ARNAIZ
CONSULTORES

PLAN GENERAL DE EL ÁLAMO

DOCUMENTO III.- VOLUMEN 1.- NORMAS URBANÍSTICAS

EL ÁLAMO (Madrid)

AUTOR DEL ENCARGO:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL ÁLAMO
Agosto 2008

Arnaiz CONSULTORES, S.L.
D. Leopoldo Arnaiz Eguren
ARQUITECTO

Doctor Esquerdo 114 · Madrid 28007 · acceso por c/v Angel Ganivet · tel 902 19 50 27 · fax 902 19 50 28 · www.arnaizconsultores.es
Ferial 19 B · 19002 Guadalajara · tel 949 22 73 97 · fax 949 21 74 47

ÍNDICE

Documento III.- Volumen 1.- Normas Urbanísticas....8
Capítulo 1....8
1. Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas....8
1.1. Objeto y fundamento de las Normas Urbanísticas....8
1.2. Ámbito de aplicación y vigencia....8
1.3. Régimen jurídico....8
1.4. Efectos de la aprobación del Plan General....9
1.5. Documentación del Plan General y criterios de vinculación....9
1.6. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas....10
1.7. Conocimiento obligado de las Normas....12
1.8. Ordenanzas Municipales y Complementarias....12
1.9. Competencias e interpretaciones....12
1.10. Corrección de Error Material....13
1.11. Interpretación de concepto dudoso....14
1.12. Inspección y control para su correcta aplicación....14
1.13. Revisión y modificaciones del Plan General....14
Capítulo 2....16
2. Régimen del Suelo y Ejecución Urbanística....16
2.1. Concepto de suelo y su división o parcelación....16
2.2. Regulación del Régimen Urbanístico aplicable al suelo....17
2.3. Clasificación urbanística del suelo y condiciones de desarrollo....18
2.3.1. Suelo Urbano....18
2.3.2. Suelo Urbanizable....19
2.3.3. Suelo No Urbanizable de Protección....20
2.4. Redes Públicas....20
2.4.1. Redes Supramunicipales y Generales....20
2.4.2. Redes Locales....21
2.5. Derechos y obligaciones de la propiedad en cada clase de suelo....22
2.5.1. Suelo Urbano....22
2.5.2. Suelo Urbanizable....23
2.6. Ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo del Plan General....23
2.7. Contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el Plan General....24
2.7.1. Proceso de Planeamiento u Ordenación....25
2.7.2. Proceso de Gestión Urbanística....26
2.7.3. Proceso de ejecución de la urbanización....26
2.7.4. Proceso de edificación....27
2.8. Requisitos generales para la ejecución urbanística....28
2.8.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización....28
2.8.2. Alcance de las obligaciones de urbanizar....29
2.8.3. Ejecución de las Redes de Infraestructuras....29
2.8.4. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos....30
2.9. Condiciones para la utilización del suelo urbanizado....31
2.9.1. Ejercicio de la facultad de edificar....31
2.9.2. Usos y obras provisionales....31
2.10. Régimen de las situaciones preexistentes....32
2.10.1. Edificios inadecuados y situaciones de "Fuera de Ordenación"....32
2.10.2. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de Ordenación....32
2.10.3. Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas....33
2.10.4. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación 33
2.10.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima....34
2.10.6. Situaciones de reducción de la superficie de parcela por corrección de la alineación....34
2.10.7. Parcelas con aprovechamiento edificatorio inferior al del Planeamiento que se revisa....34
2.11. Infracciones e incumplimientos urbanísticos....35
2.12. Modo de recepción de las obras de urbanización....36
2.12.1. Recepción de las obras....36
2.12.2. Periodo de Garantía....36
2.12.3. Periodo de Responsabilidad....37

2.12.4. Subsanaciones 37
2.12.5. Seguimiento y control de las obras. 37
2.12.6. Modo de actuar en este periodo 38
2.12.7. Coordinación de las obras de edificación. 39
Capítulo 3 43
3. Intervención municipal en las licencias y autorizaciones 43
3.1. Ámbito y alcance de la intervención municipal 43
3.2. Contenido del ejercicio de la competencia municipal 43
3.2.1. Aprobaciones urbanísticas 43
3.2.2. Actos sujetos a Licencia 43
3.2.3. Información Urbanística 45
3.2.4. Derechos de consulta 45
3.2.5. Ordenes de ejecución 45
3.2.6. Declaraciones de ruina 46
3.2.7. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas 46
3.3. Régimen general de las licencias urbanísticas 46
3.3.1. Procedimiento 46
3.3.2. Autorizaciones previas 47
3.3.3. Competencia 47
3.3.4. Caducidad y plazos 47
3.3.5. Ordenanza reguladora de tasas e impuestos 48
3.4. Tipos de licencia y condiciones exigibles para su concesión 48
3.4.1. Tipos de licencias 48
3.4.2. Condición previa. Alineación oficial 48
3.4.3. Licencias de Segregación, Parcelación y de Agrupación 49
3.4.4. Licencias de Obra Mayor 50
3.4.5. Licencias para obras que no precisen de un Proyecto Técnico de obras de edificación o de Obra menor 53
3.4.6. Licencia de Actividad 54
3.4.7. Cambio de Titularidad 56
3.4.8. Licencia Definitiva de Ocupación 57
3.4.9. Licencia de funcionamiento o apertura 57
3.4.10. Situaciones Preexistentes 58
3.5. Tipos de obras en la edificación 59
3.5.1. Obras de demolición 59
3.5.2. Obras en los edificios preexistentes 59
3.5.3. Obras de nueva edificación 60
3.5.4. Obras especiales 60
3.6. Alcance y características de las obras menores 60
3.6.1. Obras menores de urbanización 60
3.6.2. Obras menores de instalaciones singulares 61
3.6.3. Obras menores de usos complementarios 61
3.6.4. Obras menores en el exterior de las edificaciones 62
3.6.5. Obras menores en el interior de los edificios 62
3.6.6. Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad 62
3.7. Estudios de Impacto Ambiental y microlocalización 63
Capítulo 4 64
4. Normas Generales de los Usos Urbanísticos 64
4.1. Características y grupos de usos urbanísticos 64
4.1.1. Modo de definición de los usos urbanísticos 64
4.1.2. Clases de usos 65
4.1.3. Situaciones de uso 65
4.2. Niveles y diferenciación urbanística de los usos 66
4.2.1. Niveles de los usos urbanísticos en razón de su calificación 66
4.2.2. Otros criterios de diferenciación de los usos 66
4.3. Forma de regulación de los usos urbanísticos 67
4.4. Grupo I - Usos residenciales 68
4.4.1. Condiciones generales de los usos residenciales 68
4.4.2. Tipos de usos residenciales 69
4.5. Grupo II - Usos industriales 70
4.5.1. Condiciones generales de los usos industriales 70
4.5.2. Tipos de usos industriales 72
4.6. Grupo III – Uso de servicios 73

4.6.1. Condiciones generales de los usos de servicios 73
4.6.2. Tipos de usos de servicios 74
4.7. Grupo IV – Usos de los espacios libres 81
4.7.1. Condiciones generales de los espacios libres 81
4.7.2. Tipo de usos libres 81
4.8. Grupo V – Usos naturales 82
4.8.1. Condiciones generales de los usos naturales 82
4.8.2. Tipos de usos naturales 82
4.9. Grupo VI - Actividades Mixtas 82
4.9.1. Condiciones generales de los usos de actividades mixtas 82
4.10. Grupo VII - Usos de Vías Pecuarias 83
Capítulo 5 85
5. Normas Generales de Protección del Medio Ambiente 85
5.1. Alcance y contenido de estas Normas Ambientales 85
5.2. Protección del Medio Ambiente 85
5.2.1. Responsabilidad en la conservación del medio ambiente 85
5.2.2. Alcance de la protección medioambiental 87
5.2.3. Plan de Vigilancia Ambiental 87
5.2.3.1 Cumplimiento del Decreto 40/98 88
5.2.3.2 Relacionadas con la ubicación y diseño de edificios y zonas industriales 88
5.2.3.3 Protección del paisaje natural 88
5.2.3.4 Pantalla vegetal entre la zona de uso industrial propuesta y el Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno 88
5.2.3.5 Localizar elementos discordantes del paisaje fuera de las zonas definidas como visualizaciones protegidas 88
5.2.3.6 Controlar las condiciones estéticas y de eficiencia energética en las edificaciones 88
5.2.3.7 Restauración del arroyo de las Vegas 89
5.2.3.8 Depuración de aguas residuales 89
5.2.3.9 Control de la contaminación atmosférica y acústica 89
5.2.3.10 Control de la contaminación de suelos y aguas subterráneas 89
5.2.3.11 Relacionadas con el ahorro de agua 89
5.2.3.12 Gestión de los residuos urbanos, residuos y vertidos líquidos industriales 89
5.2.3.13 Protección del medio nocturno 90
5.2.3.14 Relacionadas con la protección de las vías pecuarias 90
5.2.3.15 Medidas de carácter general 90
5.3. Protección del paisaje natural 91
5.4. Protección del arbolado y la vegetación 93
5.5. Protección del paisaje urbano 96
5.5.1. Protección de las visualizaciones urbanas 96
5.5.2. Protección de los espacios viarios 97
5.5.3. Protección de los espacios verdes 98
5.5.4. Normas para la mejora urbana 100
5.6. Protección de los impactos acústicos y vibratorios 101
5.6.1. Regulación y exigencias 101
5.6.2. Ordenanza de ruidos y vibraciones. 101
5.7. Protección de los vertidos y contaminaciones 103
5.7.1. Residuos Urbanos de origen domiciliario 103
5.7.2. Vertidos sólidos 103
5.7.3. Vertidos líquidos de aguas residuales 105
5.7.4. Vertidos gaseosos 107
5.8. Otra protección del Medio Urbano 108
5.8.1. Protección contra incendios 108
5.8.2. Protección lumínica y electromagnética 108
5.8.3. Protección para la supresión de barreras físicas 108
5.9. Protección de los Recursos Naturales 119
5.9.1. Recursos Hídricos 119
5.9.2. Recursos energéticos 120
5.10. Protección respecto a las redes de infraestructura 123
5.11. Protección respecto a las redes de transportes 123
5.12. Protección del Patrimonio Arqueológico 124
5.12.1. Objeto, definición y localización de áreas de interés 124
5.12.2. Normas de actuación y protección 125
5.12.3. Normas de inspección y conservación 128
5.12.4. Delimitación de la Protección Arqueológica 129

Capítulo 6 130

6. Normas Particulares del Suelo Urbano 130

6.1. Alcance y ámbito de las Normas Particulares 130
6.2. Tipos de Ordenanza 131
6.3. Casco Antiguo (CA) 131
6.4. Residencial Unifamiliar (RU) 139
6.5. Residencial Colectivo (RC) 142
6.6. Industria (IN) 145
6.7. Actividades Mixtas (AM) 148
6.8. Equipamientos (EQ) 150
6.9. Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV) 153
6.10. Red Viaria (RV) 154
6.11. Servicios (SE) 155

Capítulo 7 157

7. Normas Particulares del Suelo Urbanizable 157

7.1. Alcance y ámbito de aplicación 157
7.2. Condiciones particulares para el desarrollo del Suelo Urbanizable 157
7.2.1. Plazo de ejecución del planeamiento 158
7.2.2. Redes públicas e infraestructuras 158
7.2.3. Ordenanzas tipo para los Planes Parciales 159
7.2.4. Derechos de la propiedad en el desarrollo de planes parciales 166
7.2.5. Normas Generales de Protección para el desarrollo del Suelo Urbanizable 167
7.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado 169
7.4. Normas particulares de cada ámbito o sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada 176

