces, previamente a su autorización, será necesario delimitar la zona del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes, junto a los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.
- Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido, se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

- Como norma general, los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 de dicho Reglamento.

La Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando ésta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otras procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso, se exigirá que se proyecte una Estación Depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

El solicitante de la autorización de vertido será preferiblemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Según lo establecido en la legislación vigente, sobre las zonas de servidumbre y policía está condicionado el uso del suelo y las actividades que en ellas se desarrollen.
- Como criterio general, se mantendrán los cauces afectados de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del DPH la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea de carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 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.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del DPH, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del citado Reglamento, haciendo referencia tanto al estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo según se establece en 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 y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

- En el supuesto de pretenderse construir una Estación Depuradora de Aguas Residuales, deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera, las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en el caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de fecha 10 de julio de 2006 de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, en la que se declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas Intercomunitarias (BOE nº 179 de 28 de julio de 2006). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad cuando así lo demande el cumplimiento de Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Capítulo 4.9 Medidas de protección del paisaje y la escena urbana

Se tendrán en cuenta el perfil del núcleo urbano desde el punto de vista exterior, para lo que se evitará la ruptura del mismo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas en altura o masa edificada.

Artículo 4.9.1 Protección de las visualizaciones urbanas

Con carácter general se protegerán las visualizaciones del casco urbano fundamentalmente teniendo en cuenta tres puntos de vista: las visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano, las visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano y las visualizaciones del núcleo urbano.

Artículo 4.9.2 Medidas de protección de las visualizaciones

Se prestará atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.

Se procederá a la protección específica de los objetos de visualización.

Se evitarán los impactos sobre la escena urbana derivados de la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas, y anuncios, especialmente en las zonas delimitadas como visualizaciones protegidas.

Artículo 4.9.3 Protección de la imagen urbana

Toda construcción deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la legislación que le sea de aplicación.

La totalidad de las fachadas exteriores y cerramientos vistos, e incluso los taludes, testeros y zonas traseras, deberán ser tratados con calidad de terminación de obra.

No se permite la colocación de antenas de telefonía móvil que sean visibles en zonas singulares o espacios protegidos arquitectónica o urbanísticamente, o cuando se compruebe que tienen un impacto visual negativo.

Artículo 4.9.4 Protección respecto a las señalizaciones de tráfico

Se prohíbe situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a no ser que se sea debidamente justificado por causa de problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Queda prohibido expresamente en las edificaciones sometidas a algún tipo de protección individual.

Artículo 4.9.5 Normas para la mejora urbana

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas zonas, plazas o calles a fin de conservar la armonía del conjunto.

Los propietarios de los edificios o solares localizados en estas zonas deberán someterse a ordenanza especial para poder modificar sus construcciones o edificar otras nuevas. Dichas ordenanzas serán aprobadas en cada caso, previos los requisitos reglamentarios.

Artículo 4.9.6 Protección del Paisaje natural

Todas las actuaciones que tengan impacto paisajístico con respecto al medio ambiente habrán de minimizar o eliminar estos efectos en lo posible mediante la adopción de las medidas correctoras necesarias a este fin adaptándolas a las condiciones paisajísticas del entorno.

Se cuidará el diseño y el color de las estructuras que lo precisen así como de las edificaciones.

Se tendrán en cuenta criterios paisajísticos en el trazado de los nuevos viales.

Capítulo 4.10 Medidas de protección para 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 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

TÍTULO 5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO**Capítulo 5.1 Objeto y Alcance**

Artículo 5.1.1

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de las establecidas en el Planeamiento Urbanístico, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

Dada la imposibilidad de la determinación exhaustiva de los restos existentes hasta su definitivo descubrimiento, lo establecido en las presentes normas para las áreas de interés localizadas no debe ser considerado inmutable ya que se encuentra abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme a futuras investigaciones de los restos arqueológicos que vayan aflorando.

Artículo 5.1.2

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados, como se detalla en el capítulo cuarto de este documento.

Artículo 5.1.3

La aprobación definitiva de este Catálogo implica asimismo, para los bienes en él incluidos, su exclusión total del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal y como se detalla y fundamenta asimismo en el capítulo 5.8 "Normas de Protección", de este documento.

Artículo 5.1.4

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés de Cultural, Bien de Interés Patrimonial, Yacimiento arqueológico o paleontológico o Espacio Natural Protegido se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

Artículo 5.1.5

Todas las actuaciones en BIC, BIP y Yacimientos arqueológicos o paleontológicos deberán contar con autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico, según lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 5.1.6

Será de aplicación en cuanto a tipos, grados y alcance de las protecciones de los bienes protegidos, lo establecido en el Volumen IV.a – Catálogo de Bienes Protegidos que forma parte de la documentación del Plan General de Cabanillas de la Sierra, entendiéndose como documento normativo a este respecto.

Los yacimientos arqueológicos y paleontológicos quedan regulados a través de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y con carácter supletorio la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la mencionada Ley.

Capítulo 5.2 Normas de Protección Arqueológica y Paleontológica de Cabanillas de la Sierra.

El Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid se rige por 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.

La ordenación urbanística tiene entre sus fines la protección, rehabilitación y mejora del Patrimonio Histórico (Art. 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Artículo 5.2.1 Intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

1. Son intervenciones arqueológicas y paleontológicas los estudios directos de arte rupestre y las prospecciones, los sondeos, las excavaciones, los controles y cualquier otra intervención, con remoción de terrenos o sin ella, que tenga por finalidad descubrir, documentar o investigar restos arqueológicos o paleontológicos
2. Todos los trabajos arqueológicos o paleontológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes.
3. Finalizadas las intervenciones arqueológicas, se elaborará y presentará la memoria preceptiva, de la cual se entregará un informe preliminar de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid que, a su vez, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y estableciendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.
4. La financiación de los trabajos arqueológicos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas.

TÍTULO 6 EL RÉGIMEN DE LOS USOS**Capítulo 6.1 Objeto y Aplicación****Artículo 6.1.1 Objeto**

El presente título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las características con que son susceptibles de ser diferenciados.

La asignación de los usos se realiza para el suelo urbano, con carácter pormenorizado salvo para aquellas zonas cuya ordenación aparezca remitida a instrumentos de planeamiento, y para el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

Artículo 6.1.2 Aplicación

Las condiciones de los usos serán de aplicación a las áreas reguladas por una zona urbanística u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que se establecen en el Plan General.

Las condiciones de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos que se regulan en este artículo.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

Capítulo 6.2 Clasificación de los usos**Artículo 6.2.1**

Los usos se clasifican en función de su naturaleza correspondiéndose con la función intrínseca determinante del destino urbanístico de los suelos.

- a) Uso residencial
- b) Uso industrial
- c) Uso terciario
- d) Uso hotelero
- e) Uso zona verde
- f) Uso equipamiento
- g) Uso infraestructura
- h) Uso garaje aparcamiento

Artículo 6.2.2

Los usos se clasifican por su régimen de interrelación en las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado

Uso principal. Es aquel que predomina en el espacio de suelo considerado, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Usos compatibles. Son usos que complementan el conjunto de los usos principales de los ámbitos de ordenación. No deberán superar el 50% de la superficie útil total.

Uso alternativo. Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación que pueden sustituir parcial o completamente al uso principal. No se permitirán en más del 50% de la superficie total de la zona de ordenanza en la que se permitan.

Usos prohibidos. Son los usos no admitidos de forma expresa por el Plan General o el planeamiento de desarrollo. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien, por exclusión al quedar ausente en la clasificación de los usos según su naturaleza.

Capítulo 6.3 **Uso Residencial**

Artículo 6.3.1 Definición y categorías

Se define como el uso destinado al alojamiento de personas. Se establecen las siguientes categorías: vivienda y residencia comunitaria.

- a) **Vivienda.** La que está destinada al alojamiento permanente de personas.
Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones se distinguen dos tipos:
Vivienda libre y vivienda de protección pública.
- b) **Residencia comunitaria.** La que está destinada al alojamiento estable de colectivos a los que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.

Las viviendas pueden ser unifamiliares y colectivas, según la siguiente definición:

- a) **Vivienda unifamiliar:** es aquella vivienda que ocupa una parcela, con acceso propio desde el vial público.
- b) **Vivienda colectiva:** son aquellas viviendas que se sitúan sobre una única parcela, con acceso desde el vial público.

Las viviendas unifamiliares se pueden dividir a su vez, según el tipo edificatorio, en:

- a) Vivienda unifamiliar aislada. La edificación no está en contacto con otras edificaciones.
- b) Vivienda unifamiliar pareada. La edificación está en contacto físico con otra vivienda unifamiliar.
- c) Vivienda unifamiliar agrupada. Se constituye una sola edificación compartida por más de dos viviendas. Se puede constituir una agrupación en hilera, cuando se agrupan más de dos viviendas formando una línea. Las viviendas unifamiliares agrupadas pueden compartir elementos comunes (accesos, aparcamientos, instalaciones, etc.).

Artículo 6.3.2 Condiciones de las viviendas

- a) Vivienda exterior. Todas las viviendas reunirán la condición de exterior para lo cual deberán cumplir las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios determine la normativa sectorial de aplicación.

Así mismo, deberán dar frente a la vía pública en al menos una pieza habitable, espacio libre público o espacio libre privado que cumpla las condiciones de accesibilidad y seguridad.alternativo

- b) Vivienda mínima. Es aquella que cuenta con salón-comedor, cocina, dormitorio y baño y cuya superficie útil sea como mínimo de cuarenta y cinco (45) metros cuadrados. No incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios de altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
- c) Programa de vivienda.

Las piezas que compongan una vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo la cocina, aseo, vestíbulo, pasillo y tendedero.

Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:

1. La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación y deberá ser exclusiva por vivienda.
2. Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros.
3. Tendedero: Dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa.

En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, su superficie será igual o superior a tres (3) metros cuadrados, de la

que, los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva. Esta exención en el cómputo de edificabilidad podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando además se realice la preinstalación de aire acondicionado para la vivienda.

No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.

4. Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. No computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:
 - Que estén situados en plantas bajo rasante.
 - El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
 - El número máximo de trasteros será uno por vivienda.
 - La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.
 - La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a $8 \times n^{\circ}$ de trasteros admisibles.
 - Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad
 - Las condiciones de protección contra incendios se atenderán a lo dispuesto a tal efecto en la normativa sectorial de aplicación.
5. Altura libre de piso se establece como mínimo en doscientos cincuenta (250) metros.
6. Puerta de acceso de dimensiones mínimas doscientos tres (203) centímetros de alto y ochenta y dos (82) centímetros de ancho.
7. Puerta interiores de dimensiones mínimas doscientos tres (203) centímetros de alto y setenta y dos (72) centímetros de ancho.

d) Condiciones de ventilación e iluminación.

Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al quince (15) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable.

Cada pieza habitable dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.

Las piezas no habitables podrán resolver su ventilación de forma natural directa, conducida o forzada.

Ninguna vivienda tendrá piezas habitables en plantas inferiores a la baja, salvo en vivienda unifamiliar que podrán admitirse en la planta inmediatamente inferior a la baja si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural.

Artículo 6.3.3 Condiciones de la residencia comunitarias

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie útil total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación las correspondientes a los edificios y locales destinados al hospedaje. En cualquier caso deberán cumplir la normativa sectorial de aplicación en materia de incendios y accesibilidad.

Capítulo 6.4 Uso Industrial

Artículo 6.4.1 Definición y categorías

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos materiales y áreas de exposición afectas a la instalación industrial así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología. Se prohíbe expresamente la industria altamente contaminante.

- a) Industria: Aquélla destinada a las operaciones de transformación, tratamiento, reparación, manipulación de productos materiales y áreas de exposición afectas a la instalación industrial.
- b) Talleres artesanales: Son las actividades correspondientes a la elaboración artesanal o artística de productos tales como:
 - Transformación de alimentos: elaboración de pan, vino, bizcocho, queso, galletas, pizza, mermeladas, membrillo etc.
 - Elaboración artesanal de productos con papel, arcilla, adobe, cerámica, carpintería, cestería, telares, perfumes, colonias, sales y sacos de olor, tinte de ropa
 - Artes plásticas que incluyen pintura, escultura, cerámica, madera, mosaicos, esmaltes, restauración de antigüedades, joyería creativa, juguetes artesanales.
- c) Almacenaje: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.
- d) Servicios empresariales: Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Artículo 6.4.2 Condiciones de aplicación

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente

Capítulo 6.5 Uso Terciario

Artículo 6.5.1 Definición y categorías

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

- a) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- Pequeño comercio (Primera): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- Mediano comercio (Segunda): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- Grandes superficies comerciales (Tercera): En el resto de los supuestos.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes. El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso comercio es compatible.

- b) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.
- Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las zonas urbanísticas u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- Los despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado a) anterior.

- c) Terciario recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

- Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- Restauración: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.
- Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

- d) Otros servicios terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

2. Condiciones de aplicación

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente

Capítulo 6.6 Uso Hotelero

Artículo 6.6.1 Definición y categorías

Se define como el uso destinado al alojamiento temporal de personas. Se establecen las siguientes categorías:

Apartamentos turísticos, alojamientos turísticos y hoteles.

- a) Apartamentos turísticos. Son establecimientos extrahoteleros correspondientes a los bloques o conjuntos de apartamentos, los conjuntos de villas, chales, bungalows y similares que sean ofrecidos empresarialmente en alquiler, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o turísticos. Se entiende por bloque el edificio o edificios integrados por apartamentos que se ofrezcan en su totalidad bajo una sola unidad empresarial de explotación. Se entiende por conjunto el

agregado de apartamentos turísticos situados en uno o varios edificios, y/o de bungalows, villas, chalets o similares, que se ofrezcan como alojamientos turísticos bajo una sola unidad empresarial de explotación.

- b) Alojamientos turísticos. Son establecimientos extrahoteleros correspondientes a posadas rurales, albergues, campamentos y unidades aisladas de bungalows, villas, chalets, apartamentos o establecimientos similares destinados a proporcionar habitación o residencia a las personas en épocas, zonas o situaciones turísticas.
- c) Hoteles

Artículo 6.6.2 Condiciones del hospedaje

Las actividades comprendidas en esta categoría de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Para la apertura y funcionamiento de los apartamentos turísticos será requisito previo su clasificación por la Administración mediante reconocimiento formal de sus características y categorías, a tenor de las condiciones establecidas reglamentariamente.

Capítulo 6.7 Uso Zona Verde

Artículo 6.7.1 Definición y categorías

Corresponde a las áreas ajardinadas, plantaciones y parques, destinadas al reposo y esparcimiento donde posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados.

Artículo 6.7.2 Condiciones particulares del uso zonas verdes

Las zonas de superficie superior a cinco mil (5000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de uso deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del 15% de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Artículo 6.7.3

La disposición y diseño de las zonas verdes deberá propiciar la integración paisajística, para ello:

Se deberán tratar como áreas de ocio sin vinculación a elementos lineales de protección de infraestructuras.

Se evitara la colocación de pavimentos rígidos continuos.

Artículo 6.7.4 Usos compatibles

Las zonas verdes de superficie superior a 5000 m² podrán disponer de instalaciones de uso deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del 15% de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Las zonas verdes de superficie superior a 5 Ha podrán disponer de instalaciones de equipamiento deportivo y cultural con edificación siempre que no se ocupe más del 1% de

la superficie de la zona verde, con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de 9m., medidos a partir de la rasante del terreno. Su implantación requerirá informe del órgano municipal competente.

Capítulo 6.8 Uso Dotacional

Artículo 6.8.1 Definición y categorías

Se define como el uso que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo y bienestar, proporcionar servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento.

Se distinguen las siguientes categorías:

Equipamiento. Corresponde a las dotaciones destinadas a servicios educativos, asistenciales, religiosos, administrativos, culturales y sanitarios.

Deportivo. Corresponde a las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico.

Servicios funerarios. Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc

Talleres artesanales. Son las actividades correspondientes a la elaboración artesanal o artística de productos tales como:

- Transformación de alimentos: elaboración de pan, vino, bizcocho, queso, galletas, pizza, mermeladas, membrillo etc.
- Elaboración artesanal de productos con papel, arcilla, adobe, cerámica, carpintería, cestería, telares, perfumes, colonias, sales y sacos de olor, tinte de ropa
- Artes plásticas que incluyen pintura, escultura, cerámica, madera, mosaicos, esmaltes, restauración de antigüedades, joyería creativa, juguetes artesanales.