Capítulo 8 177

8. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección 177

8.1. Alcance y ámbito de aplicación 177
8.2. Régimen aplicable a todo el Suelo No Urbanizable de Protección 177
8.2.1. Criterios de utilización general de Suelo No Urbanizable de Protección 177
8.2.2. Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento 178
8.2.3. Parcelaciones y autorizaciones exigibles 178
8.2.4. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas 181
8.2.5. Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones 181
8.3. Suelo No Urbanizable de Protección en régimen de Preservación 183
8.3.1. Régimen de las actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección Preservado 183
8.3.2. Protección Paisajística de Campiñas de Labor y Viñedos 184
8.3.3. Protección Arqueológica 185
8.3.4. Franja de Protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno 185
8.4. Suelo No Urbanizable de Protección en régimen Especial 186
8.4.1. Protección de Vías Pecuarias 186
8.4.2. Protección de Cauces y Riberas 188
8.4.3. Protección del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno 189
8.4.4. Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) 'Cuenca del río Guadarrama' 191
8.4.5. Protección de carreteras 191

Capítulo 9 192

9. Normas Generales de Urbanización 192

9.1. Alcance 192
9.2. Alcance de las Obras de Urbanización 192
9.3. Diseño y Características de la Red Viaria 194
9.3.1. Regulación específica de la red viaria 194
9.3.2. Diferenciación del tránsito 194
9.3.3. Pavimentaciones y acabados 196
9.3.4. Elementos especiales del viario urbano 199
9.3.5. Características del viario interurbano 200
9.3.6. Viario en el Suelo No Urbanizable de Protección 201
9.4. Diseño y Características de las Redes de Agua 201
9.4.1. Gestión integral del Agua 201
9.4.2. Regulación general 201
9.4.3. Condiciones de suministro 201
9.4.4. Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo 202

9.4.5. Trazado de la red de distribución de agua 202
9.4.6. Armarios y acometidas 202
9.4.7. Redes de riego 202
9.4.8. Red de Hidrantes 203
9.4.9. Depósitos reguladores 203
9.4.10. Ejecución de las obras 203
9.5. Diseño y Características de las Redes de Saneamiento, Alcantarillado y de la Depuración 203
9.5.1. Regulación general 203
9.5.2. Capacidad de evacuación 205
9.5.3. Trazado y características de las redes 205
9.5.4. Recogida de aguas pluviales 205
9.5.5. Depuraciones de agua 206
9.6. Diseños y Características de las Redes de Energía Eléctrica 206
9.6.1. Regulación general 206
9.6.2. Dotaciones 207
9.6.3. Centros de transformación 207
9.6.4. Trazado de las redes 207
9.6.5. Armarios y Acometidas 208
9.7. Diseño y Características del Alumbrado Público 208
9.7.1. Regulación general 208
9.7.2. Trazado de redes 208
9.7.3. Niveles de iluminación 208
9.7.4. Soportes 209
9.7.5. Luminarias 209
9.7.6. Composición y criterios de diseño 209
9.7.7. Centro de mando 210
9.8. Diseño y Características de las Redes de Telefonía y Telecomunicaciones 210
9.8.1. Regulación 210
9.8.2. Suministro 210
9.8.3. Características de la red de telefonía 210
9.8.4. Normas para la instalación de antenas de telefonía móvil 211
9.9. Diseño y Características de las Redes de Gas 212
9.10. Diseño y Características del Arbolado y la Jardinería 213
9.10.1. Arbolado Urbano 213
9.10.2. Jardinería. 213
9.10.3. Jardines privados 214
9.11. Diseño y Características del Mobiliario Urbano y Señalización 214
9.12. Diseño y Características de la Recogida de Basuras 214
9.13. Cerramiento de parcelas 215
9.14. Diseño y Características del Tratamiento de los Espacios Interiores Libres de Edificación 215

Capítulo 10 216

10. Normas Generales de la Edificación 216

10.1. Alcance y Ámbito de Aplicación 216
10.2. Características y Parámetros que Delimitan los Ámbitos Edificables 216
10.2.1. Zonas edificables 216
10.2.2. Parcelas edificables 216
10.2.3. Alineaciones y linderos 217
10.2.4. Rasantes 218
10.3. Características Tipológicas de la Edificación 218
10.3.1. Concepto de edificación 218
10.3.2. Concepto de Tipología 218
10.4. Definición de la Posición de los Edificios dentro de las Parcelas 220
10.4.1. Áreas de movimiento 220
10.4.2. Ocupación de parcela 220
10.4.3. Líneas de edificación 221
10.5. Parámetros que Definen el Aprovechamiento Edificable 223
10.5.1. Alturas de la edificación 223
10.5.2. Superficies de la edificación 224
10.5.3. Edificabilidad 226
10.5.4. Densidad 226
10.5.5. Modo de aplicar los parámetros netos o brutos 226
10.6. Características de las Edificaciones 227
10.6.1. Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto 227
10.6.2. Plantas de la edificación 227

10.6.3. Cerramientos de la edificación 229
10.6.4. Cuerpos de la edificación 230
10.6.5. Patios 233
10.6.6. Elementos exteriores de los edificios 236
10.6.7. Elementos provisionales 238
10.6.8. Espacios específicos de las edificaciones divisibles 239
10.7. Características de los Servicios e Instalaciones de las Edificaciones 240
10.7.1. Servicios Higiénicos 240
10.7.2. Servicios de accesibilidad 242
10.7.3. Instalaciones del edificio 242
10.7.4. Servicios e Instalaciones Especiales 244
10.7.5. Servicios de aparcamientos 244
10.8. Características de los Elementos Complementarios a la Edificación 248
10.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas 248
10.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores 249
10.8.3. Instalaciones deportivas 250
10.8.4. Ajardinamientos interiores de parcela 250
10.8.5. Urbanización y mobiliario de las parcelas 251

Documento III.- Volumen 1.- Normas Urbanísticas

Capítulo 1

1. Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas

1.1. Objeto y fundamento de las Normas Urbanísticas

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan General de El Álamo, que es el instrumento de ordenación integral del municipio, que clasifica suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando, a través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollen el Plan General, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Se redactan las presentes Normas Urbanísticas al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General.

1.2. Ámbito de aplicación y vigencia

El ámbito de aplicación en el espacio del Plan General, corresponde a la totalidad del término municipal.

Las presentes normas entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, en la forma que establece el artículo 66 de la Ley 9/2001 del 17 de Julio de CAM.

El periodo de vigencia del Plan General será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 66.3 de la Ley 9/2001 del 17 de Julio del Suelo de CAM.

1.3. Régimen jurídico

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, constituida por la Ley del Suelo 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid, Ley 6/1998 de 13 de Abril, del Suelo y Valoraciones modificada por R.D. 4/2000 de 23 de Junio de medidas urgentes de liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes y subsidiariamente el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina, así como aquellos del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 aprobado por R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio que no hayan de entenderse derogados por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997.

Son asimismo, de relevancia para la aplicación del Régimen Jurídico las Sentencias n^{os} 159 y 164 de 2002 del Tribunal Constitucional.

Además será de aplicación la regulación específica y sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística estatal y autonómica.

1.4. Efectos de la aprobación del Plan General

El Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, y el contenido íntegro de la parte del Plan cuya publicación exige la Legislación de Régimen Local serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca, en virtud de lo dispuesto en el artículo 133 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y artículo 64 f) de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la CAM.

La ejecutividad del planeamiento implica que desde el día siguiente a la publicación del mismo, quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones en que se establezcan, así como las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, en la forma señalada en el artículo 64 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la CAM.

1.5. Documentación del Plan General y criterios de vinculación

El Plan General está constituido por los siguientes documentos:

Documento I.- Memoria General.

Documento II.- Planos.

- **Volumen 1.-** Planos de Información.
- **Volumen 2.-** Planos de Ordenación.

Documento III.- Normativa.

- **Volumen 1.-** Normas Urbanísticas.
- **Volumen 2.-** Fichas de Ordenación y Gestión.
- **Volumen 3.-** Normativa Incorporada. Convenios Urbanísticos.

Documento IV.- Estudio de Viabilidad.

Documento V.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Documento VI.- Antecedentes urbanísticos y Tramitación del Plan.

- **Volumen 1.**- Antecedentes urbanísticos y tramitación del Plan.
- **Volumen 2.**- Anexos tramitación.

Documento VII.- Ordenaciones Pormenorizadas.

- **Volumen 1.**- Ordenación Pormenorizada SUR-1 'El Olivar'.
- **Volumen 2.**- Ordenación Pormenorizada SUR-7 'La Granja'.

Documento VIII.- Catálogo de Instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección y Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Documento IX.- Estudio de Incidencia Ambiental.

Tienen carácter vinculante en el Plan General, los siguientes documentos:

- **Documento II.- Volumen 2.**- Planos de Ordenación.
- **Documento III.**- Normas Urbanísticas.
- **Documento V.**- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Con carácter general todas las determinaciones incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental del Plan General en el Documento VI.- Volumen 2.- Anexos de Tramitación.

El resto de los documentos del Plan General, tienen a los efectos de valor jurídico, la de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.6. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas

Las presentes **Normas Urbanísticas** constituyen una ordenación integral de la totalidad del territorio municipal.

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente aplicable haciendo la distinción de determinaciones que exige el artículo 33.1 d) de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM, con asignación específica para aquellas normas que no se consideran de planeamiento general, a los efectos de aplicar los criterios que establece dicha Ley en orden a las modificaciones de planeamiento.

La regulación se realiza de forma secuencial con el siguiente desarrollo:

Documento III.- Normativa.

Volumen 1.- Normas Urbanísticas.

Normas Generales: afectan a la totalidad del suelo del municipio.

Capítulo 1.- *Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas*, que señalan la aplicación de las Normas, su interpretación y sus modificaciones.

Capítulo 2.- *Régimen del Suelo y Ejecución Urbanística*, que desarrolla lo referente a los derechos y obligaciones de cada clase de suelo y la forma de ejecutar el Plan.

Capítulo 3.- *Intervención Municipal en las licencias y autorizaciones*, con la regulación del contenido y la tramitación de las licencias y autorizaciones.

Capítulo 4.- *Normas Generales de los Usos Urbanísticos*, que regulan las condiciones específicas de los posibles usos del suelo y la edificación.

Capítulo 5.- *Normas Generales de Protección del Medio Ambiente*, con la determinación de las protecciones que se deben aplicar a todas las afecciones anteriores y posteriores a la nueva ordenación.

Normas Particulares: afectan únicamente a las diferentes clases de suelo.

Capítulo 6.- *Normas Particulares del Suelo Urbano*, que regulan con detalle la edificación y posible utilización del medio urbano, con remisión a los ámbitos en que se subdivide, y se encuentran en las Fichas de Ordenación y Gestión, con su descripción de ordenación resumida.

Capítulo 7.- *Normas Particulares del Suelo Urbanizable*, que establecen las condiciones particulares previstas para los futuros desarrollos urbanos, con pormenorización de su detalle en las Fichas de Ordenación y Gestión de los ámbitos y sectores clasificados.

Capítulo 8.- *Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección*, donde se completa el conjunto de protecciones de este suelo y se regula su utilización.

Capítulo 9.- *Normas Generales de Urbanización*, donde se regulan las normas de urbanización.

Capítulo 10.- *Normas Generales de Edificación*, donde se regulan las normas de edificación.

Volumen 2.- Fichas de Ordenación y Gestión.

Las Fichas de Ordenación y Gestión describen la totalidad de los ámbitos que constituyen el término municipal, con un resumen de su ordenación urbanística y de los objetivos perseguidos por la nueva ordenación, señalando las condiciones particulares específicas que se deben aplicar en estos ámbitos.

Volumen 3.- Normativa incorporada y Convenios urbanísticos.

En este volumen se incorporan las ordenanzas específicas de aquellas zonas que se respetan en los Planes Parciales que se incorporan las determinaciones específicas de ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado en los que se pormenoriza su Ordenación en los límites señalados por el Art. 42.5.g de la Ley 9/2001. Asimismo, se incorporan los Convenios Urbanísticos, en tanto en cuanto, se remiten condiciones de ordenación y gestión a dichos Convenios.

Documento V.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Contiene la relación de bienes y espacios catalogados, que deben ser objeto de protección específica y las protecciones arqueológicas del municipio.

Quedan incorporadas a las presentes Normas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se deduzcan de los informes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Consejería de Transportes e Infraestructuras, Consejería de Cultura y Deportes y Consejería de Economía e Innovación Tecnológica, que sean aprobados como vinculantes por la Comisión de Urbanismo en la aprobación definitiva.

1.7. Conocimiento obligado de las Normas

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrolle el Plan General.

Para toda infracción que contravenga a las mismas, serán de aplicación las disposiciones reguladas en los artículos 193 a 237 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.8. Ordenanzas Municipales y Complementarias

El municipio de El Álamo cuenta con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local de acuerdo con el articulo 32 de la Ley 9/2001, de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, Ordenanzas Complementarias al planeamiento urbanístico, en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones de uso, protecciones, aclaraciones e interpretaciones normativas y normas de policía y buen gobierno de las áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le conceden los artículos 108 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación del Plan General, prevaleciendo las nuevas determinaciones de estas Normas Urbanísticas sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos fueran contradictorios.

1.9. Competencias e interpretaciones

Las competencias de aplicación de estas Normas Urbanísticas, le corresponde únicamente al Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le puedan corresponder a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid y a los demás organismos con competencias sectoriales, todo ello, dentro del marco de su ámbito competencial y con arreglo a las disposiciones legales para su aplicación.

En este sentido la interpretación de la normativa será ejercida por el Ayuntamiento, atendiendo al contenido del presente cuerpo normativo y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria del Plan.

Reglas de interpretación y aplicación de las Normas:

Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas prevalecerán las condiciones más restrictivas de aprovechamientos y usos, las más favorables a equipamientos urbanos, mejora de los espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y mayor interés más general para la colectividad.

En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión sobre las Normas Generales y Particulares; y a su vez las Particulares sobre las Generales y las Normas sobre los Planos.

Aún cuando no se especifiquen las disposiciones legales de carácter sectorial, o cuando las referenciadas hubiesen sido objeto de modificación posterior, no estará justificado su incumplimiento.

Asimismo cuando existan problemas de interpretación ante las condiciones especificadas por las disposiciones sectoriales vigentes y el Plan General, prevalecerá éste último, salvo que de su aplicación se derive una situación de ilegalidad en el cumplimiento de la legislación aplicable.

En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan General diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas complementarias la regulación pertinente.

Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre un plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán los coeficientes o porcentajes.

Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones máximas de un 5%, salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos.

En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las Vías Pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de calificación del suelo, incluidas dentro de los planos de ordenación del Plan General. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

1.10. Corrección de Error Material

Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerada Corrección de Error Material y podrá subsanarse por aprobación del Pleno Municipal.

Una vez aprobada, la corrección se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.

El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos. La contradicción se resolverá de acuerdo con el procedimiento que sigue.

En caso de demostrarse la propiedad privada o de Administración Pública no perteneciente a la Comunidad de Madrid, de un terreno grafiado en los planos de ordenación como VP, Vía Pecuaria, y previo Informe en tal sentido por la autoridad competente en Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid o decisión judicial firme, se aplicará el concepto de corrección material de error y dicho terreno adquirirá automáticamente las condiciones urbanísticas de la finca colindante más semejante urbanísticamente, a interpretación del Ayuntamiento.

1.11. Interpretación de concepto dudoso

El Pleno Municipal podrá aprobar la interpretación que considere más adecuada a determinaciones del Plan General que sean ambiguas o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes. La interpretación oficial requerirá un Informe Técnico del Servicio de Urbanismo municipal señalando la ambigüedad o doble acepción posible existente y la propuesta de interpretación. Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta; y se expondrá en lugar adecuado para conocimiento del público.

1.12. Inspección y control para su correcta aplicación

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc., se efectuará por el Ayuntamiento y por la Comisión de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios de Inspección en los términos que se regulan en la Sección 1ª del Capítulo II de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM, y conforme se establece en las presentes Normas Urbanísticas.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

1.13. Revisión y modificaciones del Plan General

Modificaciones del Plan General.

El Plan General se podrá modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinan los Programas de Actuación para el desarrollo concreto de cada Ámbito de Actuación, Zona o Sector regulados en las Ordenanzas y Normas Particulares, debiéndose llevar a efecto dicha Modificación con el alcance y en los plazos que se fijen para ello en dichas regulaciones, en función de los criterios de vigencia de cada una de las determinaciones de las Normas, cumpliendo en todo caso lo señalado en los artículos 62, 63 y 67 a 70 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, relativos a las previsiones sobre Revisión y Modificación de los Planes y a los plazos y procedimientos de su aprobación.

En todo caso, y de conformidad con el artículo 69 de la citada Ley no se considerarán modificaciones del Plan General:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo como consecuencia de su mayor detalle y que no superaran en ningún caso la proporción de un 5 % respecto a las establecidas por el Plan General.

- Los reajustes que justificadamente se requieren para ejecución del planeamiento en la delimitación de Unidades de Ejecución, como resultado de las comprobaciones topográficas definitivas, debiéndose respetar en todo caso las definiciones viarias y alineaciones de protección y los porcentajes de suelo público.

- La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de las determinaciones de las Normas Urbanísticas, se hallen o no previstas en ellas.

- La sustitución de un uso dotacional de titularidad pública por otro, igualmente dotacional y de titularidad pública, incluso si el primero está definido como una acción dentro del Programa de Actuación, debiéndose justificar en todo caso, la innecesariedad del uso señalado en el Plan General y la adecuación del propuesto a las necesidades dotacionales del municipio si bien, la recalificación de un uso docente o sanitario exigirá previo informe de la Consejería competente.

- Las Modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación de Planes de Protección dirigidas a una preservación del patrimonio histórico más preciso.

Revisión del Plan General

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en los títulos III y IV de la Ley 9/95 de 28 de Marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará por el procedimiento previsto en el artículo 68.4 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

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

- Elección de un modelo territorial o estructura general distinta del previsto en este Plan.

- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.

- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.

- La disminución de las superficies reservadas a espacios libres públicos.

- Las variaciones que afecten a la clasificación del suelo.

Capítulo 2

2. Régimen del Suelo y Ejecución Urbanística

2.1. Concepto de suelo y su división o parcelación

Se aplica el concepto jurídico de Suelo a las superficies del terreno que comprende el territorio a efectos de su ordenación urbanística.

El suelo, con independencia de su caracterización y de la regulación del régimen urbanístico que le es aplicable y que se describe en el apartado siguiente, presenta diferentes situaciones en función de su nivel de ordenación, urbanización o edificación.

Para reflejar estas situaciones se usan las siguientes acepciones:

- Suelo Rústico: es aquel que se encuentra en su estado natural.
- Suelo Clasificado: es aquel que cuenta en el planeamiento general del municipio con una clasificación urbanística suficiente para ser transformado en medio urbano.
- Suelo Ordenado: es aquel que cuenta con una ordenación pormenorizada aprobada, y por lo tanto con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc., con independencia de que esté o no urbanizado.
- Suelo Gestionado: es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que las superficies de dominio público formen parte del patrimonio municipal y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.
- Suelo Urbanizado: es aquel que tiene terminada su urbanización.
- Suelo Parcelado: es aquel que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.
- Suelo Vacante: es aquel que estando urbanizado y parcelado, carece de edificación y se podría edificar de inmediato.
- Solar: Corresponde a la denominación de una parcela edificable totalmente urbanizada.

A su vez, el suelo puede ser objeto de un proceso de división, mediante las siguientes actuaciones:

Parcelación del suelo

Por parcelación del suelo se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su caracterización a efectos de la legislación hipotecaria. Por tanto, para que exista parcelación basta que se efectúen actos, (aunque no tengan trascendencia física en el terreno), o que se realicen declaraciones formales en documentos públicos o privados, con independencia de que estén inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

- **Parcelación rústica**: aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.
- **Parcelación urbana**: se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por efectuarse sobre las fincas que componen el núcleo de población originario, y que refleja el plano del catastro de urbana.

Parcelación urbanística del suelo

Es aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población (residente o no) en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o por el planeamiento parcial.

Parcelación ilegal

Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta a llevar a cabo su posterior edificación para constituir un núcleo de población (residente o no).

Reparcelación del suelo

Se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento, con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a las superficies aportadas respectivas y al propio Ayuntamiento en función del destino público de las parcelas.

2.2. Regulación del Régimen Urbanístico aplicable al suelo

El régimen urbanístico del suelo corresponde al conjunto de determinaciones del Plan General que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones son las que señalan los artículos 2, 3, 4 y 5 de la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Real Decreto Ley 4/2000 y la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

El Plan General, atendiendo estas determinaciones, regula el Régimen del Suelo, definiendo los siguientes aspectos:

1º Las **clases de suelo** que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.

2º Los **derechos y obligaciones** de la propiedad en cada una de ellas.

3º Los **ámbitos urbanísticos** para efectuar el desarrollo urbanístico.

4º El contenido y aprobación de los **instrumentos que lo desarrollan.**

5º Los requisitos generales para **la ejecución urbanística**.

6º Las condiciones para su utilización.

7º Los usos y obras provisionales.

8º El régimen de las situaciones preexistentes.

9º Las **infracciones** y los incumplimientos urbanísticos

A su vez, tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal al que se ha aludido, y por tanto, prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto al justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

En todas las clases y categorías de suelo serán de aplicación los procedimientos ambientales establecidos en la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre prevención y control integrados de la contaminación y la aplicación de las normas correspondientes sobre calificaciones urbanísticas.

2.3. Clasificación urbanística del suelo y condiciones de desarrollo

El Plan General divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como establece el Capítulo Primero del Título II de la Ley 6/1998, en las siguientes Clases de Suelo:

2.3.1. Suelo Urbano

Constituye el Suelo Urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por el artículo 8 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, por ser un suelo ya transformado, al contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, y suministro de electricidad, o por estar consolidado por la edificación, y a su vez que en ejecución del planeamiento haya sido urbanizado de acuerdo con el mismo.

Su pormenorización distingue, conforme regula el artículo 14 de dicha Ley, los siguientes tipos:

- **Suelo Urbano Consolidado .....UR-CO**

Corresponde a los terrenos que tienen su urbanización consolidada, y pueden ser:

Suelo finalista ..... UR-CO.F.

Corresponde al suelo que tiene carácter de "solar" y permite su edificación directa en desarrollo de las Ordenanzas de aplicación del suelo que regulan como normas particulares, conforme a la calificación que les asigne el Plan.

Suelo sujeto a mejora o transformación.....UR-CO.M.

Corresponde al suelo, que aun estando consolidado, se prevé su transformación urbana con cambios en la tipología o usos y la necesidad de definir los volúmenes edificables y el señalamiento de alineaciones y rasantes. Este tipo de suelo está sujeto a la redacción de un estudio de detalle.

- **Suelo Urbano No Consolidado .....UR-NC**

Corresponde a terrenos que carecen de toda o, de parte de la urbanización, y pueden estar en la situación de:

Actuaciones Incorporadas..... UR-NC.I.

Corresponden a aquellos ámbitos que se han desarrollado a través de instrumentos de planeamiento de detalle y proyectos de gestión y de urbanización, que ya han sido aprobados conforme las Normas Subsidiarias anterior, y que se encuentran en proceso de urbanización y que por no haber completado la urbanización en su integridad, tienen la consideración de no consolidado, pero que continúan su desarrollo de acuerdo con las determinaciones aprobadas anteriormente.