Artículo 6.8.2 Condiciones particulares del uso equipamiento

La superficie mínima de parcela para las áreas en desarrollo será de quinientos (500) metros cuadrados, en las parcelas calificadas por el Plan General será la propia parcela.

Las condiciones de tipología edificatoria y posición de la edificación en la parcela, son libres, debiéndose justificar con la norma sectorial aplicable al equipamiento.

En cuanto a las condiciones de ocupación y edificabilidad se podrá optar por la aplicación de los parámetros establecidos en la ordenanza de la zona urbanística colindante.

Excepcionalmente se podrá incrementar la edificabilidad y la ocupación establecida en la zona urbanística de referencia, justificando su necesidad por las condiciones específicas del equipamiento previsto.

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros.

Artículo 6.8.3 Condiciones particulares del uso deportivo

La superficie mínima de parcela para las áreas en desarrollo será de quinientos (500) metros cuadrados, en las parcelas calificadas por el Plan General será la propia parcela.

En cuanto a los parámetros formales deberá cumplir las determinaciones de la zona urbanística en que se ubique o la ordenanza del ámbito de actuación en que se integre.

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros.

Capítulo 6.9 Uso Infraestructura

Artículo 6.9.1 Definición y categorías

Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Comunicaciones
- b) Asistencia de carreteras
- c) Gestión de residuos
- d) Energéticas

Artículo 6.9.2 Comunicaciones

1. Definición y categorías. Se define como los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Se distinguen por su jerarquía: infraestructura viaria de la red pública supramunicipal, general y local.

El espacio de la red viaria se subdivide en las siguientes categorías

- a) Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.
 - b) Área estancial: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
 - c) Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.
2. En suelo urbanizable sectorizado, los márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, estarán

sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

En el resto de los casos se estará a lo establecido las presentes normas.

3. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano, salvo en los planeamientos de desarrollo que su tramitación cuente con aprobación inicial con anterioridad a la aprobación del Plan General, serán:
 - a) Para la infraestructura viaria perteneciente a la red general:
 - Anchura mínima: catorce (14) metros entre alineaciones.
 - Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos (2) metros.
 - b) Para infraestructura viaria perteneciente a la red local:
 - Anchura mínima: nueve (9) metros entre alineaciones.
 - Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: un metro y medio (1,5) metros.

Admitiéndose el diseño de viarios de coexistencia.

 - c) No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen.

4. Accesos rodados desde las propiedades colindantes

En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria supramunicipal y general.

Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria general. No obstante, y en suelo urbano, podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de veinticinco (25) metros de un cruce medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

En la red viaria local, los accesos rodados directos a las propiedades colindantes podrán no autorizarse en las siguientes situaciones:

- A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
- En lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- En aceras que constituyen áreas estanciales.

Artículo 6.9.3 Asistencia de carreteras

1. Definición y categorías. Edificaciones destinadas a servicios de asistencia en carreteras como son los talleres para reparación de vehículos.

2. Las condiciones de tipología edificatoria y posición de la edificación en la parcela, así como, las condiciones de ocupación y edificabilidad serán las determinadas por la zona urbanística RES-02, grado 02.4 .
3. Se permitirá la construcción de una vivienda vinculada a la actividad.

Artículo 6.9.4 Gestión de residuos

Definición y categorías. Espacios sobre los que se efectúa la recogida y tratamiento de los residuos sólidos.

Los residuos se clasifican en:

Residuos domiciliarios: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

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.

Residuos clínicos e infecciosos

Muebles y enseres viejos

Vehículos abandonados

Animales muertos

Residuos industriales: Aquellos que por sus características no pueden ser clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos y en general, los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.

Residuos tóxicos y peligrosos: Aquellos así clasificados según la Legislación Vigente.

La delimitación precisa de áreas aptas para residuos en función de las necesidades de vertido, corresponde a los departamentos municipales competentes.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de los residuos de tierras y de tierras y escombros se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo urbanizable, siempre que no contradigan los objetivos de las Normas para estas áreas, o del planeamiento de desarrollo.

La nueva implantación de vertederos de residuos se someterá a los procedimientos establecidos por la legislación vigente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

La superficie mínima para los usos contemplados en los apartados precedentes será de cinco (5) hectáreas.

Las licencias municipales correspondientes para las anteriores actividades se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente, será de diez años.

Artículo 6.9.5 Energética

Definición y categorías. Se define como dotación destinada a la prestación de servicios de abastecimiento energético. Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Infraestructura social de abastecimiento, saneamiento y depuración. Instalaciones que desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.
- b) Infraestructura de suministro telecomunicaciones y energía. Instalaciones que desarrollan las actividades destinadas al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico
- c) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.

Artículo 6.9.6 Condiciones específicas para las instalaciones de abastecimiento, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, electricidad y gas

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

Artículo 6.9.7 Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos

1. Condiciones particulares:
 - a) El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las zonas urbanísticas y del articulado en los planeamientos de desarrollo.
 - b) En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano y en suelo urbanizable se podrán calificar parcelas destinadas a Servicios Públicos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, públicas, incluidas en las dotaciones objeto de cesión, o privadas.

- c) Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos son una categoría dotacional de servicio público, sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada.
2. Condiciones para la nueva edificación:
- a) Parcela mínima: Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados.
- b) Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, 0,25 metros cuadrados por metro cuadrado, y 0.10 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.

Capítulo 6.10 Uso Garaje aparcamiento

Artículo 6.10.1 Definición y categorías

Se define como el uso que sirve para el estacionamiento de vehículos. Se distinguen los siguientes:

- Aparcamiento público. Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
- Aparcamiento privado. Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

Artículo 6.10.2 Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 6.10.3 Condiciones particulares para el uso garaje aparcamiento

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público.

Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

- a) Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.
- b) Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatrocientos (400) centímetros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud, respectivamente, por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.

- c) Para vehículos automóviles grandes: Cinco (5) metros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.
- d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la Ley 8/1993 de 22 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.
- e) Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.
- f) Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

Vial de sentido único de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

- Vial de sentido alternativo de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- Vial con dos sentidos diferenciados uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

- a) En los garajes de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos distintos, siempre que las puertas que den al mismo sean de la resistencia al fuego obligada por normativa aplicable y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros; en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, habrá de ser superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel o separación física entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
- b) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.
- c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

Las rampas no sobrepasarán el 16 por 100 de pendiente en tramos rectos y el 12 por 100 en tramos curvos medidos en su línea directriz.

En salidas directas a aceras, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de tres (3) metros de longitud con pendiente inferior al 2 por 100 ubicado en el interior del edificio.

La altura libre de piso no será inferior a doscientos quince (215) centímetros. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.

TÍTULO 7 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Capítulo 7.1 Condiciones de parcela edificable

Artículo 7.1.1 Parcela mínima

Es la superficie que en la zona urbanística o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable, a efecto de segregaciones.

Las parcelas existentes antes de la entrada en vigor del presente Plan no pierden el carácter de edificable aunque su superficie sea inferior a la mínima.

Artículo 7.1.2 Parcela edificable

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales o límites de afección de infraestructuras.

Artículo 7.1.3 Solar

Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano que formado parte de la trama urbana cumplan con las condiciones establecidas por el art. 14.1.a) y b) de la LSCM 9/2001, que son las siguientes:

- a) Que sean aptos para la edificación o construcción y estén totalmente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 7.1.4 Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

- a) Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.

- b) En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales.
- c) En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

Artículo 7.1.5 Alineación oficial, exterior o pública

- a) Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables
- b) En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

Capítulo 7.2 Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 7.2.1 Aplicación

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

La posición del edificio en la parcela determina la forma urbana resultante. A nivel básico, y con independencia del uso al que se destinen las edificaciones, cuando los edificios se agrupan y adosan en su mayoría entre medianeras en una manzana urbana, constituyen una manzana cerrada. Cuando las edificaciones se presentan aisladas dan lugar a una tipología urbana de bloque abierto, predominando visualmente los espacios libres sobre los construidos.

Artículo 7.2.2 Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación:

- a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento de desarrollo, como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora y edificatoria.
- c) Cota de origen y referencia: La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba

escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 7.2.3 Separación a linderos o Retranqueo

- a) Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.
- b) En las zonas de retranqueo se admiten aparcamiento, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas.

Artículo 7.2.4 Alineación oficial.

- a) Es la línea que separa el dominio público del privado. Es también la línea a partir de la cual se medirán los retranqueos, en caso de estar permitidos en su zona de ordenanza.
- b) La edificación, en caso de no existir retranqueo, deberá alinearse a las alineaciones oficiales, o a las alineaciones interiores obligatorias, en caso de estar definidas.
- c) Tanto las alineaciones oficiales como las alineaciones interiores obligatorias se encuentran determinadas en el Plano Ord -06.0 "Alineaciones en suelo urbano"

Artículo 7.2.5 Fondo edificable

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.

Artículo 7.2.6 Separación entre edificios

- a) Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.
- b) Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.
- c) Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

Artículo 7.2.7 Área de movimiento de la edificación

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 7.2.8 Adosamiento a linderos

En la zona urbanística correspondiente a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

- a) Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la zona urbanística u ordenanza particular de las áreas de planeamiento.
- b) Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
- c) Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
- d) Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Capítulo 7.3 Condiciones de ocupación

Artículo 7.3.1 Superficie ocupable

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - b) Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

Artículo 7.3.2 Superficie ocupada

- a) Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación.
 - La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificados sobre rasante.
 - La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la zona urbanística, o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo.
- b) Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la zona urbanística, o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo.

- En viviendas unifamiliares la ocupación bajo rasante se limitará a la proyección de la ocupación sobre rasante, excepto en los casos de agrupaciones de viviendas mancomunadas.

Artículo 7.3.3 Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. 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 el valor que sea de aplicación.

Artículo 7.3.4 Superficie libre de parcela

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

Capítulo 7.4 Condiciones de edificabilidad

Artículo 7.4.1 Superficie edificada por planta

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, **excluida** de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las zonas urbanísticas o condiciones particulares de los usos:

Los soportales, los entrepisos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones generales del edificio.

- a) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:
 - En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
 - En planta baja
 - Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante:
 - En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
 - En el resto de los usos, ya sea en edificaciones en manzana cerrada, o edificación en bloque abierto, con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos.
 - En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo

- a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.
- b) En plantas baja y bajo rasante, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.
 - c) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
 - d) Los huecos de aparatos elevadores.
 - e) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda, o cuatro (4) si incluye preinstalación de aire acondicionado.
 - f) Los trasteros hasta un máximo de seis (6) metros.

En vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante a excepción de la destinada a garaje-aparcamiento.

En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas que se proyecten con dicho fin.

En los espacios bajo cubierta sólo se excluyen del cómputo de edificabilidad aquellos destinados a instalaciones, pero no se excluyen del cómputo los espacios vivideros que cuenten con más de 1,50 metros de altura libre.

Artículo 7.4.2 Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

Artículo 7.4.3 Superficie edificable o edificabilidad

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) Una cantidad concreta.

Artículo 7.4.4 Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.
 - b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

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 posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Capítulo 7.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 7.5.1 Sólido capaz

Es el volumen, definido en el planeamiento o zona urbanística, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los salientes autorizados

Artículo 7.5.2 Altura del edificio

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

Artículo 7.5.3 Referencias altimétricas de los edificios

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el art. 7.2.2. y se distinguen las siguientes

1. Nivel de cornisa: El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.
2. Nivel de coronación: El del plano superior de los petos de protección de cubierta si existen, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

En función de estas referencias resultarán la altura de cornisa y la altura de coronación, siendo la altura total la que se mide hasta el elemento más alto del edificio.

Artículo 7.5.4 Altura en número de plantas

Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen incluida la planta baja.

Artículo 7.5.5 Medición de la altura de la edificación

- a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.

- b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
- c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
- d) En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada es superior a ocho (8) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (8) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.
- e) Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.
- f) En parcelas con fachadas a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.
- g) En parcelas con lindero posterior a menos de doce metros del lindero frontal se estará a lo dispuesto en el apartado f).
- h) En parcelas con frentes a calles opuestas, refiriéndonos a aquellas con trazados no confluyentes, la altura de la edificación se medirá en cada fachada del modo descrito en el apartado a) y deberá mantenerse en el punto medio de la línea que une los puntos medios de las rasantes de la acera de ambas calles.
- i) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Artículo 7.5.6 Altura de piso

Corresponde a la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas

Artículo 7.5.7 Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo de la misma planta. La altura libre mínima de pisos será de 250 centímetros, salvo otras condiciones establecidas por ordenanzas particulares y normativas sectoriales.

Artículo 7.5.8 Altura de cumbrera

Es la altura medida desde la cara superior del forjado horizontal de techo de la última planta del edificio, o en su defecto, la línea horizontal que señala la altura máxima del edificio, y el punto más alto que alcanza cualquiera de los faldones que configuran la cubierta inclinada, medido en la cara superior del tablero.

Artículo 7.5.9 Cota de planta de piso

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 7.5.10 Planta

1. Planta baja. Aquella que se encuentra situada entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más / menos cien centímetros de la misma, medidos en el punto medio del lindero frontal.

En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, la cota de nivel de implantación de la planta baja se situara más / menos cien centímetros respecto del lindero inferior.

2. Plantas inferiores a la baja. Aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja, tienen la consideración de plantas bajo rasante. Las plantas inferiores a la baja se pueden considerar sótanos o semisótanos:

A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera:

- Semisótano: es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja, y que tiene por encima de la cota de rasante una altura inferior a cien centímetros.

- Sótano: es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja, y que tiene por encima de la cota de rasante una altura inferior a treinta centímetros.

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

Artículo 7.5.11 Salientes o vuelos en fachadas

Aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:

Balcón. Es el saliente que se prolonga desde la estancia a la que sirve y sobresale de la fachada no más de 50cm y no supera un ancho de 140 cm

Terraza. Son salientes cerrados por dos de sus lados que superan las dimensiones de los balcones.

Cornisa o alero. Saliente de cubierta a lo largo de toda la fachada que no podrá superar los 80 cm.

Capítulo 7.6 Condiciones de calidad e higiene en los edificios**Artículo 7.6.1 Pieza habitable**

Recinto independiente de un edificio que reúne las condiciones para desarrollar actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Artículo 7.6.2 Espacio bajo cubierta

Espacio libre que queda entre los faldones de una cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta del edificio, denominado también cámara de aire. El conjunto de un forjado aislado, una cubierta impermeabilizada y una cámara de aire ventilada constituye lo que tradicionalmente se ha denominado cubierta fría. Estos tres elementos deberán destinarse a regular el comportamiento higrotérmico del edificio. Por lo tanto, en el espacio bajo cubierta no se permite ningún uso aunque podrá alojar las instalaciones generales del edificio. Todo lo anterior no impide que la última planta del edificio pueda cerrarse con una cubierta caliente inclinada. En ambos casos, cubierta inclinada caliente o fría, deberá cumplirse con las limitaciones geométricas establecidas por la ordenanza de aplicación de las normas y en ningún caso podrán dar lugar a una planta más de edificación.

Artículo 7.6.3 Locales

Conjunto de piezas destinadas a alguna actividad.

Artículo 7.6.4 Ventilación e iluminación de piezas y locales

La ventilación podrá resolverse de forma natural directa, natural conducida o forzada. La iluminación podrá resolverse de forma natural directa o con sistemas propios de alumbrado.

Artículo 7.6.5 Piezas habitables en plantas inferiores a la baja

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial solo podrán efectuarse en las condiciones que se establecen en el Título 6, artículo 6.3.2.d) de estas Normas.

Artículo 7.6.6 Patios

Espacio no edificado delimitado por las fachadas de los edificios. Atendiendo a su situación en los edificios se distinguen los siguientes tipos:

Patio de parcela, es aquel situado en el interior o en el perímetro de la edificación. Los patios de parcela no podrán abrirse a las fachadas de las alineaciones oficiales o a medianeras que queden vistas.

Patio de manzana, es aquel configurado por varias edificaciones de parcelas colindantes.

Artículo 7.6.7 Altura de patios

La altura (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos y ventilación a las fachadas del mismo.

Artículo 7.6.8 Dimensiones de patios de parcela cerrados

La dimensión de cualquier lado de patio al que recaigan piezas habitables será de H/3, con un mínimo de 300 centímetros.

En la configuración de los patios, se cumplirán las condiciones de salubridad establecidas en el C.T.E. o cualquier norma técnica en vigor al respecto.