Actuaciones Remitidas ..... UR-NC.R.

Corresponden a aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado que delimita el presente Plan General.

Para su desarrollo de ordenación previo Estudio de Detalle, Plan Parcial y/o Planes Especiales, para su ejecución mediante Proyectos de Obras o de Urbanización, o para su gestión mediante Proyectos de Gestión

El conjunto del suelo urbano se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular para cada zona en que se divide el suelo en las Ordenanzas del suelo urbano del Capítulo 8º de estas Normas, reflejándose los detalles de cada ámbito en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas. Es también de aplicación la normativa del Catálogo de Bienes a Proteger, que a estos efectos, constituye anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

2.3.2. Suelo Urbanizable

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos, que de acuerdo con lo señalado en los artículos 10 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, y artículo 15 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM, no tengan la condición de urbano o no urbanizable en el Plan General, y que podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el propio Plan, incluyendo en esta categoría de suelo aquellos terrenos que se desarrollan con arreglo al planeamiento anterior y no han alcanzado el carácter de suelo urbano por no haber consolidado su urbanización.

Su pormenorización distingue los siguientes tipos:

- **Suelo Urbanizable Sectorizado.....SUR**

  Corresponde a aquellos terrenos en que el Plan General prevé su transformación a suelos urbanizados dentro de un programa temporal definido en el Plan.

  Estos terrenos pueden ser:

  - Suelo Urbanizable Sectorizado Remitido .....SUR-R

    Corresponde a aquellos terrenos en los que el Plan General define sus condiciones de desarrollo y su delimitación de Sector, para efectuar su ordenación mediante Plan Parcial, con independencia que sean nuevas clasificaciones o clasificaciones de suelo urbanizable anteriores que se incorporan al Plan General con nuevas determinaciones.

  - Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada .....SUR-OP

    Corresponde a aquellos sectores en los que el Plan General incorpora, en los términos del Art. 42.5.g) de la Ley 9/2001, la completa Ordenación Pormenorizada.

- **Suelo Urbanizable No Sectorizado ..... SUN**

Corresponde a aquellos terrenos que se clasifican como urbanizables, pero se definen ámbitos sin concreción de Sectores, ni determinaciones específicas de programación.

El suelo urbanizable se cuantifica en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular en las normas particulares del suelo urbanizable del Capítulo 7 de estas Normas y en las Fichas de Ordenación y Gestión.

- **Suelo Urbanizable Incorporado**

Constituyen el suelo Urbanizable Incorporado aquellos ámbitos de suelo de las Normas Subsidiarias del 1988 o de sus modificaciones puntuales, con planeamiento parcial aprobado o en tramitación, que es asumido por el Plan general incorporándole a esta categoría de suelo.

Se adjunta a las Normas Urbanística la ficha correspondiente de suelo urbanizable incorporado, el SAU-III. El régimen urbanístico del suelo urbanizable incorporado será el derivado de las determinaciones contenidas en el correspondiente Plan Parcial.

2.3.3. Suelo No Urbanizable de Protección

Está constituido por los terrenos del término municipal en los que concurre alguna de las circunstancias que se regulan en el artículo 9 de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones y el articulo 1 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, así como las que establece la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

En este suelo se distinguen los siguientes tipos en función de la protección que se establezca:

- **Suelo No Urbanizable de Protección de Régimen Especial..... SNUP-E**

Corresponde a aquellos terrenos, que bien por legislaciones específicas, o por proyectos territoriales o sectoriales concretos, tienen una protección que se incorpora al Plan General de forma automática y obligatoria, como son las protecciones de arroyos, las vías pecuarias, las servidumbres de carreteras o ferrocarril, los parques regionales, los pasillos aéreos. Asimismo se incluyen los terrenos de protección de los valores paisajísticos específicos.

- **Suelo No Urbanizable de Protección de Régimen Preservado ..... SNUP-P**

El Suelo No Urbanizable de Protección se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los planos de Clasificación y Calificación de Suelo y se regula específicamente en el Capítulo 8 de estas Normas.

2.4. Redes Públicas

2.4.1. Redes Supramunicipales y Generales

Constituyen las Redes Supramunicipales y Generales aquellos terrenos del municipio que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio por constituir la base de la estructura general y orgánica del municipio destinados a red viaria, zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos y de infraestructuras de titularidad pública, que el Plan General establece de utilización general para toda la Comunidad en el caso de las Redes Supramunicipales o para todo el municipio en el caso de las generales.

Los terrenos destinados a Redes Supramunicipales y Generales se adscriben a los efectos de su obtención al suelo Urbano o Urbanizable, pudiendo obtenerse también por la simple declaración de utilidad pública en los términos señalados en el artículo 1.4 de estas Normas mediante expropiación, conforme prevé la legislación urbanística vigente.

Las Redes Supramunicipales y Generales pueden ser:

- **Redes Consolidadas..... RD-CO:**

  Corresponden a aquellas Redes Supramunicipales y Generales existentes y ejecutadas en su totalidad, cuya clasificación sólo puede ser urbana o no urbanizable.

  Dentro de este apartado se incluyen las Vías Pecuarias, al tratarse de una Red Supramunicipal de Espacio Libre Protegido.

- **Redes sin Adscripción .....RD-SA:**

  Corresponden a aquellas Redes Supramunicipales o Generales que el Plan General prevé que su obtención se realice de forma independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas programadas, por el sistema de expropiación.

- **Redes con Gestión en Tramitación:**

  Corresponden a aquellas redes que en el momento de formulación del Plan General están en proceso de obtención, ya sea por expropiación o por convenio.

- **Redes Adscritas..... RD-AT:**

  Corresponde a aquellas redes generales que en virtud de las determinaciones de estas Normas o por convenios anteriores, se adscriben a las diferentes clases de suelo a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano o urbanizable en cada caso, siendo como consecuencia de ello denominados:

  + Redes Adscritas al Suelo Urbano ..... **RD-AD.UR**

  + Redes Adscritas al Suelo Urbanizable ..... **RD-AD.SUR**

El conjunto de Redes Supramunicipales y Generales se cuantifica en la Memoria, se reflejan gráficamente en el plano de clasificación del suelo y se regulan en función de su clasificación de forma particular para cada clase de suelo en los Capítulos 8º, 9º y 10º y en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas.

2.4.2. Redes Locales

Constituyen las Redes Locales aquellos términos del municipio que tienen el carácter de dotaciones al Servicio de los residentes en un área homogénea, ámbito, sector o barrio concreto.

Su cuantía viene determinada por el artículo 36 de la Ley 9/2001 y su regulación y obtención se realiza por el Plan General y/o en su caso, por los Planes de Desarrollo del mismo. Las Redes Locales, pueden ser de los mismos tipos que las Supramunicipales y Generales.

2.5. Derechos y obligaciones de la propiedad en cada clase de suelo

En función de la clasificación del suelo, el Capítulo II de la **Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1998**, y el Artículo 1 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario, establece los derechos y obligaciones de los propietarios.

En concreto la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1998 regula:

- El Suelo Urbano, en los artículos 13 y 14.
- El Suelo Urbanizable, en los artículos 15, 16, 17 y 18.
- El Suelo No Urbanizable de Protección, en el artículo 20 y 21.

Esta última clasificación de suelo tiene además una regulación específica en el Capítulo V del Título I de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

2.5.1. Suelo Urbano

En el Suelo Urbano Consolidado, el Plan General introduce para un número de parcelas concretas una nueva ordenanza respecto a la ordenanza de aplicación establecida en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de El Álamo del año 1988, con el fin de regularizar conflictos existentes en manzanas compuestas por parcelas de diferentes ordenanzas de aplicación.

En algunos casos esta modificación de ordenanza produce un incremento de edificabilidad y en otros supone una disminución de la misma, aumentándose, en el cómputo global de las modificaciones, la superficie de suelo destinada a redes locales y disminuyéndose la edificabilidad lucrativa total.

El Plan General incorpora los convenios necesarios para garantizar la participación de la sociedad en las plusvalías generadas, con el fin de incrementar y mejorar las redes locales existentes. Se condiciona la edificación y el otorgamiento de licencias de obra mayor en las parcelas con una nueva ordenanza en el Plan General al abono al Ayuntamiento de la participación en plusvalías fijadas en el convenio.

En el caso que no se haya suscrito convenio urbanístico, el Ayuntamiento exigirá al propietario de suelo el pago de la participación en las plusvalías en el momento que se solicita licencia de obra mayor. Esta licencia no se podrá conceder hasta que se haga efectivo el pago de la participación en las plusvalías. En este momento será llevado a cabo una valoración y actualización de la cantidad a abonar por parte del propietario afectado, en base del incremento de edificabilidad respecto a la ordenanza de las Normas Subsidiarias del 1988 y la ordenanza nueva, la cantidad de dinero fijada en los convenios incluidos en el Plan General.

Se adjunta en el Anexo 1 un plano de las parcelas afectadas por modificación de ordenanza y se incluye una tabla que refleja la modificación que se ha producido.

Cuando se establezcan determinaciones de unidades de ejecución para completar la urbanización, pero que con anterioridad han cumplido las obligaciones de distribución de beneficios y cargas, no procederá la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito, salvo que se produjesen incrementos de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior. Igualmente, no se exigirá esta cesión cuando se trate de operaciones de mejora en los suelos consolidados, o esta circunstancia se señale expresamente en la Ficha de Ordenación y Gestión correspondiente.

En el suelo urbano consolidado se han delimitado una serie de ámbitos de mejora, que dado que se produce una modificación de ordenanza precisan de la ordenación de los nuevos volúmenes de edificación y el señalamiento de alineaciones y rasantes. Estos ámbitos por lo tanto están sujetos a la redacción de un estudio de detalles, cuyos parámetros y condiciones se fijan en la ficha de ordenación correspondiente a cada ámbito. Asimismo, en estos ámbitos se compensará el incremento en edificabilidad mediante la cesión de redes locales.

2.5.2. Suelo Urbanizable

Los suelos urbanizables, en tanto no hayan iniciado su desarrollo con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento necesario para su promoción y desarrollo, se consideran en la situación de los artículos 21 y 22 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM y en el apartado 2 del artículo 27 de la Ley 6/1998 y el punto 4 del Articulo 1 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario de la CAM.

A su vez, el Plan General a través de las presentes Normas Urbanísticas, establece las normas generales y las normas particulares de cada de clase de suelo, sus posibilidades de utilización, basadas en la obligación del propietario de los terrenos a su incorporación al proceso de urbanización en los términos y condiciones regulados en el apartado 2.6 de este Capítulo y en los ámbitos y con los procedimientos señalados en los apartados 2.4, 2.5, 2.6, así como en el Capítulo 3º, con la obligación de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 21 de la Ley 6/98 sobre subrogación de los deberes y los derechos urbanísticos en la transmisión de fincas, y a lo señalado en el artículo 19 del mismo texto legal sobre los deberes de uso, conservación y rehabilitación.

Por último, el derecho a edificar se ejecutará en los términos que señalan los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 19.2 y 20.3 de la Ley 9/2001 en las condiciones que se regulan en el apartado 2.6.4. de estas Normas, y en los Capítulos 6º y 7º.

2.6. Ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo del Plan General

A los efectos del desarrollo urbanístico el Plan General se delimitan los siguientes ámbitos urbanísticos:

Ámbitos de Plan de Sectorización

Corresponde al ámbito mínimo de planeamiento a efectos de definir las condiciones de programación y sectorización del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado, pero sin determinaciones de desarrollo.

Sector

Corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales de Ordenación.

Zona

Corresponde a las superficies en que se divide la ordenación urbanística de los Planes Parciales o del suelo urbano, en función del uso principal que tengan, de su intensidad, o de las condiciones y tipos de edificación permitidos.

Con esta denominación y según la globalidad de los usos y la pormenorización en su caso, se concretan ámbitos de mayor o menor tamaño.

Área homogénea

Corresponde a superficies de suelo urbano, desarrollados con planeamientos específicos o que tienen un grado de autonomía urbana o condiciones de ordenación que los diferencia de otras áreas urbanas.

Unidad de Ejecución

Es el ámbito de actuación delimitado a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano y urbanizable, con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Ámbito de Actuación

Es el ámbito de actuación delimitado a efectos de ordenación y ejecución del planeamiento en suelo urbano consolidado, con objeto de establecer los volúmenes edificados y señalar las alineaciones y rasantes.

Manzana

Corresponde a las superficies de suelo delimitadas en su perímetro por viales y espacios libres públicos, existentes o previstos en el planeamiento.

Parcela

Corresponde a la porción de suelo delimitada para ubicar los edificios y que cuenta con dimensiones suficientes para albergar un edificio.

Solar

Corresponde a un ámbito de parcela que cuenta con la totalidad de la urbanización realizada.

Edificio

Corresponde al volumen de edificación que se realiza sobre el suelo y constituye unidad independiente, sobre el que está previsto que se desarrollen usos y actividades urbanísticas.

2.7. Contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el Plan General

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos concretos que define el Plan General, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y con los siguientes procedimientos:

2.7.1. Proceso de Planeamiento u Ordenación

Concepto

Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento de ordenación, el conjunto de Planes de Ordenación que regula el Capítulo I del Reglamento de Planeamiento y Capítulos III y IV de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la CAM.

Su aplicación en el desarrollo de este Plan General de Ordenación se efectuará con la utilización de los siguientes Planes:

- Tipo de Planes.

- Subtipos: Planeamiento General.

  + Planes de Sectorización, para la definición de las condiciones de desarrollo del Plan General y su delimitación por Sectores.

- Subtipo: Planeamiento de Desarrollo.

  + Planes Parciales, para la definición de la ordenación detallada por zonas en el ámbito de cada Sector.

  + Planes Especiales, para la definición de transformaciones urbanas, desarrollos de sistemas generales o cualquier previsión de protección específica del suelo o de lo edificado, incluso para la realización de infraestructuras.

  + Estudios de Detalle, para la definición de alineaciones y volúmenes de las edificaciones.

- Contenido y aprobación.

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, y en concreto:

En la regulación prevista en los Capítulos III, IV y V del Título II de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la CAM.

Será preceptivo en todas las tramitaciones contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas.

- Iniciativa privada.

La actuación de la iniciativa privada en orden a la formulación, redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento que se establecen en el presente Plan General, se regula con carácter general por lo establecido en el artículo 3.1 d), artículo 56.1 y 106 y siguientes de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la CAM.

- Garantías de aprobación.

A los efectos de la aprobación de los Planes Urbanísticos, las condiciones específicas de aprobación por silencio administrativo, y las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, deberes y compromisos, vienen regulados:

- En el artículo 62 y 63 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio del Suelo de la CAM.
- Y en la Ley Estatal 6/98

2.7.2. Proceso de Gestión Urbanística

Concepto y alcance

El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y los derechos de edificación que prevé el planeamiento general de desarrollo, o de detalle, se llevará a efecto mediante los instrumentos de gestión que establece el Plan General, teniendo en cuenta las áreas de reparto del suelo urbanizable y la delimitación de las unidades de ejecución y los Sistemas de Actuación definidos directamente por el Plan General de acuerdo con los previstos por la Ley 9/2001, o mediante delimitación posterior o modificación de la misma de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 100 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

Tratándose de suelo urbano en los términos que se señalan en el artículo 19 de dicho texto legal.

Sistemas de Actuación

Los Sistemas de Actuación se regulan con detalle en el Capítulo IV y V del Título III de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

Se establecen a su vez en cada ámbito urbanístico las determinaciones específicas que las presentes Normas Urbanísticas contienen para cada tipo de suelo.

El desarrollo de la gestión urbanística cabe efectuarlo también en los términos que establezcan los Convenios Urbanísticos que se pacten en virtud de lo establecido en el artículo 244 b) de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la CAM.

Contenido y aprobación de los Proyectos de Gestión

El contenido de los proyectos de gestión, ya sean equidistribución, compensación o reparcelación, o expropiación forzosa se ajustarán al cumplimiento de lo señalado en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Junio sobre Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Su aprobación se ajustará a lo definido por dichas normas y por la regulación establecida la Sección 2ª del Capítulo IV del Título III de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.7.3. Proceso de ejecución de la urbanización

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en el artículo 71 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM y los artículos 14 y 18 de la Ley 6/98.

- **Tipos de proyectos**

En relación al presente Plan General, su ejecución material se llevará a efecto mediante los siguientes Proyectos:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras de Urbanización.

Se diferencian cada uno de ellos según el alcance de las obras, correspondiendo los primeros a proyectos que contienen la totalidad de los servicios y que por su dimensión deben ser tramitados conforme se señala más adelante, y los segundos a proyectos de características parciales para ámbitos de escasa entidad que por estas circunstancias no requieren documentación, su tramitación específica.

- **Contenido de los Proyectos**

El contenido de los Proyectos de Urbanización viene regulado en el artículo 80 de la ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM y deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Capítulo 4º de estas Normas Urbanísticas por las que se regulan las condiciones generales de urbanización, y las exigencias establecidas por cada uno de los Colegios profesionales que tienen competencia en la redacción de estos documentos.

- **Aprobaciones y autorizaciones**

Los requisitos generales para la ejecución de la urbanización se regulan en el apartado 2.6 siguiente, si bien en todo caso, quedarán sujetos a las autorizaciones y licencias a que hace referencia el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas, y a los informes y autorizaciones sectoriales que por razón de su materia les son exigibles de acuerdo con los requisitos citados.

2.7.4. Proceso de edificación

- **Exigencia previa a la edificación**

La nueva edificación exigirá en todos los casos, la previa autorización de parcelación obtenida de forma directa o mediante su inclusión en la presentación de los correspondientes:

- Proyectos de Parcelación.

En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, sólo podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica del Polígono o Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, y mediante los avales que el Ayuntamiento exija, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización de infraestructura básica, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

A los efectos del Plan General, se entenderá por infraestructura básica el viario y redes de conexión del sector con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones en el Plan con sus plantaciones y sistema de riego por goteo o similar en zonas verdes, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.

- **Tipo de proyectos**

La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como la utilización de las mismas, se llevará a efecto mediante los siguientes proyectos:

- Proyecto de Edificación.
- Proyecto de Obra Menor.
- Proyectos de Actividades.
- Proyecto de Demolición.

- **Contenido de los proyectos**

El contenido de estos proyectos se ajustará a las condiciones establecidas:

- En el Capítulo 3 de estas Normas Urbanísticas

- A las condiciones generales de usos urbanísticos y de edificación y de protección del medio ambiente establecidos en los Capítulos 4 y 5 de estas Normas Urbanísticas.

- A las normas particulares del suelo urbano del Capítulo 6 y las que resultan de las ordenanzas que se aprueben en los planeamientos de desarrollo.

- A las normas de Suelo No Urbanizable de Protección del Capítulo 8.

- Y a la regulación de las normas del Catálogo que constituyen el Documento V del Plan General.

- **Aprobaciones y autorizaciones**

Los proyectos se sujetarán a las condiciones de solicitud, licencias y autorizaciones que se regulan en el Capítulo 3º, a las normas de contenido que los Colegios Profesionales tengan establecidos a los técnicos con competencia en la redacción de estos documentos, y a las autorizaciones que sean pertinentes en razón de su materia y de la legislación sectorial y específica que les sea de aplicación.

Cualquier Obra Nueva para su declaración, requerirá del cumplimiento de lo señalado en el artículo 22 de la Ley 6/98 y lo que señala la Ley de la Edificación.

2.8. Requisitos generales para la ejecución urbanística

2.8.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización

La ejecución urbanística se define como el conjunto de acciones que es preciso realizar sobre el suelo para que se transforme de terreno natural a suelo urbanizado, o en su caso, para que se completen los suelos semiurbanizados.

La ejecución del Plan General se efectuará en los términos que establece el artículo 78 y concordantes de la Ley 9/2001, de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

Este proceso exige para su iniciación que se hayan cumplido, en los ámbitos que determine el Plan, el proceso de ordenación a través de los instrumentos de planeamiento descritos anteriormente y exigidos en cada clase de suelo en el apartado 2.6.1 anterior, que se haya definido la modalidad de gestión urbanística conforme con los artículos 78 y 79 de la Ley 9/2001 de la CAM.

Una vez cumplimentada la elaboración, tramitación y aprobación de los planes de desarrollo impuestos por el Plan para cada tipo de suelo y por las normas particulares de cada ámbito, se legitima el derecho a la ejecución del Plan y con ello nace el derecho a urbanizar.

2.8.2. Alcance de las obligaciones de urbanizar

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas:

- En el artículo 97 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.
- Y en los artículos 14 y 18 de la Ley 6/98.

A su vez, debe incluir todos los servicios a que hacen referencia la Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2.8.3. Ejecución de las Redes de Infraestructuras

El Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid podrá llevar a cabo cualquier red de infraestructuras mediante la obtención del suelo por expropiación, o en la forma establecida en los artículos 92 y 93 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, por tratarse de servicios de interés general, así como disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La ejecución y el mantenimiento de las redes de infraestructuras se efectuarán conforme se señala en las Fichas de Ordenación y Gestión para cada ámbito del municipio.

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

Los desarrollos en los que se incluyan Redes Supramunicipales o Generales, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos.

Cualquier desarrollo de urbanización deberá haber cumplido con carácter previo a su iniciación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de Redes Supramunicipales y Generales de infraestructura que determine el Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid, resarciéndose económicamente si los hubiese ejecutado totalmente y afectasen a otros sectores. En este supuesto, se ejecutarán en calidad de empresas urbanizadoras en la parte de urbanización que ejecuten a cargo del desarrollo de otro Sector o Unidad de Ejecución, con las salvedades específicas de gestión que se establezcan en los Convenios Urbanísticos en su caso, y la Ley 9/2001.

El Ayuntamiento de El Álamo autorizará la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General con Ordenación Pormenorizada, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos.

En todo caso el Ayuntamiento garantizará que las obras necesarias de conexión a la red general, así como las infraestructuras de saneamiento y depuración necesarias, estén concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación o actividad en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.

El Ayuntamiento de El Álamo coordinará la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

2.8.4. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos

La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en las Fichas de Ordenación y Gestión de cada ámbito urbanístico. Cuando no se especifique expresamente se llevará a cabo por el Ayuntamiento. Salvo durante el periodo de garantía de las obras de urbanización, que correrá a cargo del Promotor de la Urbanización.

Cuando se señale su obligación a los particulares esta conservación se efectuará:

- Por el Promotor de la Urbanización hasta la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización.
- Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez finalizado el plazo con carácter indefinido.

A su vez, en el caso de que la ficha señale la obligación a constituir una Entidad Urbanística de Conservación, se ajustará a las siguientes reglas:

Si el Sistema de Actuación es el de Compensación, con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción de las obras por la propia Junta de Compensación en los términos previstos en los artículos 134 y 135 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM y 180 Reglamento de Gestión Urbanística.

En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de esta obligación conforme se regula en el apartado siguiente.

Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, los representantes de la Comunidad tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos de los espacios de dominio y uso público en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan subsistir las Comunidades para la administración mancomunada de aquellos propiedades de titularidad privada común.

En caso de incumplimiento de esta norma el Ayuntamiento procederá de oficio a la constitución de la Entidad correspondiente.