Capítulo 7.7 Condiciones estéticas

Artículo 7.7.1 Definición

Son las que se imponen a la edificación con el fin de preservar la calidad de la imagen urbana.

Artículo 7.7.2 Aplicación

Son de aplicación en toda actividad sujeta a licencia municipal.

Artículo 7.7.3 Salvaguarda de la estética urbana

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su mejora corresponden al Ayuntamiento por lo que cualquier actuación deberá ajustarse al criterio que mantenga. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar actuaciones inconvenientes para la imagen de la ciudad.

Artículo 7.7.4 Instalaciones en fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento, evacuación, podrá sobresalir más de 30 cm del plano de fachada. Para la colocación de cualquier aparato deberá hacerse un estudio de integración en la fachada.

Artículo 7.7.5 Marquesinas

Se prohíbe la construcción de marquesinas cuando invadan el espacio público.

Artículo 7.7.6 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros con ningún elemento, ni siquiera de protección o decoración.

Artículo 7.7.7 Toldos

Los toldos móviles estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de 225 centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera ni sobrepasar los 3 metros.

Artículo 7.7.8 Muestras

Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a esta de 10 centímetros, una altura máxima de 80 centímetros y estarán situados por encima del dintel de los huecos de fachada en planta baja.

Artículo 7.7.9 Banderines

Son los anuncios normales al plano de fachada, estarán situados a una altura mínima sobre el plano de rasante de 225 centímetros, su dimensión vertical no será mayor de 80 centímetros.

Artículo 7.7.10 Medianeras

Las medianeras que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y características que las fachadas o con otros de suficiente calidad.

TÍTULO 8 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**Capítulo 8.1 Condiciones de la urbanización****Artículo 8.1.1**

El trazado del viario deberá adecuarse a la topografía evitando fuertes movimientos de tierra que afecten sustancialmente al relieve original.

Artículo 8.1.2

En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, las edificaciones que se dispongan sobre los márgenes de la antigua carretera N-I, deberán retranquearse una distancia de 10m en toda la longitud del frente de parcela a la citada vía. La franja de retranqueo a la antigua carretera N-I deberá quedar libre de edificaciones, instalaciones o cualquier otra construcción. La medición se realizara desde el borde de la explanación.

Artículo 8.1.3

Se respetara la zona de dominio público de las carreteras de la Comunidad de Madrid, correspondiente a tres (3) metros de distancia medidos desde el borde de la explanación. Las edificaciones que se dispongan sobre los márgenes de la Red de carreteras de la Comunidad de Madrid deberán retranquearse cumpliendo las distancias mínimas exigidas por la legislación vigente de aplicación.

Artículo 8.1.4

El planeamiento urbanístico que se tramite en desarrollo del presente Plan General, que afecte a las carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe. Así mismo, antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la citada Dirección General.

Artículo 8.1.5

Los proyectos técnicos de implantación de antenas de telefonía móvil deberán acompañarse de un estudio de integración paisajística de las mismas.

Artículo 8.1.6

La red de saneamiento propuesta para los nuevos desarrollos deberá ser separativa de las aguas pluviales y residuales, en caso de que fuera técnicamente inviable deberá aportarse documentación justificativa en los planes de desarrollo.

Artículo 8.1.7

Se evitará la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de las calles.

Capítulo 8.2 Condiciones para el diseño de las zonas verdes y espacios libres

Artículo 8.2.1

Para el arbolado urbano se alternaran diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Artículo 8.2.2

Para las zonas verdes se seleccionara vegetación arbórea y arbustiva con especies autóctonas correspondientes a la serie climática del municipio o con especies rusticas de bajo mantenimiento capaces de soportar condiciones temporales de sequía. El ajardinamiento deberá evitar el uso del césped.

Capítulo 8.3 Características de la red de riego de zonas verdes y espacios libres de uso público

Artículo 8.3.1

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego para baldeo de calles conectados a la red de agua potable.

Artículo 8.3.2

En los nuevos ámbitos de desarrollo, será obligatorio proponer redes de riego con agua reutilizable.

Los proyectos de redes de reutilización con agua regenerada deberán ser remitidos al Canal de Isabel II para su aprobación.

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de utilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II.

Las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Capítulo 8.4 Características de la red de distribución de agua

Artículo 8.4.1

Se ajustará tanto a la Normativa como a las indicaciones del Canal de Isabel II, así como a las normas establecidas por el Ayuntamiento.

Artículo 8.4.2

La red de distribución de agua se realizara siguiendo un trazado en malla que garantice el abastecimiento a todos los puntos de la red y discurrirá enterrado bajo acera de la red viaria o por los espacios libres. Los cruces de calzada irán debidamente protegidos.

Artículo 8.4.3

En el diseño de las redes urbanas y de las redes interiores de edificación se deberán tomar las medidas necesarias tendentes a conseguir un ahorro energético efectivo, que deberá justificarse en el correspondiente proyecto técnico.

Artículo 8.4.4

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

Capítulo 8.5 Características de la red de saneamiento

Artículo 8.5.1

Las redes de saneamiento previstas para los nuevos desarrollos del suelo urbano y urbanizable deberán ser separativas cumpliendo lo establecido en las Normas del Canal de Isabel II, las Normas de la Agencia de Medio Ambiente y el Decreto 170/1.998 de 1 de Octubre sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la CAM.

Artículo 8.5.2

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.

Artículo 8.5.3

En redes de saneamiento separativas, no se deberá incorporar a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de aguas negras.

Artículo 8.5.4

El Ayuntamiento garantizará la completa separación de la red de aguas pluviales estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales no previstas a la red de pluviales, como la incorporación de aguas residuales no previstas a la red de aguas residuales, y estableciendo asimismo las medidas que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, la primera de aguas residuales y la segunda para aguas pluviales.

Artículo 8.5.5

En el caso de que sea necesario proyectar alguna red unitaria, no se podrá incorporar a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal total de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación, por lo que se deberán adecuar los aliviaderos existentes en la red de saneamiento.

Artículo 8.5.6

Los vertidos líquidos deberán cumplir el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como, en caso de vertido a terreno o cauce público, la preceptiva autorización a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 8.5.7

Los vertidos Industriales deberán cumplir la Ley 10/1993 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la CAM.

Artículo 8.5.8

Se dispondrá un pozo de registro en cada esquina de cruce de calle y uno cada 30 m aproximadamente, salvo casos excepcionales, en los cuales no superará la distancia entre ellos de 50 m.

Capítulo 8.6 Infraestructuras eléctricas

Artículo 8.6.1

Se deberán definir, en su caso, pasillos para las redes de energía eléctrica que garanticen la inexistencia de edificaciones y la imposibilidad de nuevas implantaciones.

Artículo 8.6.2

En la redacción de los planes de desarrollo del Plan General se deberá tomar medidas que garanticen el cumplimiento del 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.

Artículo 8.6.3

Deberán reservarse suelos para la localización de los centros de transformación que deberán disponerse enterrados y estar dotados de las medidas necesarias de seguridad y accesibilidad.

TÍTULO 9 ZONAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO. NORMAS PARTICULARES

Artículo 9.1.1

Las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada o zonas de ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con el resto de determinaciones anteriores aplicables a los suelos urbanos consolidados, las actuaciones aisladas que se produzcan en el mismo.

Artículo 9.1.2

En su conjunto el Plan General define seis zonas de ordenanza, las cuales tienen definida su área de aplicación en los correspondientes planos de calificación del suelo. Las zonas establecidas son las siguientes:

Zona de ordenanza RES – Residencial

RES.01 – Colonias

RES.02 – Ensanches

RES.03 – Casco Antiguo

RES.04 – Casas Baratas

Zona de ordenanza ZV - Zonas verdes y Espacios Libres

ZV.01 – Parques y Jardines

ZV.02 – Áreas Peatonales

Zona de ordenanza EQ – EquipamientoZona de ordenanza RV - Red viaria

RV.01 – Viario Principal

RV.02 – Preferencia Peatonal

Zona de ordenanza SU – Infraestructuras y Servicios Urbanos

ZONA DE ORDENANZA RES.01 - COLONIAS		
CONDICIONES DE FORMA	Edificación aislada	
GRADOS	01.1	01.2
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES		
Parcela mínima edificable (m ²)	1.000	750
Frente mínimo (m)	20	15
CONDICIONES DE VOLUMEN		
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	0,30	0,35
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	30	35
Altura máxima sobre rasante (m)	6,50	6,50
Número de plantas sobre rasante	2	2
CONDICIONES DE POSICIÓN		
Retranqueo mínimo a lindero frontal y a otras alineaciones oficiales (m)	5	5
Retranqueo mínimo a otros linderos (m)	3	3
CONDICIONES DE USO		
Uso Principal	Residencial unifamiliar	
Usos Compatibles	Terciario	
Usos Alternativos	Hotelero y/o Terciario.	
Usos Prohibidos	El resto	
OTRAS CONDICIONES		
<p>Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2,00 m y podrán ser ciegos solamente hasta una altura de 0,80 m; el resto podrá ejecutarse en cerrajería o elementos vegetales.</p> <p>Se deberá cumplir, en el interior de la parcela privada, con la dotación de una plaza por vivienda.</p> <p>En las viviendas existentes se admitirá la construcción de una edificación adosada a un lindero que no sea el frontal y que cumpla con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) que se destine a dependencias anexas no habitables; b) que su altura libre no sobrepase los 2,30m, su superficie los 20,00 m² y su cumbrera los 1,50m; c) que se ejecute según un único proyecto que comprenda una edificación similar y de idénticas características arquitectónicas en el solar vecino, adosando ambas; d) esta edificación computará a efectos de edificabilidad y ocupación, sin sobrepasar los máximos permitidos sobre la parcela. <p>No se permitirán las escaleras exteriores que den acceso a plantas superiores ni inscripciones registrales en las que se contemplen edificaciones con viviendas independientes.</p> <p>La ocupación bajo rasante se limitará a la proyección de la ocupación sobre rasante, excepto en los casos de agrupaciones de viviendas mancomunadas. En este caso serán enteramente subterráneas pudiendo ocupar el 100% de la parte mancomunada.</p>		

ZONA DE ORDENANZA RES.02 - ENSANCHES				
CONDICIONES DE FORMA	Edificación aislada, pareada, en hilera o agrupada			
GRADOS	02.1	02.2	02.3	02.4
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES				
Parcela mínima edificable (m ²)	500	350	250	125
Frente mínimo (m)	10	8	7	6
CONDICIONES DE VOLUMEN				
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	0,40	0,45	0,50	1,00
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	40	45	50	60
Altura máxima sobre rasante (m)	6,50	6,50	6,50	6,50
Número de plantas sobre rasante	2	2	2	2
CONDICIONES DE POSICIÓN				
Retranqueo mínimo a lindero frontal y a otras alineaciones oficiales (m)	5	3	3	3
Retranqueo mínimo a otros linderos (m) (En los linderos en los que se produzca el adosamiento en los tipos edificatorios pareados y agrupados, no será de aplicación el retranqueo mínimo)	3	3	3	3
CONDICIONES DE USO				
Uso Principal	Residencial unifamiliar			
Usos Compatibles	Terciario en categoría comercial y oficinas exclusivamente en plantas bajas, hasta un 50% de la superficie edificada sobre rasante.			
Usos Alternativos	Hotelero y/o Terciario			
Usos Prohibidos	El resto			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN Y MANCOMUNIDAD				
La concesión de licencia para la parcelación se condicionará a la simultánea aprobación de un Estudio de Detalle cuando las viviendas vayan a ejecutarse agrupadas; estas podrán conformar grupos cuya longitud no sobrepasará los 40,00m, debiendo retranquearse los volúmenes en los extremos de cada grupo y tratarse estos como fachadas con huecos.				
Cuando se produzca la sustitución o ampliación de viviendas en conjuntos edificados existentes y homogéneos, se mantendrán las características arquitectónicas del mismo en la redacción del nuevo proyecto.				

Cuando se proyecten viviendas unifamiliares se admitirá la agrupación en mancomunidad del suelo, pudiendo reducirse la parcela atribuible a cada vivienda para su uso privativo. En el grado 1, la parcela mínima así disminuida será de 250 m², en el grado 2 será de 175 m², en el grado 3 será de 150 m² y en el grado 4 será de 70 m². en todo caso, la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable en cada grado, cumpliéndose con las condiciones de posición y volumen. La parte mancomunada estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de la vivienda en que se origina, no permitiéndose la ejecución de edificación sobre rasante. Se admitirá igualmente la mancomunidad de los aparcamientos bajo rasante, permitiéndose la ocupación del 100% de la parte mancomunada.

OTRAS CONDICIONES

Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2,00 m y podrán ser ciegos solamente hasta una altura de 0,80 m; el resto podrá ejecutarse en cerrajería o elementos vegetales.

Se deberá cumplir, en el interior de la parcela privada, con la dotación de una plaza por vivienda.

En las viviendas existentes en el grado 4 se admitirá la construcción de una edificación sin retranqueo al lindero frontal siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) que se destine a dependencias anexas no habitables;
- b) que su altura libre no sobrepase los 2,30m, su superficie los 20,00 m² y su longitud de fachada la mitad de esta ni los 3,00m; si las cubiertas son inclinadas la pendiente se producirá hacia la alineación y la cumbrera no sobrepasará los 1,50m;
- c) que se apruebe previamente un Estudio de Detalle que comprenda la totalidad de las viviendas de un grupo; las ampliaciones se proyectarán pareadas.

No se permitirán las escaleras exteriores que den acceso a plantas superiores ni inscripciones registrales en las que se contemplen edificaciones con viviendas independientes.

ZONA DE ORDENANZA RES.03 - CASCO ANTIGUO				
CONDICIONES DE FORMA		Edificación entre medianeras		
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES				
Parcela mínima (m ²)		125		
Frente mínimo (m)		6		
CONDICIONES DE VOLUMEN				
TAMAÑO DE PARCELA	< 80 m ²	80 a 125 m ²	126 a 250 m ²	> 250 m ²
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	2,00	1,70	1,22	0,92
Edificabilidad máxima (m ²)	135 m ²	153 m ²	229 m ²	-
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%): sobre rasante	100	85	61	46
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%): bajo rasante	La superficie ocupada por la proyección de la edificación sobre rasante			
Altura máxima sobre rasante (m)	6,50			
Número de plantas sobre rasante	2			
CONDICIONES DE USO				
Uso Principal	Residencial. Vivienda unifamiliar y colectiva.			
Usos Compatibles	Terciario en categoría comercial en plantas bajas. Terciario en categoría oficinas, hasta un 50% de la superficie edificada sobre rasante. Industrial compatible con la vivienda en plantas bajas.			
Usos Alternativos	Hotelero y/o Terciario			
Usos Prohibidos	El resto			
OTRAS CONDICIONES				
Cuando los espacios bajo cubierta se ocupen con piezas habitables, estas formarán parte de las viviendas de la planta inmediatamente inferior y computarán edificabilidad en base al artículo 7.4.1 de las presentes Normas.				
Las cubiertas podrán tener una pendiente mínima de 10º y máxima de 25º, las cumbreras serán sensiblemente paralelas a las fachadas principales y el material de cubrición será teja cerámica curva de color natural y entonado; los paños acristalados no sobrepasarán el 25% de la superficie total de la cubierta, con una anchura máxima de 60 cm.				
Todas las fachadas tendrán faldón de cubierta.				
Los paneles solares en cubierta se adaptarán a la pendiente de ésta debiendo instalarse en las zonas interiores de parcela, no visibles desde la vía pública. En este caso la inclinación de la cubierta podrá incrementarse hasta los 45º.				
Se deberá cumplir, en el interior de la parcela privada, con la dotación de una plaza por vivienda.				
Las fachadas y los cerramientos de las parcelas serán de fábrica de piedra vista o bien con revocos y pintados; los huecos en las fachadas principales tendrán una proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco; los cerramientos de las parcelas tendrán una altura mínima de 2,00 m y no sobrepasarán los 2,50 m.				

En las fachadas no se permitirá el uso de ladrillo en masa, ni enfoscados ni soluciones que, como aplacados o chapados, resultan claramente discordantes con los acabados tradicionales. Los revocos serán asimismo tradicionales en color blanco preferentemente, o tonos ocres claros rechazándose los colores detonantes.

Asimismo deben desestimarse las fábricas de piedra resueltas con material y puesta en obra totalmente ajenos a las soluciones tradicionales de la localidad.

Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio en su color o en color bronce, el acabado deberá ser mate y preferentemente en color oscuro.

Las paredes medianeras que queden al descubierto, bien por haber realizado una edificación de distinta altura sobre las paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán ser tratadas como fachadas. Este tratamiento correrá a cargo del particular o propietario causante de la exposición a vistas de la medianera. Su tratamiento deberá ser como mínimo un acabado enfoscado y pintado.

El material de cubrición será teja cerámica curva, no mixta, en color natural y entonando con la teja vieja de la localidad.

No se admitirán cuerpos volados a excepción de los balcones, que se ejecutarán exclusivamente con elementos estructurales independientes de cerrajería, no permitiéndose el vuelo de los forjados interiores. Los balcones no podrán sobresalir más de 0,50 m respecto de la alineación oficial. Tendrán un ancho máximo de 1,50 m. La separación mínima entre balcones será de 2,00 m, y entre éstos y las medianeras habrá un mínimo de 1,00 m. Los aleros no tendrán un vuelo superior a los 0,40 m y se resolverán buscando soluciones tradicionales y no como simple prolongación del forjado. En los balcones, el canto de forjado no será superior a 0,12 m.

Se prohíbe la construcción de semisótanos; asimismo, se prohíbe la construcción de sótanos en todos los solares que cuenten con al menos una de sus alineaciones sobre la calle Real. Excepcionalmente, se permitirán sótanos y semisótanos destinados exclusivamente a almacén o aparcamiento con condición expresa de que la rampa de acceso no se realice desde la calle Real, todo ello, siempre y cuando esta solución sea viable técnica y topográficamente.

Los sótanos se podrán destinar a aparcamientos; cuando el acceso a los mismos se produzca directamente a través de la fachada exterior, la puerta se situará sobre dicha fachada, evitándose la visión de la rampa vehicular.

Las plantas bajas no quedarán diáfanas y deberán componerse y tratarse en relación con el resto de la fachada.

Las chimeneas deberán resolverse asimismo de acuerdo con la composición y soluciones de la edificación. No se permitirán los materiales o acabados reflectantes.

Los rótulos publicitarios en fachada deberán adecuarse a la composición estética del edificio, sin tamaños desproporcionados ni soluciones estridentes.

No se permitirán las escaleras exteriores que den acceso a plantas superiores ni inscripciones registrales en las que se contemplen edificaciones con viviendas independientes.

Los paneles solares en cubierta se adaptarán a la pendiente de ésta debiendo instalarse en las zonas interiores de la parcela, no visibles desde la vía pública.

En las nuevas edificaciones el proyecto contemplará las soluciones pertinentes para resolver la localización de las instalaciones tales como los elementos de climatización, de manera que queden dentro de la envolvente del edificio. En las edificaciones existentes, se estudiarán soluciones estéticamente acordes con la composición de la fachada.

La edificación deberá obligatoriamente alinearse a la alineación oficial o a la alineación interior obligatoria grafiada en el Plano Ord-06.0.

Los patios cumplirán las condiciones establecidas en los Artículos 7.6.6. a 7.6.8 de las Normas Urbanísticas.

Según los cálculos realizados sobre el Área Homogénea AH-03, la edificabilidad materializable por las NNSS es de 37.710,92 m²c, otorgándole el Plan General una nueva edificabilidad de 40.374,74 m²c. Esto supone un incremento de 2.664 m²c. En aplicación del artículo 14.1.b) del RDL 2/2008, se deberá ceder en suelo el correspondiente a la materialización de un 10% de dicho incremento, esto es 266 m²c, a la Administración competente. En caso de no disponerse del suelo, se podrá proceder a la monetización del aprovechamiento. Este deber se cumplirá en el momento de otorgamiento de la licencia, concretándose en cada caso el incremento de edificabilidad que corresponda, en base al cual se cederá el 10%.

ZONA DE ORDENANZA RES.04 - CASAS BARATAS	
CONDICIONES DE FORMA	Edificación en hilera
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES	
Parcelas no segregables	
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	doble de la edificación original (*)
(*) Entendiendo como edificación original aquella realizada con el proyecto original, no a la edificación existente. Se adjunta plano de referencia de dicho proyecto.	
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	edificación original
Altura máxima sobre rasante (m)	6,50
Número de plantas sobre rasante	2
CONDICIONES DE POSICIÓN	
Las de la edificación original	
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Residencial unifamiliar
Usos Alternativos	Hotelero y/o Terciario
OTRAS CONDICIONES	
Según ficha nº 7 del Catálogo de Bienes Protegidos	
Dado que la edificabilidad total máxima sobre parcela alcanza el doble de la edificación original, y que esta ampliación debe situarse sobre la edificación original de acuerdo con las condiciones estéticas y de proporción originales, sólo se autorizará esta ampliación cuando se proceda simultáneamente a la demolición en su caso de los anejos o añadidos realizados con anterioridad y que resulten en contradicción con esta regulación.	

ZONA DE ORDENANZA ZV: ZONAS VERDES		
Comprende las zonas verdes tanto de titularidad pública como privada, que aparezcan así calificadas por el Plan General.		
CONDICIONES DE FORMA	Edificaciones exentas provisionales o singulares, relacionadas con el carácter de la zona	
GRADOS	ZV.01	ZV.02
CONDICIONES DE VOLUMEN		
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m2/m2)	0,05	
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	5	
Altura máxima sobre rasante (m)	3,50 (*)	
Número de plantas sobre rasante	1	
(*) Podrán superar esta medida las edificaciones de carácter singular como kioscos de música, auditorios abiertos, etc., que presten un servicio público.		
CONDICIONES DE POSICIÓN		
Retranqueo mínimo a lindero frontal y a otras alineaciones oficiales (m)	3	
Retranqueo mínimo a otros linderos (m)	3	
CONDICIONES DE USO		
Uso Principal	Zonas verdes, espacios libres y áreas ajardinadas, destinadas al recreo y a la estancia	
Usos Compatibles	Deportivos al aire libre. Instalaciones de Servicios Públicos.	Servicios públicos. Se permite el tránsito rodado restringido.
Usos Prohibidos	El resto	
OTRAS CONDICIONES		
Las Vías Pecuarias delimitadas en el Plano de Información correspondiente, recibirán la consideración de Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido a su paso por el Suelo Urbano. Será de aplicación en los mismos esta ordenanza exclusivamente en sus condiciones de uso, excluyéndose la posibilidad de edificar, siempre que no estén ocupadas por vías rodadas, en cuyo caso se destinarán a este último fin.		

ZONA DE ORDENANZA EQ: EQUIPAMIENTOS	
CONDICIONES DE FORMA	Edificación aislada
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES	
Parcela mínima edificable (m ²)	500
Frente mínimo (m)	15
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	2,00
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	100
Altura máxima sobre rasante (m)	7,50
Número de plantas sobre rasante.	2
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Dotacional
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2,00 m y podrán ser ciegos solamente hasta una altura de 0,80 m; el resto podrá ejecutarse en cerrajería o elementos vegetales.	
Se deberán cumplir los retranqueos de la zona de ordenanza de las parcelas lucrativas que linden con la parcela del equipamiento.	
Los patios cumplirán las condiciones establecidas en los Artículos 7.6.6. a 7.6.8 de las Normas Urbanísticas.	
ZONAS VERDES	
Los suelos indicados como zonas verdes se regularán por su zona de ordenanza.	

ZONA DE ORDENANZA RV: RED VIARIA		
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA	Se corresponde con espacios libres no edificables, destinados al tráfico rodado y peatonal.	
GRADOS	RV.01	RV.02
CONDICIONES DE VOLUMEN		
Edificabilidad total máxima (m ² c)	12,00	
Altura máxima sobre rasante (m)	3,00	
CONDICIONES DE USO		
Uso Principal	Red Viaria	
Usos Compatibles	Servicios de Infraestructuras, servicios urbanos, aparcamientos y zonas verdes vinculadas al viario.	
Usos Prohibidos	El resto	
OTRAS CONDICIONES		
Será de aplicación lo establecido para las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como en relación con la línea límite de la edificación, lo establecido en la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo		
Respecto a las carreteras M-631 y M-633, los retranqueos deben de respetar la zona de dominio público de la carretera. Las características y diseño de los entronques tipo glorieta con la antigua N-1, así como de los nuevos accesos a la M-633 se definirán cuando se realicen los correspondientes proyectos de construcción de accesos y se solicite el correspondiente permiso de la Dirección General de Carreteras.		
Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, así como cabinas telefónicas, paradas de autobús o kioscos. Los elementos que se sitúen sobre la red viaria, lo harán de manera que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o aparcamiento de vehículos.		
Se adoptarán los sistemas de señalización que perturben en menor medida los ambientes y edificios de interés.		

ZONA DE ORDENANZA SU: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	
CONDICIONES DE FORMA	Edificaciones aisladas o instalaciones especiales destinadas a los servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Altura máxima sobre rasante (m)	4,00 (*)
(*) Se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.	
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Uso de servicios de infraestructuras destinados a instalaciones de servicios urbanos tales como abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones, gas, aparcamientos y acceso a parcelas.
Usos Compatibles	Aparcamientos y zonas verdes
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Las instalaciones de servicios de transformación y suministro de energía eléctrica se localizarán preferentemente bajo rasante. En el caso de localizarse sobre rasante, se estudiará su adecuación estética al entorno.	
Se deberá cumplir la Normativa sectorial reguladora de cada sistema de infraestructuras, según le corresponda, cuyas disposiciones sustituirán a las establecidas en la presente ordenanza en caso de ser contradictorias.	

TÍTULO 10 NORMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE**Capítulo 10.1 Condiciones Generales****Artículo 10.1.1 Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo urbanizable todos los terrenos que no son susceptibles de ser protegidos según la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ni cumplen con las condiciones necesarias para ser clasificados como suelo urbano. Estos terrenos aparecen grafados como tal en los planos de Clasificación del presente Plan.

Dentro del suelo urbanizable se establecen dos categorías de suelo: el suelo urbanizable sectorizado y el suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 10.1.2 Suelo urbanizable sectorizado

Se clasifican como tal aquellos terrenos que el Plan General prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano.

Artículo 10.1.3 División del suelo urbanizable sectorizado

El Plan General divide la totalidad del suelo urbanizable sectorizado en recintos denominados sectores sobre los que se establecerá su ordenación pormenorizada a través de los correspondiente Planes Parciales. Dichos sectores constituyen una única área de reparto.

Artículo 10.1.4 Suelo urbanizable no sectorizado

Lo integran el resto de los terrenos adscritos al suelo urbanizable. Los suelos urbanizables no sectorizados serán delimitados y desarrollados a través de los correspondientes Planes de Sectorización y posteriores Planes Parciales.

Artículo 10.1.5 Plazo de ejecución del planeamiento

El Plan General establece como Sistema de Actuación el de Compensación para la totalidad de los sectores delimitados, siendo por tanto de iniciativa privada. Siguiendo lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación podrá ejercerse, por:

- En el suelo urbanizable sectorizado, durante el año siguiente a la publicación a la aprobación definitiva del Plan General, por propietarios de terrenos incluidos en el sector, que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie total del sector.
- En el suelo urbanizable no sectorizado, durante los dos años siguientes a la publicación de la aprobación definitiva del Plan General, por los propietarios de los terrenos que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie total del sector que se pretenda delimitar.

Capítulo 10.2 Redes públicas e infraestructuras

Artículo 10.2.1

En lo relativo a los costes derivados de la implantación de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, así como en la repercusión económica en los sectores del suelo urbanizable sectorizado, se estará a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 10.2.2

La totalidad de los sectores delimitados estarán obligados a participar en la parte proporcional de infraestructuras generales de aducción, regulación, transporte de agua potable, así como en las infraestructuras de saneamiento y depuración que requieran los nuevos crecimientos proporcionalmente a la demanda. La articulación del reparto de esta carga de infraestructura sobre los nuevos crecimientos queda establecida en la adenda del convenio elaborado por el Canal de Isabel II y suscrito por el Ayuntamiento, no obstante, las condiciones recogidas deberán ser adaptadas a las nuevas necesidades de los ámbitos por lo que la ejecución de los nuevos desarrollos debe condicionarse a la firma de un *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas* donde se contemple la adaptación de las infraestructuras generales así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos, y que sustituirá a la anterior Adenda una vez firmado.

Artículo 10.2.3

En lo que se refiere a las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración, el desarrollo de los sectores y la tramitación de su planeamiento:

- Deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998.
- Los Proyectos de Urbanización de los sectores a tramitar deberán incorporar la Conformidad Técnica de los proyectos de redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, y se condicionará su aprobación definitiva al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe del Decreto 170/98 y, en caso de no estar 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 licencias de las obras de urbanización de los sectores se condicionan a la obtención previa del 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.
- Las licencias de edificación están condicionadas a la ejecución por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad quedan condicionadas a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

- Las licencias de primera ocupación quedan condicionadas a la puesta en servicio de la nueva EDAR o de la ampliación de la misma que se precise para la depuración del ámbito, así como de sus infraestructuras asociadas.

Artículo 10.2.4

Costes estimados para la ejecución de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

- La ejecución de los nuevos desarrollos queda condicionada a la redacción de una nueva Adenda.
- El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución del Proyecto de Urbanización al pago correspondiente de las cantidades asignadas al cumplimiento de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios.

Artículo 10.2.5

Deberá asegurarse el cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, en este sentido, se deberá disponer de al menos un punto limpio para la recogida de residuos urbanos de origen domiciliario, que deberá localizarse en suelo destinado a la Red General.

Artículo 10.2.6

Se cumplirá lo dispuesto en el 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, que establece que las líneas aéreas existentes deberán ser enterradas, desviadas o se deberá proceder a la delimitación de pasillos eléctricos.

Tanto en el caso de enterrarse como en la delimitación de pasillos eléctricos, queda prohibida la ejecución de edificaciones así como su cómputo como zonas verdes.

Artículo 10.2.7

En el suelo urbanizable no sectorizado, la aprobación definitiva de los correspondientes Planes de Sectorización requerirá previamente el informe favorable de la Dirección General de Suelo.

Artículo 10.2.8 Artículo

Serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de Agua de Canal de Isabel II.

Capítulo 10.3 Sectores afectados por la red de carreteras de la Comunidad de Madrid

Artículo 10.3.1

Los nuevos accesos que se prevean a la carretera M-633 y M-631 de los ámbitos delimitados en suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, los que se prevean desde el suelo urbanizable no sectorizado, deberán cumplir con la normativa vigente, es decir, la Orden de 3 de abril de 2002 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que desarrolla el Reglamento de la Ley de Carreteras en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid. Si esto no fuera posible, los accesos se realizarán a través de la red viaria existente.

Artículo 10.3.2

Los accesos e infraestructuras viarias mencionadas deberán ser definidas mediante proyectos específicos y deberán ajustarse a la normativa vigente en lo referente al control de accesos y, en su caso, a las recomendaciones sobre glorietas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 10.3.3

En el caso de que se planteen alguna solución con glorieta como acceso a los nuevos desarrollos, el tamaño de estas deberá adecuarse al número de brazos y en ningún caso se permitirá un radio interior inferior a veinticinco metros.

Artículo 10.3.4

Según lo establecido en el artículo 51 del Reglamento aprobado por el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, los gastos derivados de la redacción de los proyectos y construcción de los accesos mencionados, deberán ser sufragados íntegramente por los promotores de los desarrollos previstos.

Capítulo 10.4 Sectores afectados por cauces y riberas

Artículo 10.4.1

Los sectores afectados por cauces deberán realizar un estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes a fin de determinar de manera pormenorizada el Dominio Público Hidráulico (DPH), zona de servidumbre y zona de policía que afecta al sector, haciendo referencia al estado actual y al proyectado, así como un análisis de las posibles incidencias por avenidas extraordinarias y la delimitación de las zonas inundables. Del mismo modo, deberá aportarse un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que, sobre el DPH de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables pueda provocar la incorporación de caudales por la nueva zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de aguas pluviales.

Artículo 10.4.2

El desarrollo de los sectores delimitados deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 4.8.2, relativo a las Medidas de Protección de los Recursos Hídricos, que se recoge en el presente documento de Normas Urbanísticas.

Capítulo 10.5 Suelos afectados por bienes del patrimonio histórico catalogados en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado

Se evitarán los cambios de uso incompatibles con la conservación de los bienes culturales y se procurará, en todo caso, que los bienes del patrimonio histórico sean asignados a los sistemas de redes públicas, libres de edificación, con una banda de protección suficiente para garantizar su conservación.