El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, que permanecerán en todo caso para colaborar con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.

En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.

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

2.9. Condiciones para la utilización del suelo urbanizado

Las condiciones para la utilización de suelo una vez urbanizado se regulan a través:

- De la intervención municipal en las licencias y autorizaciones que se señalan en el Capítulo 3º.
- De las Normas Generales de Usos y Protección de los Capítulos 4 y 5.
- De las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano del Capítulo 6, y las Normas Particulares del Suelo Urbanizable y No Urbanizable de los Capítulos 7 y 8.
- Por último, mediante la regulación de protección que establece el Catálogo, que constituye el Documento III del Plan General.

2.9.1. Ejercicio de la facultad de edificar

La facultad del derecho a edificar se ejercitará en suelo clasificado como urbano y urbanizable cuando se hayan cumplido:

Los requisitos exigidos en los artículos 17, 18, 21 y 22 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM, en el artículo 31 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística

Y lo establecido en el Capítulo II de la ley 6/98.

En el Suelo No Urbanizable de Protección y en el Suelo Urbanizable No Sectorizado será preceptivo haber obtenido la calificación urbanística preceptiva, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 26 y en el Capítulo V del Título I de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.9.2. Usos y obras provisionales

En relación a los usos y obras que se realicen con carácter provisional y que no correspondan a ejecuciones del Plan, se establece que, con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente, y en concreto lo regulado en los artículos 17 y 20 de la Ley 6/98, así como los artículos 20.1 b) si se trata de suelo urbano no consolidado y 23 respecto del suelo urbanizable sectorizado de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

La aplicación de esta Normativa se efectuará sin menoscabo de los criterios que se regulan expresamente en este Plan General en orden a los usos y obras provisionales.

2.10. Régimen de las situaciones preexistentes

2.10.1. Edificios inadecuados y situaciones de "Fuera de Ordenación"

Edificios Inadecuados

Todos aquellos edificios existentes en la actualidad, que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán con carácter general como "edificios inadecuados".

Quedan excluidos de este carácter de inadecuados aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas con licencias y autorizaciones, otorgadas por cualquiera de las Administraciones competentes en esa materia.

Edificios Fuera de Ordenación

Tendrán en cambio el carácter de situaciones de "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares, a los que el Plan General otorgue específicamente esta condición, de forma individualizada, por considerar de interés su desaparición, y a todos aquellos edificios inadecuados que queden afectados por alguna disposición legal de carácter sectorial que impida su legalización, o que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o que estén clasificados como sistema general en el presente Plan General., aún cuando no se detallen de forma individualizada.

Edificios Ilegales

Asimismo, cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción, y por tanto que aún no haya operado la prescripción en la forma que se establece en los artículos 236, 237 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM, tendrá automáticamente la consideración de "edificación ilegal".

Tendrán el carácter de edificios e instalaciones ilegales, aquellos a los que el Plan General otorgue esta condición, de forma individualizada y que motivará "de facto" la apertura de expediente de disciplina urbanística.

2.10.2. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de Ordenación

En los edificios considerados "fuera de ordenación", sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente, siempre que se adopten de forma previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición, o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en Suelo No Urbanizable de Protección en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender incluso con posterioridad a la aprobación de este Plan General esta consideración a determinados edificios inadecuados de forma expresa o de forma automática por no cumplirse las condiciones de legalización. Tampoco podrán realizarse ampliaciones de volumen o de la superficie edificada de la edificación existente, ni instalar en edificios no residenciales servicios sanitarios propios del uso residencial.

2.10.3. Exigencia de legalización de las edificaciones inadecuadas

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se acogerán a lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del Título V de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

Los edificios inadecuados o la parte de los edificios que sean inadecuados, que no tengan la consideración de fuera de ordenación deberán legalizarse en el plazo máximo de un año a partir de los tres meses posteriores a la publicación de la aprobación definitiva del Plan General, presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurran circunstancias que afecten a incumplimientos del Código Civil, pues comportarán de forma automática la consideración de "fuera de ordenación" descrita en el apartado 2.9.1.

A fin de proteger el interés de los colindantes, se establece un periodo de tres meses a partir de la publicación del Plan General para denunciar cualquier edificación inadecuada que se considere improcedente su legalización.

Según el tipo de obra de que se trate, se presentarán los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse además de su correspondiente licencia, un canon urbanístico compensatorio, equiparable a una sanción por cantidad igual a la que resulte de aplicar la tasa y el impuesto de construcción establecido para su licencia.

Todas las edificaciones inadecuadas que no lleguen a cumplir esta exigencia de legalización en el plazo fijado, pasarán a tener de forma automática la consideración urbanística de edificaciones "fuera de ordenación". El Ayuntamiento podrá acordar la calificación de fuera de ordenación para aquellos edificios que tengan el carácter de inadecuados y se produzcan denuncias de los colindantes que justifiquen el perjuicio que está edificación les está produciendo.

2.10.4. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación

En estos edificios se autorizaran las obras y usos de la nueva regulación del Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

2.10.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, se permitirá su edificación, siempre que se pueda realizar, al menos, la vivienda mínima, aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno realizada por técnico competente.

2.10.6. Situaciones de reducción de la superficie de parcela por corrección de la alineación

En algunas calles, el Plan General ha fijado nuevas alineaciones con el fin de mejorar la seguridad vial e incrementar la calidad del espacio urbano. En las parcelas afectadas directamente por estas nuevas alineaciones y resultando en una reducción de su superficie a favor de un incremento en la superficie de viario, se establecen las siguientes determinaciones:

- Los propietarios estarán obligados a ceder la superficie de terreno excluida de su parcela por la nueva alineación.
- La parcela resultante mantiene la edificabilidad total de la parcela en origen, antes de fijar la nueva alineación. El coeficiente de edificabilidad de aplicación a la parcela se verá modificado de forma individual para adecuarse a la nueva superficie.
- Si como resultado de la reducción de la superficie resulta imposible materializar o agotar la edificabilidad total permitida, se permitirá una ocupación de parcela de 100 %, siempre respetando las condiciones de edificación e higiene de la edificación.
- En el caso que no resultaría posible agotar la edificabilidad total, considerando los puntos anteriores, el Ayuntamiento compensará el propietario el valor económico de la edificabilidad restante que no se puede materializar.

2.10.7. Parcelas con aprovechamiento edificatorio inferior al del Planeamiento que se revisa

Aquellos supuestos en que existan parcelas en que sus condiciones de edificabilidad con el presente Plan sean inferiores a las establecidas por el Plan que se revisa podrán, durante el plazo improrrogable de 3 meses a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva de este Documento, y previa acreditación fehaciente de dicha circunstancia, solicitar licencia en los términos de edificabilidad del Plan General anterior, siempre y cuando cumplan las condiciones de ocupación y alturas del presente Plan General para la zona de Ordenanza que le sea de aplicación.

Las licencias de obra mayor solicitadas y concedidas en aplicación del presente artículo, caducarán si en el plazo de 6 meses no son iniciadas las obras, o extienden su ejecución a más de 18 meses y les será de aplicación asimismo, el artículo 3.3.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

Si transcurridos cualquiera de los plazos anteriormente referidos, de solicitud de licencia, inicio de las obras y finalización de las mismas, y estos no se hubiesen cumplido, las determinaciones referidas a la edificabilidad de las parcelas serán exclusivamente las incluidas en la presente Revisión del Plan General.

2.11. Infracciones e incumplimientos urbanísticos

Cualquier infracción urbanística, entendiendo como tales las que establecen los artículos 193 a 200 y 204 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, quedará sujeta a la regulación establecida por el Título V de dicho texto legal y las disposiciones vigentes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El incumplimiento por los particulares de las obligaciones y deberes que se señalan en las presentes Normas Urbanísticas, pueden ser de los siguientes tipos:

Incumplimiento en la obligación de planificar

Cuando no se efectúan los planes de desarrollo en los plazos y condiciones señalados por el Plan General.

Este incumplimiento dará lugar al derecho de la Administración a modificar el sistema de actuación y las condiciones de ordenación, para favorecer otros desarrollos.

Incumplimiento en la obligación de equidistribuir

Cuando no se realizan las cesiones que se imponen y en los plazos exigidos por el Plan General y por la legislación urbanística.

Este incumplimiento dará lugar al cambio de sistema de actuación, o en el caso de que sea por falta de incorporación al proceso urbanizador, a la expropiación a que se alude más adelante.

Incumplimiento en la obligación de urbanizar

Cuando no se cumple la ejecución de la urbanización en el tiempo con el procedimiento y en las condiciones y características exigidas por el planeamiento.

Este incumplimiento dará lugar a la posibilidad de cambio del sistema de actuación y a reajustar lo urbanizado a las exigencias municipales, y a no poder edificar en tanto se cumplan las condiciones establecidas.

Incumplimiento en la obligación de edificar

Cuando no se edifica en el plazo, en el procedimiento, y en las condiciones y características exigidas en el Plan.

Dará lugar según el incumplimiento, a aplicar las infracciones urbanísticas tipificadas por la Ley, con la obligación, en todos los casos, de reconstruir lo edificado a lo legalmente permitido.

Incumplimiento en la utilización de los edificios

Cuando se utilizan los edificios sin cumplir los procedimientos y las condiciones exigidas por el Plan.

Dará lugar a las infracciones tipificadas en la Ley.

Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de la urbanización y de lo edificado

Cuando no se mantienen en las debidas condiciones de calidad, seguridad y salubridad, tanto la urbanización como la edificación.

Dará lugar a la exigencia por el Ayuntamiento de que se cumpla esta obligación, y a la aplicación de las órdenes de ejecución que se regulan en el apartado 3.2.5.

El conjunto de incumplimientos conllevará además la aplicación de lo regulado en los artículos 138.1 c) y d) de la Ley 9/2001, del 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid relativos a la aplicación de expropiación forzosa, así como lo regulado en el artículo 103 del mismo texto legal para los supuestos de sustitución del Sistema de Ejecución por compensación por un Sistema de Ejecución público en los supuestos allí recogidos.

Los procedimientos de expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos no podrán efectuarse contra terrenos o construcciones, si previamente no se hubiese declarado con carácter definitivo en vía administrativa el cumplimiento de los deberes legales.

2.12. Modo de recepción de las obras de urbanización

La recepción de las obras, la cesión de las infraestructuras y el funcionamiento durante el periodo de garantía se sujetará a las siguientes normas:

2.12.1. Recepción de las obras

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones. El Ayuntamiento procederá a la recepción en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.

La recepción de las obras se efectuará en todo caso, dejando a salvo las subsanaciones y salvedades que se hagan constar en el acta y que en nada interfieran ni dificulten el uso y funcionamiento de las instalaciones y servicios del ámbito, siempre y cuando no se haya podido, o no se haya considerado conveniente, ejecutarlas con anterioridad a la recepción.

La recepción de las obras de urbanización implicará la cesión de todos los elementos que constituyen las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado para cada ámbito en las Fichas de Ordenación y Gestión, y en el apartado 2.7.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2.12.2. Periodo de Garantía

Recibidas las obras de urbanización se establece un plazo de garantía de un año a contar desde la fecha de recepción, para que durante dicho plazo se ejecuten las obras o reparaciones ordenadas por el Ayuntamiento.

Durante este periodo de garantía, el promotor conservará y mantendrá las obras e instalaciones a su único y exclusivo cargo y responderá de todos los defectos o vicios que aparezcan en las referidas obras e instalaciones, pero no así la prestación de los servicios que se abonarán en función de su disfrute.

2.12.3. Periodo de Responsabilidad

Será en cualquier caso de aplicación la Ley de Ordenación de la Edificación a los efectos del establecimiento de la responsabilidad decenal.

2.12.4. Subsanaciones

La subsanación de las deficiencias que se detecten se ejecutarán por la empresa urbanizadora, bajo la directa responsabilidad del promotor en el plazo que para cada caso se determine en el acta de recepción, o bajo la dirección del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico a que se hace referencia en el apartado siguiente.

Transcurrido el período de garantía establecido y previas las oportunas comprobaciones, se suscribirá un último Acta dentro de los siguientes quince días.

Si existieran defectos que subsanar, se recogerán en el propio Acta, con otorgamiento de un plazo mínimo e improrrogable por el Ayuntamiento a la Entidad Promotora que no excederá de treinta días.

2.12.5. Seguimiento y control de las obras.

La comprobación del cumplimiento y seguimiento de la normativa de recepción se efectuará por un Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, que estará compuesto por los siguientes miembros:

- Representantes del Ayuntamiento y de los Servicios Técnicos Municipales.
- Un representante de la empresa urbanizadora.
- Un representante de la Dirección Facultativa de las Obras.
- Un representante de la Entidad Promotora, que se encargará del trabajo burocrático a que diera lugar este grupo.

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico se reunirá cuantas veces sea necesario para el correcto seguimiento de las obras.

Documentación de las obras

Para formalizar la recepción de las obras será exigible la siguiente documentación:

1.- Acta de recepción de la obra suscrita con la Entidad Promotora.

2.- Certificado final de obra emitida por la Dirección Facultativa.

3.- Documentación de las Compañías Suministradoras, referentes a los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía y conformidad de la obra ejecutada.

4.- Dictámenes de Industria, correspondientes al Alumbrado Público y esquemas unifilares de dicha Red.

5.- Informe final de control y calidad de la ejecución.

6.- Proyecto final y definitivo de instalaciones y obras ejecutadas en el ámbito.

7.- Aportación de ensayos realizados y ficha técnica de materiales empleados.

Avales

El Ayuntamiento mantendrá en su poder los Avales constituidos para el desarrollo de la actuación hasta el momento de finalizar el periodo de garantía de la ejecución de las obras de Urbanización, en el que se procederá a devolver dichos Avales.

El Ayuntamiento no vendrá obligado a la devolución del Aval o Avales que constituyan garantía suficiente para la subsanación de los defectos que hubieran sido recogidos, en su caso, en las Actas de Inspección.

2.12.6. Modo de actuar en este periodo

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, a partir del Acta de Recepción, será el encargado del seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las condiciones que se fijen para garantizar el mantenimiento de la urbanización.

En el ejercicio de sus funciones, propondrá a los Servicios Técnicos Municipales las reparaciones que se deben realizar, quién debe ejecutarlas y a qué cargo. Las decisiones de los Servicios Técnicos Municipales del Grupo de Trabajo, serán comunicadas a los interesados por el representante del Promotor.

La interpretación, en caso de ser necesario, del funcionamiento del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico será del Ayuntamiento.

Plan de Accesos

Para evitar deterioros graves en la obra de urbanización e instalaciones del ámbito ejecutado, el Ayuntamiento entiende necesario que se limite y controle el libre acceso de personas y vehículos, y para ello en el plazo máximo de quince días desde la recepción provisional, el Grupo de Trabajo determinará un Plan de Accesos que regulará y limitará la entrada de vehículos en el ámbito, a excepción de los que correspondan a los propietarios, promotores de la urbanización o a promotoras de edificación, compañías constructoras y sus trabajadores, y siempre que sean necesarios para la ejecución de las obras de edificación.

Servicio de Vigilancia

La Entidad Promotora se obligará a su exclusivo cargo, a contratar un equipo de vigilancia privada, que dentro de sus competencias, tutele las obras de urbanización.

La vigilancia del ámbito será de veinticuatro horas diarias, durante siete días a la semana, con un vehículo si fuese necesario por la dimensión de la actuación y así lo estableciese el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento facilitará la coordinación y colaboración de la Policía Municipal, única autoridad competente para velar por la seguridad en el municipio, con el Servicio de Vigilancia del ámbito.

Vigilancia Urbanística

La Entidad Promotora colaborará con el Ayuntamiento para facilitar la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de índole urbanística cuya exigencia es de plena y exclusiva competencia municipal.

Seguro de Responsabilidad Civil

La Entidad Promotora se obliga a suscribir a su exclusivo cargo, un Seguro de Responsabilidad Civil, con una cobertura equivalente a un 10% del presupuesto de ejecución de la obra durante todo el periodo de garantía.

Reposición de material deteriorado.

La Entidad Promotora de la Urbanización deberá reponer el material robado o deteriorado (tapas de alcantarilla, señales de tráfico, papeleras,...) durante el periodo de garantía.

Limpieza de las calles

La Entidad Promotora de la Urbanización se obliga, a su exclusivo coste a realizar dos limpiezas completas de los viarios del Sector:

- Primera limpieza:

A los cinco meses desde la Recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

- Segunda limpieza:

Quince días antes de la fecha de la terminación del periodo de garantía de las obras de urbanización.

Asimismo, la Entidad Promotora de la Urbanización se obliga a realizar durante el periodo de garantía, tres limpiezas completas de las zonas ajardinadas del ámbito urbanizado en las fechas que determine el Grupo de Trabajo.

Licencias de acometidas

El otorgamiento de las licencias de calas para las acometidas de las instalaciones por las Compañías Suministradoras, será competencia del Ayuntamiento.

Será responsabilidad del Promotor de edificación la obtención de las licencias para las acometidas de agua, electricidad, etc., necesarias para su obra, siendo de su cuenta y cargo tanto la obtención de permisos de cala, como la reparación de los daños producidos en calles y aceras y el pago de las Tasas que correspondan.

Consumos

Serán de cuenta del Ayuntamiento el pago de los consumos de energía eléctrica del alumbrado público y del agua para riego que resulten precisos para la oportuna conservación y mantenimiento del ámbito urbanizado, de acuerdo a las tarifas que tiene convenidas con las compañías suministradoras.

No obstante, se precisa que será de cargo de la Entidad Promotora de la Urbanización el coste correspondiente al compromiso de mantenimiento, conservación, reparación y reposición de los Servicios de alumbrado público hasta la finalización del periodo de garantía, que exige justificar a la Compañía para hacer la contratación del suministro de energía eléctrica.

Subrogación de obligaciones

Los propietarios promotores, o la Entidad Promotora que solicite la Recepción de las obras de urbanización, tienen la obligación de asegurar por escrito que se obligan a subrogar al futuro comprador de sus parcelas la aceptación de esta normativa.

2.12.7. Coordinación de las obras de edificación.

Para la mejor coordinación de las obras de edificación que se ejecuten durante el período de garantía, la Entidad Promotora asumirá y se comprometerá a cumplir y hacer cumplir dentro de sus competencias, las siguientes formalidades:

Acta de comprobación

La Entidad Promotora y los propietarios o promotores, su Dirección Facultativa y la empresa constructora de la obra de edificación de cada parcela, deberán formalizar, con carácter previo a la iniciación de cualquier obra de edificación, un Acta de Comprobación, redactada por la Entidad Promotora de la edificación.

El acta de comprobación, a la que se acompañará una copia de la presente regulación, contendrá como mínimo los siguientes extremos:

Justificante de prestación del aval a que se hace referencia más adelante.

Compromiso de la aportación a los gastos, a que se alude más adelante.

Establecimiento de las sanciones que se determinen como garantía del cumplimiento de las obligaciones que corresponden al promotor y constructor.

Esta acta deberá ser firmada por el Promotor de la edificación, por el representante de la Entidad Promotora de la Urbanización, por las Direcciones Facultativas de las obras de urbanización y de edificación, y por la Empresa Constructora que vaya a intervenir en la parcela.

Prioridad de las obras de urbanización

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y sus instalaciones se considerará prioritaria a la obra de edificación de los Promotores del ámbito, por lo que éstos se atendrán en todo momento a lo que determinen los técnicos y servicios de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y a las decisiones del Grupo de Trabajo.

Esta prescripción será especialmente respetada en materia de seguridad.

Instrucciones obligatorias

Tanto el Propietario o Promotor de la parcela en la que se efectúe la edificación, como todo los que participen en ella, -empresas constructoras, dirección de obra, operarios, etc.- deberán cumplir cuantas instrucciones verbales o escritas les realicen los técnicos y el servicio de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y del Grupo de Trabajo.

Los Promotores de las parcelas edificables deberán hacer constar esta circunstancia en los contratos que suscriban con sus empresas constructoras, facultativos y operarios, a los que deberán tener debidamente informados de las presentes normas y, en especial, sobre las condiciones en las que se autoriza la entrada en el ámbito para la construcción en la parcela, asumiendo la responsabilidad de cualquier acto que se produzca contraviniendo las referidas normas.

Sanciones

El incumplimiento por los promotores o sus empresas constructoras, sus empleados y facultativos, de las obligaciones establecidas en las presentes normas, tendrá una sanción de 180 Euros por cada día que continúe el incumplimiento, a contar desde la fecha en que sea requerido de cumplimiento.

Si dicho incumplimiento se agota en un solo acto, el Grupo de Trabajo decidirá la sanción a imponer, teniendo en cuenta los perjuicios causados, y con independencia de su subsanación por el causante.

La responsabilidad económica del abono de las sanciones recaerá siempre sobre los miembros de la Entidad Promotora de la Urbanización o sobre los promotores de la edificación, sin perjuicio de su facultad de repercutirlos contra los infractores por ellos contratados.

Arreglo de desperfectos

Comprobados por los servicios técnicos municipales o de vigilancia de la Entidad Urbanística Colaboradora que los desperfectos son imputables ha determinado Promotor, se le notificará el plazo máximo para su subsanación.

Transcurrido el plazo concedido al promotor, la Entidad Promotora de la Urbanización procederá a la reparación de los desperfectos a cargo del Promotor que los causó, o a su cargo para el caso de no ser identificado el causante de los daños.

Prohibiciones de orden general

Queda expresamente prohibida la implantación de grúas, maquinarias, carteles, instalaciones de obra y acopio de materiales, fuera de los límites de las parcelas, en los términos de la Licencia Municipal concedida, con la excepción de los autorizados por el Ayuntamiento por motivos técnicos.

Cualquier material o instalación, ubicado fuera de los límites de la parcela, o sin autorización, podrá ser retirado sin previo aviso por al Entidad Promotora de la Urbanización, corriendo todos los gastos de dicha retirada, a cargo del Promotor de la parcela, por aplicación, en su caso, del aval prestado que se regula posteriormente.

Los movimientos de tierra de la parcela y la ejecución de los sótanos se realizarán de forma que garanticen la permanencia de los servicios generales, respondiendo el Promotor de todos los daños que ocasione.

Aval

El Promotor de la edificación deberá depositar en el momento de la firma del Acta de Comprobación regulada en el párrafo 2º y siguiente del artículo 2.11.4, un aval bancario ante el Ayuntamiento y a su favor por una cantidad, que será establecida por el Pleno del Ayuntamiento, por cada metro cuadrado de la edificabilidad máxima de las parcelas. (Actualizando estas cantidades anualmente según IPC).

Este aval responderá de los perjuicios, manifiestos y acreditados que se ocasionen directamente por el Promotor o las personas y empresas que actúen en la parcela con ocasión de las obras de edificación, en la urbanización, imputables solamente a las empresas edificadoras, y de las sanciones a que hubiere lugar.

La entidad avalista deberá atender el pago garantizado por el aval, -y así se hará constar en su texto-, al primer requerimiento que practique el Ayuntamiento, con renuncia al beneficio de excusión. No obstante, previamente a la exigencia de pago o ejecución del aval, la Entidad Promotora de la Urbanización, por intermedio de su Gerencia, dirigirá comunicación al Promotor de la edificación, requiriéndole el pago que proceda por término de cinco días, comunicación a la que se acompañará, en su caso, informe de la Dirección Facultativa de la obra de urbanización, justificativo de la reclamación cursada.