En todos ellos, y en el ámbito de los yacimientos “Casco Histórico de Cabanillas de la Sierra”, “La Retamilla” y “Vega del Sacedón” se establecerá un procedimiento de investigación arqueológica previo o paralelo a la redacción de planes, mediante procesos de intervención arqueológica progresivos: estudio documental, prospección, sondeos y excavación.

Las ordenanzas que se establezcan en el planeamiento de desarrollo deberán indicar que las excavaciones y remociones de tierra de cualquier signo se efectuarán con metodología arqueológica.

La realización de las intervenciones requerirá de la autorización de la Dirección General u Organismo competente.

Capítulo 10.6 Aplicación de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza

Los suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados que ocupen suelo considerado como terreno forestal, estarán a lo dispuesto en el artículo 43 de la mencionada Ley que establece que:

“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.”

Capítulo 10.7 Normas particulares de cada sector de suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada

El Plan General establece la Ordenación Pormenorizada de un único sector delimitado en Suelo Urbanizable Sectorizado, con uso global residencial (SUS-03). La Ordenación Pormenorizada de dicho sector se define en el Volumen correspondiente formando parte de la documentación del presente Plan General (Volumen VIII).

Capítulo 10.8 Suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 10.8.1 Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado

Los suelos clasificados como urbanizables no sectorizados se desarrollarán a través de los correspondientes Planes de Sectorización y Planes Parciales, mediante los cuales se delimitarán los distintos sectores y se ordenarán pormenorizadamente sus condiciones particulares.

Junto a los Planes de Sectorización se elaborarán y tramitarán los Planes Parciales correspondientes.

Se efectuarán en los términos previstos en los artículos 22 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la Ley 6/98 y el Real Decreto Ley 4/2000. Serán igualmente de aplicación las condiciones que se regulen a través de futuras legislaciones.

Artículo 10.8.2 Aprovechamiento del suelo urbanizable no sectorizado

Siguiendo lo dispuesto en el punto 4 del artículo 84 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el aprovechamiento unitario que establezca el correspondiente Plan de Sectorización será el del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 10.8.3 Determinaciones para el desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados

En virtud de lo dispuesto en el punto 4 del artículo 42 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Las redes generales y supramunicipales, en su caso, se adscribirán a través de los instrumentos de planificación territorial previstos por la legislación vigente y en función de su previa definición por parte de los Organismos y administraciones competentes a las que se hayan de adscribir.
- b) Preferentemente, los suelos clasificados como no sectorizados en la zona norte del municipio, tendrán un uso global Residencial con un desarrollo de tipología unifamiliar de media-baja densidad, mientras que el que se los localizados al Sur del casco, preferiblemente serán destinados a un uso global residencial o a un uso Terciario o Actividades Económicas en los terrenos próximos a la carretera, frente a los sectores SUS-01 y SUS-02.
- c) En cuanto a la delimitación de los sectores, cada Plan de Sectorización deberá contener un apartado específico que justifique la delimitación del correspondiente Sector. Esta justificación se realizará en función del resto de las condiciones de la presente normativa y la estructura general urbana del Plan, cumpliendo además las siguientes condiciones:
 - El sector delimitado deberá constituir una unidad geográfica y urbanística que permita el desarrollo adecuado del correspondiente Plan Parcial.

- Que los terrenos incluidos en el sector cuenten con características urbanísticas homogéneas.
 - Que su perímetro esté delimitado por situaciones de planeamiento existente, por redes públicas, por espacios libres o por elementos naturales.
 - Que cuenten con una dimensión y características adecuadas para ser un espacio de desarrollo unitario de planeamiento y de gestión.
- d) Cada Plan de Sectorización, no desarrollará superficies inferiores a 20 Ha, y se garantizará en cualquier caso que todos los ámbitos de sectorización en los que se desarrolle el suelo urbanizable no sectorizado, cumplirán con esta condición no pudiendo quedar restos inferiores a esta superficie mínima.

Esta condición no es exigible a los Planes de Sectorización que insten las Administraciones Públicas.

Artículo 10.8.4 Contenido, determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización

El contenido, las determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización será el recogido por los artículos 44, 45 y 46 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid o legislación vigente.

Artículo 10.8.5 Afecciones sectoriales

Los Planes de Sectorización incluirán la justificación expresa de capacidad y viabilidad en relación con el cumplimiento de vertidos, saneamiento y depuración tanto de aguas limpias como sucias.

Para la aprobación de los Planes de Sectorización, será obligatorio el soterramiento de las líneas de Alta y Media Tensión que discurran por los suelos incluidos.

Los instrumentos urbanísticos de desarrollo asignarán a los sistemas de redes públicas los Bienes de Patrimonio Arqueológico o Paleontológico incluidos en el Estudio Arqueológico realizado, así como todos los bienes que se conozcan sometidos al régimen de protección previsto para los Bienes incluidos en el inventario de Bienes Culturales de Madrid, que reúnen valores arqueológicos y que precisan el empleo de metodología arqueológica.

Será necesario realizar un estudio de arbolado y se deberán respetar los pies de mayor porte. Asimismo, la ordenación urbanística tendrá en cuenta las masas arbóreas existentes y se procurará respetarlas calificándolas como zonas verdes.

Artículo 10.8.6 Régimen del suelo urbanizable no sectorizado

Mientras no se promuevan iniciativas de sectorización sobre los terrenos urbanizables no sectorizados, las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre estos terrenos serán equivalentes a las determinaciones para los suelos no urbanizables de protección con carácter general y en particular las previstas para el suelo no urbanizable preservado por interés ecológico y paisajístico.

Artículo 10.8.7 Actuaciones sobre el suelo urbanizable no sectorizado

Mientras no se produzcan actuaciones que requieran un cambio de categoría y por tanto el desarrollo del correspondiente Plan de Sectorización, se podrán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- Actuaciones orientadas a la protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales y la protección de las actividades agrarias.
- La conservación y mejora del medio rural
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio con la ejecución directa de éstas.
- La implantación de un equipamiento autorizado en esta clase de suelo

Estas actuaciones mencionadas se llevarán a cabo a través de la redacción del correspondiente Plan Especial, a través de los cuales también se podrá llevar a cabo la ordenación de todo uso o instalación autorizable, que así lo requiera.

Otras actuaciones que no requieren cambio de categoría de suelo son las siguientes:

- Las actuaciones que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial, que aparecen enumeradas en los artículos 26 y 27 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Las instalaciones de carácter deportivo, que podrán concederse mediante licencia municipal.

Artículo 10.8.8 Indemnizaciones aplicables

Las limitaciones que se imponen en el suelo urbanizable no sectorizado no supondrán derecho a indemnización, en cuanto no constituyen una vinculación singular que suponga la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.

TÍTULO 11 NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**Capítulo 11.1 Condiciones Generales****Artículo 11.1.1 Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo no urbanizable de protección aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por el Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación, minimizar las afecciones negativas de la urbanización sobre el medio físico y natural y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen, junto con la delimitación de las distintas clases y categorías que en él se distinguen, se indican en los planos de clasificación del suelo en el término municipal.

En conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, y en las legislaciones sectoriales de aplicación, así como en los propios criterios de esta normativa, resultado de los estudios realizados y expuestos en las correspondientes memorias, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

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.

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.

Artículo 11.1.2 Incendio o agresión ambiental

En conformidad con lo previsto en el artículo 16 de la Ley 9/2001, si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los 30 años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

Artículo 11.1.3 Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección

El régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección, así como los derechos y deberes de sus propietarios, es el que se determina en el artículo 28 de la Ley 9/2001. Pudiéndose autorizar las actuaciones específicas que estén previstas en la legislación sectorial y urbanística y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

Artículo 11.1.4 Derecho a indemnización

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre esta clase de suelo imponen la presente normativa, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo. Por lo tanto no darán derecho a indemnización alguna, conforme al artículo 10 de la Ley 9/2001, salvo por infracción del principio de prohibición de las vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos determinados por la Ley, y siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 11.1.5 Régimen de situaciones preexistentes

Las instalaciones existentes en el suelo no urbanizable de protección con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de fuera de ordenación, quedando sujetas al régimen establecido en la presente normativa, con las excepciones relativas a la rehabilitación de edificios rurales tradicionales de valor arquitectónico.

Respecto al Camping D'Oremor, se prohíbe de manera expresa cualquier posible ampliación sobre terrenos de monte preservado, y la ejecución de nuevas construcciones o instalaciones que no viniesen obligadas por la necesaria adecuación de éste a lo dispuesto en el Decreto 3/93, de 28 de enero, sobre Campamentos de Turismo en la Comunidad de Madrid, así como la introducción de especies vegetales no autóctonas que pudiesen desvirtuar las características bien definidas del fresnedal y su elevado valor ambiental. En cualquier caso, todo proyecto que se ejecute en relación con esta instalación, deberá remitirse a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, para su sometimiento al procedimiento ambiental.

Se entiende como ampliación, todas aquellas actuaciones que excedan la delimitación ya establecida en las Normas Subsidiarias anteriores a la presente Plan, y que se delimita a continuación:



Asimismo tendrán consideración de fuera de ordenación aquellas construcciones que no tengan licencia otorgada con el camping en 1.970, así como aquellas que, habiéndose realizado con posterioridad, no cumplan con lo establecido en el Decreto 3/1993, de 28 de enero, sobre Campamentos de Turismo de la Comunidad de Madrid.

No se considera que el camping produzca un gran impacto visual en su entorno y se encuentra integrado en él, todo ello sin perjuicio de que se establezcan posteriores medidas a través de ordenanza municipal o por legislación sectorial.

11.1.5.1 Actuaciones sobre edificaciones preexistentes, recogidas en el inventario de edificaciones y actividades existentes, en suelo no urbanizable de protección

Sobre las edificaciones existentes a la fecha de la aprobación del Plan General, declaradas o no de interés social o utilidad pública, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación y se ajusten por tanto a las condiciones de la presente Normativa, será posible cualquier actuación de las señaladas en el artículo 11.1.3 de las presentes Normas. Asimismo se posibilita, bajo las mismas condiciones, las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

Artículo 11.1.6 Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

Para el desarrollo de las previsiones del Plan en el suelo no urbanizable de protección, se podrán redactar planes especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación, y entre otras las siguientes:

- La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio rural.
- La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes naturales.
- Otras que se determinen reglamentariamente.

Los planes especiales no podrán alterar el contenido del Plan General, debiendo cumplir tanto sus determinaciones como las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 1.3 de esta normativa, además de lo que pueda establecer la propia legislación o normativa sectorial que les afecte.

El desarrollo o complementación de las determinaciones del Plan en el suelo no urbanizable de protección mediante instrumentos de ordenación territorial queda regulado por lo dispuesto en la legislación específica.

Artículo 11.1.7 Ejecución de las redes públicas

En la documentación gráfica se definen las redes públicas que, total o parcialmente, quedan ubicadas en el ámbito del suelo no urbanizable de protección.

La ejecución o ampliación de estas redes, así como la ejecución de otras nuevas que no vengan contempladas en el Plan, requerirán la tramitación de los oportunos planes especiales, y de la modificación previa de este Plan si no estuvieran previstas, a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres y de la declaración de utilidad pública de las obras.

Artículo 11.1.8 Régimen de las actuaciones y normas concurrentes

De acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del artículo 29 de la Ley 9/2001, en el suelo no urbanizable de protección, sólo podrán producirse las autorizaciones urbanísticas que sean congruentes con lo que expresamente se permite para cada categoría por la presente normativa, y en las figuras de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse. El procedimiento para la concesión de una autorización en cualquier categoría de esta clase de suelo, será el de calificación previa previsto en la Ley 9/2001.

No se autorizarán otros usos que los que se señalen explícitamente para cada una de las categorías. Además, en los suelos en que los usos existentes gozan de algún grado de protección, los nuevos usos autorizados en ningún caso podrán suponer un cambio mayoritario de uso para el conjunto de la unidad parcelaria sobre la que se desarrollen.

Cualquier actuación que, dentro de los usos autorizados, no cumpla las determinaciones fijadas para cada categoría será desautorizada.

Es de aplicación al suelo no urbanizable de protección, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustre o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que sean exigidas en esta normativa o en otras normas, tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

Artículo 11.1.9 Estudios de impacto ambiental

Conforme a la legislación vigente sobre evaluación de impacto ambiental, las actividades que pretendan localizarse en suelo no urbanizable de protección, y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto o, en su caso, informe o calificación ambientales.

En estos casos, en la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o consejería actuante, un estudio de impacto ambiental justificativo de preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental y de Protección del Medio Ambiente debiendo someterse a evaluación de impacto ambiental los proyectos, obras e instalaciones prescritos en la legislación de aplicación.

Artículo 11.1.10 Parcelaciones rústicas

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, tanto como sí se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En conformidad con la legislación urbanística, se establecen las siguientes limitaciones para las parcelaciones en esta clase de suelo.

- Quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no

tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

- Sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, entendiéndose por tales las divisiones, segregaciones o agrupaciones de fincas rústicas, en los términos previstos en la legislación urbanística y en el decreto 65/1989, de Unidades Mínimas de Cultivo de la Comunidad de Madrid.
- Las parcelaciones rústicas estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no den lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida en el artículo 2 del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las Unidades Mínimas de Cultivo de la Comunidad de Madrid, quedando de esta forma fijadas en:

Regadío: 7.500 m²

Secano: 30.000 m²

Monte: 300.000 m²

- El procedimiento de concesión de licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la consejería competente en materia de agricultura.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de la legislación urbanística o de las determinaciones de esta normativa. Tampoco podrá autorizarse cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones sobre la base de las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

Las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación no están sujetas al trámite de autorización.

Artículo 11.1.11 Núcleo de población en suelo no urbanizable de protección

En ningún caso se podrá autorizar ningún uso, instalación o construcción cuando pudiera existir un riesgo de formación de un núcleo de población en suelo no urbanizable de protección, entendiéndose por tal todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, que son característicos de las áreas con destino urbano, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento y depuración, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc.

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

- Cuando la edificación que se proyecte diste menos de 100 m del límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General y los planes de los municipios colindantes.
- Cuando situando sobre la futura edificación el centro de un círculo de 200 m de diámetro, existan en su interior tres o más viviendas previas a la proyectada.
- Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
 - Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
 - Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno. Se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros, exceptuando los caminos y vías justificados por un plan de explotación agraria debidamente aprobado por el órgano responsable, y los accesos únicos a las instalaciones agrarias de interés social debidamente autorizadas.
 - Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.
 - Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan, aun cumpliendo las distancias anteriores.

Capítulo 11.2 Condiciones de las edificaciones

Con independencia de lo establecido posteriormente como permisible para cada categoría de esta clase de suelo, las construcciones en el suelo no urbanizable de protección deberán cumplir las siguientes condiciones.

Artículo 11.2.1 Superficie mínima de la finca y vinculación de la edificación a la misma

Las construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable de protección cualquiera que sea su uso, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan la condición de parcela mínima de cultivo en los términos establecidos por el artículo 2 del Decreto 65/1989, de Unidades Mínimas de Cultivo, de la Comunidad de Madrid.

Cuando las construcciones o instalaciones tengan destino exclusivamente agrícola, ganadero o forestal, sin presentar vivienda anexa u otro uso añadido, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aun disponiendo la finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas del mismo propietario a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo, debiendo ostentar todas ellas la misma categoría agraria de regadío, secano o monte.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una unidad orgánica de explotación. Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

Artículo 11.2.2 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, mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático. Las construcciones se localizarán en lugares en que en ningún caso interrumpen la línea de horizonte cuando sean visibles desde carreteras, caminos o montes comunales.

Con carácter general se establece un retranqueo de 10m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

En la proximidad de cauces, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de 10m del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, con independencia de su dominio. Las edificaciones deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Artículo 11.2.3 Ocupación de parcela

Se establece como índice máximo de ocupación de la parcela por las construcciones, el 1 % de la superficie de la parcela, debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

En cualquier caso, y con independencia del porcentaje anterior, las edificaciones en esta clase de suelo, nunca podrán superar los 500 m² construidos.

Artículo 11.2.4 Altura

La altura máxima permitida a las edificaciones será de una planta, con un máximo de 5 m, medidos entre cualquier punto del terreno circundante y el alero de la cubierta. En

cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 6,5 m medidos de la misma manera.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

Artículo 11.2.5 Cubiertas

La composición de las cubiertas se adaptará a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a partir de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, no superior a los 15° sexagesimales, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas. Los materiales empleados serán tejas cerámicas curvas de color tierra.

Artículo 11.2.6 Cerramientos de fincas

En el suelo no urbanizable las parcelas no podrán ser valladas con ningún elemento distinto de los muros de piedra tradicionales o los setos vivos. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

La altura máxima de los vallados y cerramientos será de 1 m. En el caso de que la explotación agropecuaria que se realice en la finca, justifique fehacientemente la necesidad de una altura mayor, se podrá suplementar el zócalo de piedra o de seto vivo con tela metálica que permita la visión, sin permitirse materiales opacos. La tela metálica no podrá ser de alambre torsionado, colocándose de la mallada, conocida como ganadera. En cualquier caso, la altura máxima total no superará los 2 m medidos desde el terreno donde se apoye el vallado.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo 6 m a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que puede tener un ancho superior a 12 m, o régimen específico de las Vías Pecuarias.

En la proximidad de cauces, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una distancia mínima de 5 m del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, con independencia de su dominio. Los vallados deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Artículo 11.2.7 Condiciones de los servicios

Los saneamientos y servicios de las edificaciones deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda. Según sea el tipo de construcción o instalación, deberán quedar también justificados, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro o producción de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la consejería de la Comunidad de Madrid que ostente las competencias, 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 deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

Artículo 11.2.8 Condiciones estéticas

En aplicación de lo establecido en la legislación urbanística, 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.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos autonómicos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Artículo 11.2.9 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. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno natural.

Artículo 11.2.10 Normativa e instrucciones específicas

Las construcciones e instalaciones se sujetarán a la normativa específica que pueda afectarles, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la administración autonómica o estatal competente en razón de su naturaleza.

Artículo 11.2.11 Viviendas anexas a las explotaciones o instalaciones

Para la autorización, con carácter excepcional y cuando la categoría lo permita, de la construcción de viviendas unifamiliares vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Deberá justificarse en el expediente de solicitud que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de la explotación agrícola o ganadera, mediante un plan de explotación viable, a valorar por la Dirección General de Agricultura de la

Comunidad de Madrid. En ningún caso la edificación residencial supondrá un valor superior al 20% de la inversión total de la explotación.

- Si en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.
- La vivienda quedará vinculada registralmente a la explotación o instalación y a la finca a la que se adscribe.
- Las condiciones de la edificación serán las mismas que para el resto de las construcciones y la superficie construida máxima residencial será de 150 m², que será contabilizada dentro del total permitido para la finca.

Artículo 11.2.12 Carteles de publicidad

En el suelo no urbanizable de protección se prohíben en todo caso este tipo de carteles, siendo únicamente permisibles los que señalen la entrada a alguna finca o actividad, y siempre con una superficie inferior a 1 m².

TÍTULO 12 CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

El suelo no urbanizable de protección especial queda subdividido en las categorías de suelo siguientes.

- 1) Suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Riberas.
- 2) Suelo no Urbanizable de Protección de Montes Preservados
- 3) Suelo no Urbanizable de Protección Vías pecuarias
- 4) Suelo no Urbanizable de Protección de Infraestructuras.
- 5) Suelo no urbanizable de Protección por su interés Ecológico y Paisajístico
- 6) Suelo no urbanizable de Protección por su interés Agropecuario.
- 7) Suelo no urbanizable de Protección por sus Valores Históricos

Capítulo 12.1 Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas

Artículo 12.1.1 Ámbito de aplicación

Se refiere esta protección al desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de aguas y su Texto Refundido aprobado por RDL 1/2001 y a la Ley 7/1990, de 28 de Junio de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid. Con el objetivo de preservar los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y eliminación de impactos que pudieran producirse en esta zona como consecuencia de actuaciones antrópicas.

En particular, se corresponde a esta categoría de suelo el Dominio Público Hidráulico de los cauces que discurren por el Municipio, según la definición que hacen de éste el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Asimismo también se incluye en esta categoría de suelo, la zona de servidumbre definida en la anterior legislación como una zona de cinco metros de anchura a ambos lados de los márgenes y en toda su extensión longitudinal, entendiéndose como margen los terrenos que lindan con los cauces.

Artículo 12.1.2 Usos permitidos

Los que se ajusten a los fines perseguidos con la protección.

Se permiten aquellas actividades que resulten indispensables para el funcionamiento, conservación, mantenimiento y mejora de las infraestructuras básicas o servicios públicos, que resulten necesarias de realizar en este espacio.

Y con carácter general los especificados en la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 12.1.3 Usos, obras e instalaciones prohibidos

- Todo tipo de construcciones o instalaciones.
- Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una distancia mínima de 5 m, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes.
- La alteración de la topografía o vegetación superficial así como las roturaciones para cultivo, cuando pudieran afectar a las anteriores.
- Las instalaciones para la extracción de roca, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- Cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
- La tala de arbolado natural asociado a los cauces y cursos de agua.

Y con carácter general todos los especificados en la legislación sectorial de aplicación.

Capítulo 12.2 Suelo no urbanizable de protección de montes preservados

Artículo 12.2.1 Ámbito de aplicación

Incluye los terrenos del término municipal a efectos del régimen especial establecido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y Protección de la Naturaleza. Conformado por masa arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, y coscojar. Dichos terrenos se regulan por las disposiciones del referido texto legal, y complementariamente en todo aquello que no resulte contradictorio con ellas.

El objeto de protección, es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, la preservación de la fauna que este acoge.

Artículo 12.2.2 Usos, obras e instalaciones permitidos

- Los usos compatibles con la conservación plena del arbolado actual, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente en cuanto a setos, arbolado y cercados y también aquellos que resulten de declaraciones de utilidad pública e interés social acordes con el Plan General.
- Los usos agrarios de carácter productivo, siempre que ya existieran en la fecha de aprobación definitiva del Plan.
- Las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas que no afecten negativamente al aprovechamiento agrario de los suelos circundantes, en las condiciones establecidas en el capítulo 11.3.
- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto y que no supongan ampliación de lo construido. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.
- La rehabilitación para su conservación, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, siempre que no supongan ampliación de lo construido y se destinen a alguno de los usos permitidos en esta categoría de suelo, pudiendo en esta caso añadirse también el residencial. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.

Artículo 12.2.3 Usos, obras e instalaciones prohibidos

- Cualquier acción encaminada al cambio de uso agrario actual, o de la vegetación natural existente, excepto los tendentes a la sustitución de usos agrarios productivos anteriores por arbolado o vegetación más acorde con el objeto de la protección. En

cualquier caso, se prohíben las plantaciones o siembra de especies arbóreas o arbustivas que no sean propias de la zona.

- El ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos por las actuaciones y planes aprobados con arreglo a la Ley Forestal o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
- Las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

Capítulo 12.3 Suelo no urbanizable de protección de Vías Pecuarias

Artículo 12.3.1 Ámbito de aplicación

Los suelos incluidos en esta clase de protección son los delimitados de acuerdo a los datos facilitados por el Servicio de Vías pecuarias de la Comunidad de Madrid y están sometidos a la Ley 8/1/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias del Estado.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, pudiéndose admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dichos textos legales como senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dicha legislación, pudiesen ser autorizadas por el órgano administrativo de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Artículo 12.3.2 Usos, obras e instalaciones permitidos

Los que se ajusten a los fines perseguidos con la protección

Artículo 12.3.3 Usos, obras e instalaciones prohibidos

- Todo tipo de construcción o instalación.
- Las instalaciones o actividades que pudieran alterar la topografía o la vegetación superficial.
- Las ocupaciones o la instalación de cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso.
- La instalación de carteles publicitarios de cualquier tipo y dimensión, con la única excepción de los paneles de información o interpretación, así como los carteles y signos que establezcan las administraciones públicas.

- Los movimientos de tierras o rocas, desmontes, excavaciones o rellenos, y en particular, aquellos destinados a la extracción de roca o áridos, aun en el caso de que se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- El asfaltado de dichas vías o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza y que conlleve su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado, en su paso por esta categoría de suelo.
- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
- El tránsito de vehículos todo terreno, motocicletas, y cualquier otro vehículo motorizado fuera de los casos previstos en los artículos 31, 33 Y 36 de la Ley 8/1999, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, quedando expresamente prohibida la práctica del motocross.

SECCIÓN I – Condiciones Generales de Protección de las Vías Pecuarias

Artículo 12.3.4

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias 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 1.995) 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 1.998). Los usos de las vías pecuarias serán los recogidos en la anterior legislación.

Artículo 12.3.5

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.

Artículo 12.3.6

La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en los proyectos de reparcelación o de asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.

Artículo 12.3.7

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico general y el de desarrollo derivado del presente Plan General que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

Artículo 12.3.8

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas 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.

- En los cruces con carreteras se debe habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberá coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
- En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- En el caso de que un viario rodado a construir 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 8/98, 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 de trazado.
- Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido recogido en el Plan General se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente autorización.

Artículo 12.3.9

La modificación de trazados originados por cualquier motivo no serán efectivos hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Artículo 12.3.10

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general 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 Comunidad de Madrid.

Artículo 12.3.11

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.

Artículo 12.3.12

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas”.

Artículo 12.3.13

El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, de la delimitación de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.

Capítulo 12.4 Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras

Artículo 12.4.1 Ámbito de aplicación

Esta protección será de aplicación sobre la Red de Carreteras del Estado y la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid que discurren dentro del término municipal de Cabanillas de la Sierra, comprendiendo la superficie ocupada por dichas carreteras y su zona de dominio público.

También es de aplicación esta protección sobre la subestación eléctrica existente localizada al Oeste del casco urbano, al otro lado de la antigua N-1.

Artículo 12.4.2 Regulación

La regulación de la protección sobre las redes de carreteras incluido su dominio público, zonas de protección y afección, se realizará según lo dispuesto en la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.

En cuanto a la subestación eléctrica, se regulará en base a la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

Capítulo 12.5 Suelo no urbanizable de protección por su interés ecológico y paisajístico

Artículo 12.5.1 Ámbito de aplicación

Incluye aquellos lugares donde se han identificado en el Estudio de la Incidencia Ambiental aspectos naturales de importante valor y por tanto se propone para éstos su preservación, en síntesis se trata de espacios arbolados y en posición topográfica dominante, canchales y afloramientos graníticos diversos, y terrenos de monte regulado, que por sus especiales valores medioambientales se estima que deben ser objeto de especial protección.

Se refiere principalmente a las zonas subestépicas de gramíneas y anuales, encinares mesomediterráneos, fresnedas termófilas, enebreal con matorral termomediterráneo, retamares y aulagares cuya descripción detallada se puede consultar en el Estudio de Incidencia Ambiental.

Las zonas de especies vegetales y suelos, que si por su valor productivo o natural no merecen estar contenidos en los apartados anteriores, forman parte intrínseca del paisaje contemplando o prolongando el área de ellas.

Artículo 12.5.2 Usos, obras e instalaciones permitidos

- Los usos compatibles con la conservación plena del arbolado actual, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente en cuanto a setos, arbolado y cercados y también aquellos que resulten de declaraciones de utilidad pública e interés social acordes con el Plan General.
- Las instalaciones y edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrario de los terrenos circundantes, en las condiciones establecidas en el capítulo 11.3.
- Las viviendas anexas a las instalaciones anteriores, siempre que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según queda definido en el artículo 11.1.11.
- Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.
- Las edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural como granjas-escuela, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas para disfrute de éste, etc.
- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto y que no supongan ampliación de lo construido. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.
- La rehabilitación para su conservación, de edificios de valor arquitectónico, aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, siempre que no supongan ampliación de lo construido y se destinen a alguno de los usos permitidos en esta categoría de suelo, pudiendo en esta caso añadirse también el residencial. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.
- Usos o instalaciones agrícolas no vinculadas a una explotación concreta e independiente del aprovechamiento del terreno, como silos o almacenes de productos hortícolas, siempre que tengan un carácter cooperativo o colectivo.
- Las balsas y estanques precisos para el riego.
- La plantación de arbolado de ribera en las márgenes de arroyos, desagües de riego, caminos y lindes de fincas, siempre en plantación lineal.
- Los edificios destinados a uso dotacional en su categoría de servicios funerarios.
- Las edificaciones destinadas a establecimiento de beneficio, taller de cantería.

Artículo 12.5.3 Usos, obras e instalaciones prohibidos

- La tala del arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola.
- Las repoblaciones con cualquier especie distinta a las propias del lugar, así como las talas de sotos o arbolado. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales.
- Los movimientos de tierras y roca que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.
- Las instalaciones para la extracción de roca, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- El vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

Capítulo 12.6 Suelo no urbanizable de protección por su interés agropecuario

Artículo 12.6.1 Ámbito de aplicación

Se incluyen terrenos ocupados por pastos y praderas con arbolado disperso y zonas de matorral, que por sus características intrínsecas se estima que deben ser objeto de protección.

El objeto es la preservación del ecosistema por su valor como hábitat faunístico, su conservación como terrenos especialmente aptos para el desarrollo de la ganadería extensiva, y su protección por tratarse de terrenos de fragilidad paisajística acusada.

Artículo 12.6.2 Usos, obras e instalaciones permitidos

- Los usos compatibles con la conservación plena del arbolado actual, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente en cuanto a setos, arbolado y cercados y también aquellos que resulten de declaraciones de utilidad pública e interés social acordes con el Plan General.
- Las instalaciones y edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrario de los terrenos circundantes, en las condiciones establecidas en el capítulo 11.3.
- Las viviendas anexas a las instalaciones anteriores, siempre que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según queda definido en el artículo 11.1.11.
- Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.

- Las edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural como granjas-escuela, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas para disfrute de éste, etc.
- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto y que no supongan ampliación de lo construido. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.
- La rehabilitación para su conservación, de edificios de valor arquitectónico, aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, siempre que no supongan ampliación de lo construido y se destinen a alguno de los usos permitidos en esta categoría de suelo, pudiendo en esta caso añadirse también el residencial. Las condiciones de la edificación en estos casos serán las que presente la edificación original a rehabilitar, siendo requisito previo para la autorización un informe de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, sobre el valor de la edificación y el interés de su rehabilitación.
- Usos o instalaciones agrícolas no vinculadas a una explotación concreta e independiente del aprovechamiento del terreno, como silos o almacenes de productos hortícolas, siempre que tengan un carácter cooperativo o colectivo.
- Las balsas y estanques precisos para el riego.
- La plantación de arbolado de ribera en las márgenes de arroyos, desagües de riego, caminos y lindes de fincas, siempre en plantación lineal.

Artículo 12.6.3 Usos, obras e instalaciones prohibidos

- La tala del arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola.
- Las repoblaciones con cualquier especie distinta a las propias del lugar, así como las talas de sotos o arbolado. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales.
- Los movimientos de tierras y roca que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.
- Las instalaciones para la extracción de roca, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- El vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

Capítulo 12.7 Suelo no urbanizable de protección por sus Valores Históricos

Artículo 12.7.1 Ámbito de aplicación

Se incluyen aquellos terrenos protegidos por motivos arqueológicos y que son regulados por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Estos terrenos incluyen, además de los bienes del patrimonio, una banda perimetral de 100 metros que garantizan su protección.

Artículo 12.7.2 Usos, obras e instalaciones permitidos

Los usos se regularán por las actividades permitidas en los Suelos no Urbanizables de Protección con los que se superpone, tanto de régimen especial como preservado.

Se permiten la implantación de los usos relacionados con equipamientos culturales o de investigación y aquéllos que se justifiquen compatibles con la conservación de los bienes.

Artículo 12.7.3 Usos, obras e instalaciones prohibidos

Se prohíben todos los usos que supongan grandes movimientos de tierra como pueden ser las explotaciones al aire libre, prohibiéndose por tanto toda actividad extractiva de cualquier intensidad. Quedan prohibidos de igual modo los vertidos, escombros y basuras.

Del mismo modo, se evitarán los cambios de uso que sean incompatibles con la conservación de los bienes culturales, siguiendo los criterios de la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.

Capítulo 12.8 Inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable

En el Volumen IV.b del presente Plan General se recoge el Inventario de Edificaciones y Actividades en Suelo no Urbanizable de Protección, donde se incluyen las Fichas de los elementos inventariados y su descripción, así como un plano de situación de dichos elementos.

TÍTULO 13 DETERMINACIONES SOBRE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Capítulo 13.1 Determinaciones generales

Artículo 13.1.1 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación es la totalidad del término municipal. Sobre él, y con carácter general, se tendrán en cuenta la totalidad de las determinaciones recogidas en el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, de la Secretaría General de Transporte del Ministerio de Fomento al Plan General de Cabanillas de la Sierra.

Artículo 13.1.2 Normativa sectorial aplicable

Ley 48/60, de 21 de julio (BOE 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativa y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de julio)

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de diciembre)

Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº 204, de 25 de agosto) y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo)

Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (BOE nº 164, de 8 de julio)

Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas (BOE nº 300, de 16 de diciembre)

Orden FOM 2556/2012 (BOE nº 288, de 30 de noviembre) por la que se modifica la delimitación y superficies de la Zona de Servicio del Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobado por Orden de 19 de noviembre de 1999.

Capítulo 13.2 Servidumbres aeronáuticas

Artículo 13.2.1 Normativa aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº 204, de 25 de agosto) y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (BOE nº 164, de 8 de julio).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto Madrid-Barajas aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 (BOE nº 300, de 16 de diciembre) definidas en base al Decreto de Servidumbres aeronáuticas y los criterios vigente de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI).



Artículo 13.2.2 Afecciones sobre el territorio

Una parte del término municipal de Cabanillas de la Sierra se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. En el plano que se incluye en el siguiente artículo, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe traspasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.

Artículo 13.2.3 Plano Normativo de las servidumbres aeronáuticas

Se incluye a continuación el plano facilitado por la Dirección General de Aviación Civil de Servidumbres Aeronáuticas, que pasa a formar parte de los planos normativos del Plan.

AA-03 NORMAS URBANÍSTICAS

1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El régimen aplicable a los terrenos comprendidos en el Ámbito de Actuación AA-03 es el que corresponde a su clasificación, que es la de Suelo Urbano No Consolidado, y queda descrito en los artículos 18 y 20 de la LSCM 9/2001, hasta el momento en que pasen a tener la consideración de Suelo Urbano Consolidado .

Art. 18

1- El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

- a) Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.*
- b) Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.*
- c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la LSCM 9/2001, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.*

2- Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

- a) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.*
- b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*
- c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.*
- d) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.*

- e) *Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.*

3- *Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior.*

En todo caso se aplicarán las determinaciones del Título 1 “Normas Generales y Actividad Urbanística” del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

CONDICIONES GENERALES DE USO

Serán de aplicación las determinaciones del Título 6 “El Régimen de los Usos” del Volumen III “Normas Urbanísticas” del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN

Serán de aplicación las determinaciones de los Títulos 7, 8 y 4, “Normas Generales de la Edificación en Suelo Urbano”, “Normas Generales de Urbanización en Suelo Urbano” y “Normas Generales de Protección” de del Volumen III “Normas Urbanísticas” del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

Vías Pecuarias

El proyecto de urbanización por su afección a vías pecuarias deber ser informado favorablemente por el organismo gestor de vías pecuarias. El mismo recogerá las normas de protección de las vías pecuarias para no ser afectadas por los movimientos de tierras o depósitos de materiales que se efectuarán en la zona y las características técnicas de los cruces de los viarios rodados.

CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN

Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización deberán estar aprobados definitivamente el Plan Especial, y en su caso la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito.

El Proyecto de Urbanización en el que se incluyan redes de distribución de agua de consumo humano y de saneamiento de agua residual deberá contar con las respectivas Conformidades Técnicas del Canal de Isabel II Gestión.

Viario y estacionamiento

La estructura general del viario se ha explicado en el epígrafe 3.2 de esta Ordenación Pormenorizada, y tiene las secciones marcadas en el Plano número 7, “Secciones Transversales”. En cualquier caso, todas las vías definidas en esta Ordenación Pormenorizada tienen el carácter de vías públicas.

El Proyecto de Urbanización incluirá la ejecución del vial rodado que une los subámbitos Norte y Sur, así como la conexión entre la zona Este y Oeste del subámbito Norte, ambos a través de la Vía Pecuaria.

Los materiales y las características estructurales del firme serán objeto de estudio en el Proyecto de Urbanización, ajustándose siempre a las condiciones generales de urbanización contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

La dotación de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas según la LSCM 9/2001, es de 1,5 plazas por cada 100 m²c, esto es, para un total de 48.983,50 m²c se requiere al menos 734,75 plazas. Esta dotación se cumple ya que se prevé en la ordenanza (RES-LU), la obligatoriedad de reservar 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela y por cada 100 metros cuadrados construidos, como se indicó en el apartado 3.4 de este documento.

Abastecimiento de agua, riego e hidrantes

La solución propuesta cumple la normativa del Plan General y la del Canal de Isabel II, en adelante CYII, con un trazado en malla para asegurar el suministro en caso de cortes parciales y averías, según se justifica en los estudios sectoriales correspondientes que forman parte de este documento.

Las características de la red de distribución de agua se fijan en el Título 8, "Normas Generales de Urbanización en Suelo Urbano", de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

El suministro se realizará desde el nuevo depósito de La Silicona mediante un grupo de presión a la salida del mismo y tubería de transporte presurizada de diámetro 200 mm, que discurrirá paralela a la carretera M-633, hasta otro pequeño depósito localizado al norte del sector, según se refleja en el esquema de red en los planos de ordenación.

Todos los elementos de la red, bocas de riego e hidrantes entre ellos, cumplirán lo señalado en las Normas Generales de Urbanización del Plan General y la normativa del CYII.

Se dejará acometida de agua en los equipamientos municipales.

Red de saneamiento

La red de alcantarillado propuesta es de tipo separativo y discurre por terrenos de red viaria y espacios libres de uso y dominio público, aprovechando las zonas más bajas, para la correcta evacuación de las aguas.

En el proyecto de urbanización se cumplirán las determinaciones establecidas en el correspondiente estudio de la red de saneamiento incluido como anexo al presente documento.

Las aguas residuales generales se depurarán en la futura EDAR, tal y como se refleja en los esquemas de redes en los planos de esta Ordenación Pormenorizada.

El Proyecto de Urbanización fijará las características constructivas y técnicas, que serán acordes a la normativa del Plan General y de CYII.

Se dejará acometida de saneamiento con arqueta registrable de trasdós en los equipamientos municipales.

El Proyecto de Urbanización tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Previamente a la aprobación del proyecto de urbanización, el ámbito deberá consultar al Canal de Isabel II Gestión, si la EDAR tiene capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

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 residuales, disponiéndose por este motivo en cada parcela, dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas y otra segunda para pluviales.

El Proyecto de la red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II y remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado de Canal de Isabel II Gestión para su conformidad técnica, así como para la determinación del punto de conexión de las aguas residuales del ámbito de la red de saneamiento existente.

La conformidad técnica estará condicionada a la firma de Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, así como al abono a Canal de Isabel II Gestión por parte del ámbito de las cantidades que resulten en dicho Convenio.

Redes eléctricas y alumbrado público

El suministro de energía eléctrica al ámbito se realizará desde la línea de 20 kv que discurre por el mismo, sin perjuicio de las determinaciones que señale la compañía suministradora.

En el Proyecto de Urbanización, con las indicaciones de la compañía suministradora, se fijará la ubicación definitiva de los centros de transformación.

La capacidad de los centros de transformación será la que fije la compañía teniendo en cuenta los coeficientes de potencia y simultaneidad, así como el grado de electrificación exigido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (R.D. 842/2002).

El trazado del esquema consta de varios circuitos que discurren por viarios y zonas de espacios libres, cumpliendo las distancias mínimas a otras redes, así como profundidad mínima y demás características exigidas por la normativa vigente y por el Plan General.

La iluminación de la red viaria y de los espacios libres públicos cumplirá igualmente los requisitos fijados en las normas de urbanización del Plan General, quedando pendiente la definición detallada de la misma hasta la fase de redacción del Proyecto de Urbanización, que desarrollará los esquemas propuestos.

Se dejará acometida eléctrica en las parcelas destinadas a equipamientos municipales.

Red de telefonía

El Proyecto de Urbanización definirá la ejecución subterránea de la canalización de la red de telefonía de acuerdo con las normas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

Se dejará acometida de telefonía en los equipamientos municipales.

Red de Gas

Dado que a la fecha de la redacción de esta Ordenación Pormenorizada no existe una red de canalización de gas en el término municipal de Cabanillas de la Sierra, no se incluye este servicio en la propuesta para el Ámbito de Actuación AA-03.

Jardinería, mobiliario urbano y carril bici

La jardinería se definirá en el Proyecto de Urbanización, dando preferencia en todo caso a especies autóctonas y adecuadas a los suelos y al clima de la zona. También se dispondrá riego por goteo en los alcorques de las calles.

Se cuidará especialmente la estética del mobiliario urbano y su situación, de forma que potencie el uso de los espacios públicos, cumpliéndose las determinaciones del Plan General en lo referente a normas de protección.

Los contenedores serán normalizados y de capacidad adecuada (consultar con el Ayuntamiento) para la recogida de los residuos sólidos urbanos, separando los de vidrio y papel cartón del resto. Estarán soterrados preparados para que la recogida se realice mecánicamente, o se destinará un recinto en superficie.

El número de contenedores para estos residuos sólidos será el que resulte de adjudicar tres de 1.300 litros para cada 50 viviendas. Se dispondrá además un grupo de los otros 3 separativos (vidrio, papel, envases) de 4m³ cada uno por 100 viviendas. En las vías de las urbanizaciones se reservarán las superficies que sean necesarias para destinarlos a recintos de estos contenedores.

Recogida de basuras

Se prevé que la recogida de basuras se efectúe por los Servicios Municipales, mediante el pago de la tasa correspondiente.

El proyecto de urbanización de este ámbito de actuación debe contemplar la ejecución de isletas ecológicas con capacidad suficiente para cumplir con los estándares mencionados, y localizadas adecuadamente en las zonas marcadas como RL-ZVEL del plano de Zonificación de tal manera que sean accesibles desde el viario estructurante y causen el menor impacto posible.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Se cumplirá lo descrito en el Título 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Dada la elevada calidad del entorno en el que se encuentra el ámbito y a fin de atenuar el impacto urbanístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en todas las zonas verdes, en especial aquellas que sirvan de límite con el suelo no urbanizable y de igual manera a lo largo de la franja verde paralela a la carretera M-633.

En cuanto a protección acústica y vibratoria se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en el Estudio Acústico anexo al Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General y los resultados del Estudio Acústico del Ámbito de Actuación AA-03, incluidos en el presente documento.

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Las ordenanzas particulares de cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación AA-03 de Cabanillas de la Sierra, se fijan en las páginas siguientes:

ZONA DE ORDENANZA RV: RED VIARIA	
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA	Se corresponde con espacios libres no edificables, destinados al tráfico rodado y peatonal.
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima (m2c)	12,00
Altura máxima sobre rasante (m)	3,00
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Red Viaria
Usos Compatibles	Servicios de Infraestructuras, servicios urbanos, aparcamientos y zonas verdes vinculadas al viario.
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Será de aplicación lo establecido para las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como en relación con la línea límite de la edificación, lo establecido en la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo	
Respecto a las carreteras M-631 y M-633, los retranqueos deben de respetar la zona de dominio público de la carretera. Las características y diseño de los entronques tipo glorieta con la antigua N-1, así como de los nuevos accesos a la M-633 se definirán cuando se realicen los correspondientes proyectos de construcción de accesos y se solicite el correspondiente permiso de la Dirección General de Carreteras.	
Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, así como cabinas telefónicas, paradas de autobús o kioscos. Los elementos que se sitúen sobre la red viaria, lo harán de manera que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o aparcamiento de vehículos.	
Se adoptarán los sistemas de señalización que perturben en menor medida los ambientes y edificios de interés.	

ZONA DE ORDENANZA PR-INF: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA	Se corresponde con espacios libres no edificables, destinados a plantación de arbolado, jardinería y medidas correctoras en caso de ser necesarias para atenuar los niveles acústicos procedentes de las infraestructuras viarias.
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima (m2c)	-
Altura máxima sobre rasante (m)	-
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Uso de espacio arbolado y ajardinado destinado exclusivamente a la protección de infraestructuras viarias
Usos Compatibles	Se permiten instalaciones aéreas y subterráneas de servicios públicos y de transformación de energía eléctrica, así como elementos de atenuación acústica.
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Se podrán localizar instalaciones de servicio de infraestructuras básicas de carácter público, en aquellas zonas que indique el Proyecto de Urbanización correspondiente. Dichas instalaciones deberán localizarse preferentemente bajo rasante, quedando vistos únicamente los elementos precisos para la ventilación de éstos.	

ZONA DE ORDENANZA EL: ESPACIOS LIBRES			
CONDICIONES DE FORMA	Edificaciones exentas provisionales o singulares, relacionadas con el carácter público o privado de la zona.		
GRADOS DE ORDENANZA	EL-ZV	EL-PT	EL-P
CONDICIONES DE VOLUMEN			
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	0,05	-	-
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	5	-	-
Altura máxima sobre rasante (m)	3,50 (*)	-	-
Número de plantas sobre rasante	1	-	-
(*) Podrán superar esta medida las edificaciones de carácter singular como kioscos de música, auditorios abiertos, etc., que presten un servicio público.			
CONDICIONES DE POSICIÓN			
Retranqueo mínimo a lindero frontal y a otras alineaciones oficiales (m)	3	3	
Retranqueo mínimo a otros linderos (m)	3	3	
CONDICIONES DE USO			
Uso Principal	Zonas verdes, espacios libres y áreas ajardinadas, destinadas al recreo y a la estancia	Espacios libres destinado al tránsito peatonal.	Zonas verdes, espacios libres destinados a uso comunitario o espacio libre vinculado a parcela residencial.
Usos Compatibles	Deportivos al aire libre	Tráfico rodado de acceso restringido y a vehículos de emergencia. Zonas verdes y aparcamiento.	
Usos Prohibidos	El resto		
OTRAS CONDICIONES			
Las Vías Pecuarias delimitadas en el Plano de Información correspondiente, recibirán la consideración de Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido a su paso por los Suelos Urbano y Urbanizable Sectorizado. Será de aplicación en los mismos esta ordenanza exclusivamente en sus condiciones de uso, excluyéndose la posibilidad de edificar, siempre que no estén ocupadas por vías rodadas, en cuyo caso se destinarán a este último fin.			
Se limitará al mínimo la utilización de pavimentos duros, dando preferencia al uso de materiales porosos en aceras y zonas peatonales.			
Se podrán localizar instalaciones de servicio de infraestructuras básicas de carácter público en aquellas zonas en las que lo indique el correspondiente Proyecto de Urbanización. Dichas instalaciones deberán localizarse preferentemente bajo rasante, quedando vistos únicamente los elementos precisos para la ventilación de estos.			

ZONA DE ORDENANZA RES-LU: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	
CONDICIONES DE FORMA	Edificación aislada
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES	
Parcela mínima edificable (m ²)	1.500
Frente mínimo (m)	25
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	0,20
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	20
Altura máxima sobre rasante (m)	6,50
Número de plantas sobre rasante	2
CONDICIONES DE POSICIÓN	
Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y a otras alineaciones oficiales (m)	5
Retranqueo mínimo a linderos laterales (m)	3
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Residencial unifamiliar
Usos Compatibles	Terciario
Usos Alternativo	Terciario y/o hotelero
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2,00 m y podrán ser ciegos solamente hasta una altura de 0,80 m; el resto podrá ejecutarse en cerrajería o elementos vegetales.	
En las viviendas existentes se admiten las construcciones de una edificación adosada a un lindero que no sea el frontal y que cumpla con las siguientes condiciones:	
<ul style="list-style-type: none"> a) que se destine a dependencias anexas no habitables; b) que se acredite la conformidad con los propietarios del solar colindante c) esta edificación computará a efectos de edificabilidad y ocupación, sin sobrepasar los máximos permitidos sobre la parcela 	
No se permitirán las escaleras exteriores que den acceso a plantas superiores ni inscripciones registrales en las que se contemplen edificaciones con viviendas independientes.	
APARCAMIENTO EN INTERIOR DE PARCELA	
Se reservará al menos espacio disponible en el interior de parcela para alojar 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m ² edificados, pudiendo ser cubierto, cerrado e incluso al aire libre.	

ZONA DE ORDENANZA EQ: EQUIPAMIENTOS	
CONDICIONES DE FORMA	Edificación aislada
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES	
Parcela mínima edificable (m ²)	500
Frente mínimo (m)	15
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	1,00
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	60
Altura máxima sobre rasante (m)	7,50
Número de plantas sobre rasante	2
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Dotacional
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2,00 m y podrán ser ciegos solamente hasta una altura de 0,80 m; el resto podrá ejecutarse en cerrajería o elementos vegetales.	
ZONAS VERDES	
Los suelos indicados como zonas verdes se regularán por su zona de ordenanza.	

ZONA DE ORDENANZA SU: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	
CONDICIONES DE FORMA	Edificaciones aisladas o instalaciones especiales destinadas a los servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Altura máxima sobre rasante (m)	4,00 (*)
(*) Se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.	
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Uso de servicios de infraestructuras destinados a instalaciones de servicios urbanos tales como abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones, gas, aparcamiento y acceso a parcelas.
Usos Compatibles	Aparcamientos y zonas verdes
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Las instalaciones de servicios de transformación y suministro de energía eléctrica se localizarán preferentemente bajo rasante. En el caso de localizarse sobre rasante, se estudiará su adecuación estética al entorno.	
Se deberá cumplir la Normativa sectorial reguladora de cada sistema de infraestructuras, según le corresponda, cuyas disposiciones sustituirán a las establecidas en la presente ordenanza en caso de ser contradictorias.	

SUS -03 NORMAS URBANÍSTICAS

1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El régimen aplicable a los terrenos comprendidos en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS03, y queda descrito en los artículos 18 y 21 de la LSCM 9/2001, hasta el momento en que pasen a tener la consideración de Suelo Urbano Consolidado. De modo que el contenido urbanístico del derecho de la propiedad, comprenderá, además de los deberes generales, siguientes derechos:

- a) *Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.*
- b) *Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.*
- c) *Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la LSCM 9/2001, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.*

2- *Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:*

- a) *Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.*
- b) *Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*
- c) *Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.*
- d) *Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.*
- e) *Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los*

supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

3- Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior.”

En todo caso se aplicarán las determinaciones del Título 1 “Normas Generales y Actividad Urbanística” del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

CONDICIONES GENERALES DE USO

Serán de aplicación las determinaciones del Título 6 “El Régimen de los Usos” del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN

Serán de aplicación las determinaciones de los Títulos 7, 8 y 4, “Normas Generales de la Edificación en Suelo Urbano”, “Normas Generales de Urbanización en Suelo Urbano” y “Normas Generales de Protección” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN

Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización deberán estar aprobados definitivamente el Plan Especial, y en su caso la Declaración de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito.

El Proyecto de Urbanización en el que se incluyan redes de distribución de agua de consumo humano y de saneamiento de agua residual deberá contar con las respectivas Conformidades Técnicas del Canal de Isabel II Gestión.

Viarío y estacionamiento

La estructura general del viario se ha explicado en el epígrafe 3.2 de esta Ordenación Pormenorizada, y tiene las secciones marcadas en el Plano número 7, “Secciones Transversales”. En cualquier caso, todas las vías definidas en esta Ordenación Pormenorizada tienen el carácter de vías públicas.

Los materiales y las características estructurales del firme serán objeto de estudio en el Proyecto de Urbanización, ajustándose siempre a las condiciones generales de urbanización contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

La dotación de plazas de aparcamiento en los viarios previstos por la ordenación quedan definidas en el plano 06 (planta viario) del presente documento de ordenación pormenorizada.

Abastecimiento de agua, riego e hidrantes

La solución propuesta cumple la normativa del Plan General y la del Canal de Isabel II, en adelante CYII, con un trazado en malla para asegurar el suministro en caso de cortes parciales y averías, según se justifica en los estudios sectoriales correspondientes que forman parte de este documento.

Las características de la red de distribución de agua se fijan en el Título 8, "Normas Generales de Urbanización en Suelo Urbano", de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

El suministro se realizará desde la arteria que discurrirá paralela a la carretera M-633, según se refleja en el esquema de red en los planos de ordenación.

Todos los elementos de la red, bocas de riego e hidrantes entre ellos, cumplirán lo señalado en las Normas Generales de Urbanización del Plan General y la normativa del CYII.

Se dejará acometida de agua en los equipamientos municipales.

Respecto al riego de las zonas verdes y espacios libres:

Se prohíbe la colocación de bocas de riego que se conecten a la red de distribución de agua para consumo humano, además deberán cumplir con la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una sola acometida por contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II Gestión para su aprobación.

Red de saneamiento

La red de alcantarillado propuesta es de tipo separativo y discurre por terrenos de red viaria y espacios libres de uso y dominio público, aprovechando las zonas más bajas, para la correcta evacuación de las aguas.

En el proyecto de urbanización se cumplirán las determinaciones establecidas en el correspondiente estudio de la red de saneamiento incluido como anexo al presente documento.

Las conexiones a la red de alcantarillado existente se ejecutarán en los puntos que señale el Canal de Isabel II, proponiéndose los que se reflejan en los esquemas de redes en los planos de esta Ordenación Pormenorizada.

El Proyecto de Urbanización fijará las características constructivas y técnicas, que serán acordes a la normativa del Plan General y de CYII.

Se dejará acometida de saneamiento con arqueta registrable de trasdos en los equipamientos municipales.

El Proyecto de Urbanización tendrá que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Previamente a la aprobación del proyecto de urbanización, el ámbito deberá consultar al Canal de Isabel II Gestión, si la EDAR tiene capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

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 residuales, disponiéndose por este motivo en cada parcela, dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas y otra segunda para pluviales.

El Proyecto de la red de saneamiento que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II y remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado de Canal de Isabel II Gestión para su conformidad técnica, así como para la determinación del punto de conexión de las aguas residuales del ámbito de la red de saneamiento existente.

La conformidad técnica estará condicionada a la firma de Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, así como al abono a Canal de Isabel II Gestión por parte del ámbito de las cantidades que resulten en dicho Convenio.

Redes eléctricas y alumbrado público

El suministro de energía eléctrica al ámbito se realizará desde la línea de 20 kv que discurre por el mismo, sin perjuicio de las determinaciones que señale la compañía suministradora.

En el Proyecto de Urbanización, con las indicaciones de la compañía suministradora, se fijará la ubicación definitiva de los centros de transformación.

La capacidad de los centros de transformación será la que fije la compañía teniendo en cuenta los coeficientes de potencia y simultaneidad, así como el grado de electrificación exigido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (R.D. 842/2002).

El trazado del esquema consta de varios circuitos que discurren por viarios y zonas de espacios libres, cumpliendo las distancias mínimas a otras redes, así como profundidad mínima y demás características exigidas por la normativa vigente y por el Plan General.

La iluminación de la red viaria y de los espacios libres públicos cumplirá igualmente los requisitos fijados en las normas de urbanización del Plan General, quedando pendiente la definición detallada de la misma hasta la fase de redacción del Proyecto de Urbanización, que desarrollará los esquemas propuestos.

Se dejará acometida eléctrica en las parcelas destinadas a equipamientos municipales.

Red de telefonía

El Proyecto de Urbanización definirá la ejecución subterránea de la canalización de la red de telefonía de acuerdo con las normas de la Compañía correspondiente.

Se dejará acometida de telefonía en los equipamientos municipales.

Red de Gas

Dado que a la fecha de la redacción de esta Ordenación Pormenorizada no existe una red de canalización de gas en el término municipal de Cabanillas de la Sierra, no se incluye este servicio en la propuesta para el Sector SUS-03.

Jardinería, mobiliario urbano y carril bici

La jardinería se definirá en el Proyecto de Urbanización, dando preferencia en todo caso a especies autóctonas y adecuadas a los suelos y al clima de la zona. También se dispondrá riego por goteo en los alcorques de las calles.

Se cuidará especialmente la estética del mobiliario urbano y su situación, de forma que potencie el uso de los espacios públicos, cumpliéndose las determinaciones del Plan General en lo referente a normas de protección.

Los contenedores serán normalizados y de capacidad adecuada (consultar con el Ayuntamiento) para la recogida de los residuos sólidos urbanos, separando los de vidrio y papel cartón del resto. Estarán soterrados preparados para que la recogida se realice mecánicamente, o se destinará un recinto en superficie.

El número de contenedores para estos residuos sólidos será el que resulte de adjudicar tres de 1.300 litros para cada 50 viviendas. Se dispondrá además un grupo de los otros 3 separativos (vidrio, papel, envases) de 4m³ cada uno por 100 viviendas. En las vías de las urbanizaciones se reservarán las superficies que sean necesarias para destinarlos a recintos de estos contenedores.

Recogida de basuras

Se prevé que la recogida de basuras se efectúe por los Servicios Municipales, mediante el pago de la tasa correspondiente.

El proyecto de urbanización de este ámbito de actuación debe contemplar la ejecución de isletas ecológicas con capacidad suficiente para cumplir con los estándares mencionados, y localizadas adecuadamente en las zonas marcadas como RL-ZVEL del plano de Zonificación de tal manera que sean accesibles desde el viario estructurante y causen el menor impacto posible.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Se cumplirá lo descrito en el Título 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Cabanillas de la Sierra.

CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Dada la elevada calidad del entorno en el que se encuentra el sector y a fin de atenuar el impacto urbanístico, se realizarán plantaciones de especies autóctonas en todas las zonas verdes, en especial aquellas que sirvan de límite con el suelo no urbanizable y de igual manera a lo largo de la franja verde paralela a la antigua carretera N-I.

En cuanto a protección acústica y vibratoria se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Título 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en el Estudio Acústico anexo al Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General y los resultados del Estudio Acústico del Sector SUS-03, incluidos en el presente documento.

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Las ordenanzas particulares de cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenación Pormenorizada del Sector SUS-03 de Cabanillas de la Sierra, se fijan en las páginas siguientes:

ZONA DE ORDENANZA RV: RED VIARIA	
Afección de carreteras	
Será de aplicación lo establecido para las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como en relación con la línea límite de la edificación, lo establecido en la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.	
Respecto a las carreteras Comarcales, los retranqueos deben de respetar la zona de dominio público de la carretera. Las características y diseño de los entronques tipo glorieta, así como de los nuevos accesos se definirán cuando se realicen los correspondientes proyectos de construcción de accesos y se solicite el correspondiente permiso de la Dirección General de Carreteras.	
Condiciones de diseño	
Ancho mínimo de calzada (m)	3,00 por carril
Ancho mínimo de acera (m)	1,50
Calle coexistencia ancho mínimo (m)	6,00
Aparcamiento en línea dimensiones (m)	2,00 x 4,50
Pendiente transversal	Mínima 1 %
	Máxima 2 %
Pendiente longitudinal	Mínima 1 %
	Máxima 8 %
Ancho mínimo de carril Bici (m)	2,50
Normas de accesibilidad	
Normativa de aplicación	Ley 8/1993, de 22 junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas
Paso de peatones	Obligatorio prioridad peatonal

ZONA DE ORDENANZA ZV: ZONAS VERDES	
CONDICIONES DE FORMA	Edificaciones exentas provisionales o singulares, relacionadas con el carácter público de la zona.
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	0,05
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	5
Altura máxima sobre rasante (m)	3,50 (*)
Número de plantas sobre rasante	1
(*) Podrán superar esta medida las edificaciones de carácter singular como kioscos de música, auditorios abiertos, etc., que presten un servicio público.	
CONDICIONES DE POSICIÓN	
Retranqueo mínimo a lindero frontal y a otras alineaciones oficiales (m)	3
Retranqueo mínimo a otros linderos (m)	3
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Zonas verdes, espacios libres y áreas ajardinadas, destinadas al recreo y a la estancia
Usos Compatibles	Deportivos al aire libre
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	

ZONA DE ORDENANZA (ZO-EQ): EQUIPAMIENTO	
CONDICIONES DE FORMA	Edificaciones aisladas
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES	
Parcela mínima edificable (m ²)	500
Frente mínimo (m)	15
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	1,2
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	70
Altura máxima sobre rasante (m)	8
Número de plantas sobre rasante	2
CONDICIONES DE POSICIÓN	
Retranqueo mínimo a lindero frontal y a otras alineaciones oficiales (m)	3
Retranqueo mínimo a otros linderos (m)	3
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Dotacional en todas las categorías establecidas en el art. 6.8 de las NN.UU. del Plan General, excepto servicios funerarios.
Usos Compatibles	Deportivos al aire libre
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Excepcionalmente se podrán superar las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad, si se justifica por aplicación de los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación al uso específico.	

ZONA DE ORDENANZA (ZO-RUH): RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	
CONDICIONES DE FORMA	Edificación adosada en hilera
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES	
Parcela mínima edificable (m ²)	250
Frente mínimo (m)	7
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	0,50
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	40
Altura máxima sobre rasante (m)	6,50
Número de plantas sobre rasante	2
CONDICIONES DE POSICIÓN	
Retranqueo mínimo a lindero frontal y a otras alineaciones oficiales (m)	3
Retranqueo mínimo a otros linderos (m)	3 (excepto lindero adosado)
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Residencial unifamiliar
Usos Compatibles	Terciario
Usos Alternativo	Terciario y/o hotelero
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2,00 m y podrán ser ciegos solamente hasta una altura de 0,80 m; el resto podrá ejecutarse en cerrajería o elementos vegetales.	
Obligatoriedad de escalonar en la línea de fachada paralela lindero frontal en caso de conjunto de viviendas superior a 6 (seis).	
Obligatorio tratamiento de fachada en muros medianeros vistos y en muros laterales de remate de hilera.	
APARCAMIENTO EN INTERIOR DE PARCELA	
Se reservará al menos espacio disponible en el interior de parcela para alojar 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m ² edificados, pudiendo ser cubierto, cerrado e incluso al aire libre.	

ZONA DE ORDENANZA (ZO-RUP): RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADO	
CONDICIONES DE FORMA	Edificación Pareada
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES	
Parcela mínima edificable (m ²)	350
Frente mínimo (m)	8
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	0,45
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	35
Altura máxima sobre rasante (m)	6,50
Número de plantas sobre rasante	2
CONDICIONES DE POSICIÓN	
Retranqueo mínimo a lindero frontal y a otras alineaciones oficiales (m)	3
Retranqueo mínimo a otros linderos (m)	3 (excepto lindero adosado)
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Residencial unifamiliar
Usos Compatibles	Terciario
Usos Alternativo	Terciario y/o hotelero
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2,00 m y podrán ser ciegos solamente hasta una altura de 0,80 m; el resto podrá ejecutarse en cerrajería o elementos vegetales.	
Obligatorio tratamiento de fachada en muros medianeros vistos y en muros laterales	
APARCAMIENTO EN INTERIOR DE PARCELA	
Se reservará al menos espacio disponible en el interior de parcela para alojar 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m ² edificados, pudiendo ser cubierto, cerrado e incluso al aire libre.	

ZONA DE ORDENANZA (ZO-RMVPP): RESIDENCIAL COLECTIVO PROTECCIÓN PÚBLICA	
CONDICIONES DE FORMA	Conjunto edificatorio, Bloque abierto
CONDICIONES DE LA PARCELA A EFECTO DE SEGREGACIONES	
Parcela mínima edificable (m ²)	500
Frente mínimo (m)	20
CONDICIONES DE VOLUMEN	
Edificabilidad total máxima sobre parcela (m ² / m ²)	0.8
Índice de ocupación total máxima sobre parcela (%)	50
Altura máxima sobre rasante (m)	6,50
Número de plantas sobre rasante	2
CONDICIONES DE POSICIÓN	
Retranqueo mínimo a lindero frontal y a otras alineaciones oficiales (m)	3
Retranqueo mínimo a otros linderos (m)	3
CONDICIONES DE USO	
Uso Principal	Residencial colectivo
Usos Compatibles	Terciario
Usos Alternativo	-----
Usos Prohibidos	El resto
OTRAS CONDICIONES	
Los cerramientos de la parcela tendrán una altura total máxima de 2,00 m y podrán ser ciegos solamente hasta una altura de 0,80 m; el resto podrá ejecutarse en cerrajería o elementos vegetales.	
Todas la viviendas tendrán algún régimen de protección pública	
El número máximo de viviendas de más de 110 m ² no superará el 25 % del total, (art. 38.2 ley 9/2001)	
APARCAMIENTO EN INTERIOR DE PARCELA	
Se reservará al menos espacio disponible en el interior de parcela para alojar 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m ² edificados, pudiendo ser cubierto, cerrado e incluso al aire libre.	

En Cabanillas de la Sierra, a 28 de octubre de 2015.—El alcalde, Antonio Olaya Cobos.
(03/31.789/15)