Transcurrido dicho plazo sin haber mediado el pago por el Promotor de la edificación, se podrá proceder por la Entidad Promotora de la Urbanización a requerirlo al Ayuntamiento para que lo reclame a la entidad avalista.

Formalizada la finalización del plazo de garantía, el Ayuntamiento devolverá el aval, siempre que el Promotor haya obtenido ya licencia municipal de primera ocupación.

Aportación a los gastos

En el momento de la firma del Acta de Comprobación, el Promotor deberá entregar a la Entidad Promotora de la Urbanización la cantidad en Euros que resulte de la aplicación de las siguientes condiciones:

Nueve Céntimos de Euro por metro cuadro edificable de la parcela, actualizados según IPC, según la ficha del Proyecto de Equidistribución por cada uno de los doce meses siguientes a la recepción provisional de las obras.

Se hace constar que las bases para determinar dicha cantidad se han obtenido de un cálculo aproximado del importe a que pueden ascender los gastos de inspección y control técnicos, así como las reparaciones y reposiciones de los desperfectos y deterioros que puedan producirse en la urbanización con carácter general y sin responsable directo, por causa de la obra simultánea de edificación, a cuyo pago se aplicará la cantidad resultante, sin que proceda liquidación alguna por la cantidad entregada. En todo caso, si el Promotor de la edificación obtuviera la licencia de primera ocupación antes de transcurrir doce meses, la Entidad Promotora de Urbanización devolverá las cantidades que correspondan a las mensualidades completas que falten por transcurrir.

Capítulo 3

3. Intervención municipal en las licencias y autorizaciones

3.1. Ámbito y alcance de la intervención municipal

La intervención municipal en la edificación y los usos del suelo se efectúa para cualquier actuación en la totalidad del ámbito del municipio mediante las aprobaciones urbanísticas, el ejercicio de las licencias, la información y las consultas, las órdenes de ejecución y las inspecciones que realiza el Ayuntamiento.

3.2. Contenido del ejercicio de la competencia municipal

3.2.1. Aprobaciones urbanísticas

Corresponden a las aprobaciones de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General y en ejecución del mismo, tales como:

– Planes de Sectorización.
– Planes Parciales
– Planes Especiales
– Estudios de Detalle
– Proyectos de Urbanización
– Proyectos de Equidistribución (Compensación, Reparcelación, Expropiación).

Estas aprobaciones se efectuarán en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística vigente con los procedimientos regulados por la Ley de Bases de Régimen Local.

3.2.2. Actos sujetos a Licencia

Los actos sujetos a licencia municipal son los previstos en el artículo 151 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como los que se determinan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo los establecidos por las legislaciones citadas los siguientes:

- Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- La de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas incluidas las parcelaciones rústicas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente conforme a la legislación urbanística.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta, tala y abastecimientos de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, que está enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado, incluso aunque no exista planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, incluso aunque no sean visibles desde la vía pública, siempre y cuando no estén en locales cerrados.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en camping o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- Aquellas obras que regulan mediante Ordenanzas Municipales específicas.

La concesión de licencias estará sujeta al cumplimiento de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de la citada Ley. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, se asegurará el cumplimiento de la Ley Estatal 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

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

3.2.3. Información Urbanística

De conformidad con lo señalado en el artículo 6 de la Ley 6/98, "todo administrado tendrá derecho a que la Administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado", y en este sentido el Ayuntamiento podrá expedir copias de la información urbanística de cada parcela con el contenido regulado por el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento previa solicitud por los interesados.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación en los Proyectos de Parcelación de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

Asimismo, a lo largo de la tramitación del Plan General, y en los procedimientos de tramitación y gestión que lo desarrollen, el Ayuntamiento garantizará el derecho de información a las entidades representativas de los intereses afectados por cada actuación.

3.2.4. Derechos de consulta

Sin perjuicio de la regulación que se efectúa en la legislación urbanística en orden a la tramitación, determinaciones y contenidos de la documentación necesaria para proceder a la transformación del suelo urbanizable, y a los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los Planes y Proyectos Sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del artículo 18 de esta Ley, el presente Plan General regula con carácter subsidiario este procedimiento, de tal modo que se establece como condición para realizar la consulta que el contenido de la documentación aportada por los interesados sea equivalente a un Avance de Programa de Actuación Urbanística o de Plan Parcial en su caso, con las previsiones relativas a las conexiones exteriores, fijándose como plazo para la contestación a la referida consulta el de tres meses, que quedará vinculada y condicionada a la existencia previa de la evacuación de informes favorables por todos los organismos con competencias sectoriales, dando derecho, en el caso de ser favorable a la iniciación de los trámites de desarrollo de planeamiento y gestión que el presente Plan General establece para suelo urbanizable transformable.

3.2.5. Ordenes de ejecución

A los efectos de garantizar la obligación de los propietarios regulado en el artículo 19 de la Ley 6/98, el Ayuntamiento podrá exigir a través de las ordenes de ejecución el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la imposición de ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, en los términos que se establece en el artículo 170 de la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM y 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en su calidad de Normativa Supletoria.

Así mismo podrá efectuar esta exigencia en los casos de incumplimientos y en la terminación de las obras de urbanización que se regulan en el apartado 2.9 de estas normas.

3.2.6. Declaraciones de ruina

En los casos en que la edificación amenace una situación ruinosa, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la declaración de dicho estado conforme a los procedimientos establecidos en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística, 171 y 172 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM. No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

3.2.7. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas

El Ayuntamiento, por sí, o de conformidad con la regulación que establezca la Comunidad Autónoma podrá llevar a efecto la aprobación de la Ordenanza que determine las condiciones con que se deben llevar a efecto las inspecciones periódicas de las características de las obras de urbanización y de la propia edificación existente, a los efectos de garantizar su correcta ejecución y su seguridad y salubridad.

A estos efectos se establecen los siguientes tipos de inspecciones para su regulación específica:

- **Inspección de ejecución de obras de urbanización**

Esta inspección incluirá la comprobación previa por los servicios técnicos municipales de todas las redes que han de quedar ocultas una vez finalizadas las obras, con el procedimiento de control que se determine por ordenanza, así como sus comprobaciones de terminación y de periodos de garantía que se regulan en el presente Plan.

- **Inspección de la ejecución de las obras de edificación**

Esta inspección incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra, o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, expedidos con el procedimiento que se determine en las ordenanzas.

- **Inspección de los usos y actividades**

Esta inspección conllevará la comprobación de todas las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar una actividad y comprobación previa a su funcionamiento.

- **Inspección técnica del patrimonio edificado**

Alcanzará a la inspección necesaria para mantener los edificios construidos con la debida calidad, seguridad y salubridad.

3.3. Régimen general de las licencias urbanísticas

3.3.1. Procedimiento

El procedimiento de concesión será el establecido en los artículos 152 a 161 de la ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

La concesión de las licencias municipales se llevará a efecto cumpliendo:

- Los requisitos generales que establece la legislación vigente de administración local
- Las ordenanzas fiscales municipales.
- Y las condiciones particulares en función de los diferentes tipos de licencias.

3.3.2. Autorizaciones previas

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra Legislación específica exigida expresamente o no por las presentes Normas, o se trate de casos como el regulado en el artículo 151.2 de la ley 9/2001 del Suelo de la CAM, será de aplicación lo señalado en el artículo 152 b), y no se concederán las licencias en tanto se aporten las autorizaciones que sean competencia del resto de administraciones expedidas en los plazos y condiciones reguladas específicamente y ajustadas a las determinaciones del presente Plan y sus Normas Urbanísticas, así como a los Planes y Ordenanzas que se aprueben en su día, al haber sido informados o ser asumidos con su aprobación por las diferentes administraciones.

3.3.3. Competencia

La concesión de las licencias quedará sujeta al juicio de silencio administrativo que regula el artículo 152 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable, sin perjuicio de las competencias que se regulan en los artículos 26, 27 y en los Capítulos I y II del Título IV de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

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

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

3.3.4. Caducidad y plazos

El régimen de caducidad, suspensión y transmisión de las licencias será el establecido en el artículo 158 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las licencias para obras que conforme a la Legislación General de la ordenación de la edificación precisen de proyecto técnico de obras de edificación tendrán un plazo de ejecución con carácter general de 18 meses y las licencias de obra menor serán de 6 meses.

Asimismo, se podrán declarar licencias caducadas, todas aquellas cuyo inicio se demore más de 6 meses desde su concesión.

A estos efectos de inicio se tomará como fecha la de la concesión de la licencia.

Se entenderá que la obra se encuentra paralizada, siempre y cuando durante un plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase para ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse los plazos establecidos de una sola vez, y por igual periodo de tiempo, según dispone el artículo 158.2 de la Ley 9/2001 del la Ley del Suelo de CAM.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los 3 años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales se requerirá declaración expresa sobre la caducidad de la licencia y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.3.5. Ordenanza reguladora de tasas e impuestos

A los efectos de aplicación de las tasas por concesión de licencias urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal que se apruebe en el periodo correspondiente, sin perjuicio de los cambios que el Ayuntamiento pueda introducir en aplicación de las competencias que le otorga la Ley 7/85 reguladora de las Bases del Régimen Local.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá aprobar como complemento, las modificaciones o aclaraciones a las determinaciones reguladas en este Capítulo, con una ordenanza específica sobre el contenido y tramitación de solicitudes para la concesión de licencias municipales.

3.4. Tipos de licencia y condiciones exigibles para su concesión

3.4.1. Tipos de licencias

Los tipos de licencia son los siguientes:

- Licencia de segregación, parcelación o agrupación.
- Licencia de obras de urbanización.
- Licencia de obra mayor.
- Licencia de obra menor.
- Licencia de actividad.
- Licencia de 1ª ocupación.
- Licencia de apertura o funcionamiento.

3.4.2. Condición previa. Alineación oficial

La alineación oficial se deberá solicitar con carácter previo a las licencias de edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

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

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

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los Servicios Técnicos antes de conceder la licencia de edificación en las áreas de actuación directa que tengan el carácter de suelos finalistas.

En las Unidades de Ejecución, Planes Parciales aprobados, Polígonos aprobados de Urbanizaciones o Sectores de nueva creación se exigirá Alineación Oficial, y será necesario comprobar por los Servicios Técnicos que las alineaciones y parcelas de las solicitudes de edificación confrontan con las parcelaciones aprobadas, pudiendo exigir en estos expedientes al solicitante la incorporación del documento de cédula urbanística o plano de parcelación que acredita y justifique la alineación existente, plano que deberá realizar y suscribir el técnico competente con el detalle que se ha señalado en el párrafo segundo de este apartado.

3.4.3. Licencias de Segregación, Parcelación y de Agrupación

- Procedimiento general en suelo urbano

  Para la concesión de estas licencias se exigirá la previa presentación de un Proyecto de Parcelación o Agrupación con planos a escala mínima 1/500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela que reflejará las dimensiones de todos los linderos y la referencia catastral y registral de las fincas objeto de segregación o agrupación.

- Procedimientos para obtener las licencias de parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección.

  Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal de parcelación rústica se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el Expediente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes acompañado del informe de la Corporación municipal. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, debiendo en todo caso remitirse a la citada Consejería para su examen ante la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Documentación de la solicitud de autorización

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:

Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación

Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.

De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

Plano de situación de la finca, recomendándose la utilización del plano a escala 1/10.000 de Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección de estas Normas.

Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. El Plano del Catastro Parcelario del municipio deberá aportarse como documentación adicional.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o la de Agricultura y Cooperación, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid.

Certificación registral de dominio y cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

3.4.4. Licencias de Obra Mayor

Edificaciones en suelo urbano

La concesión de licencias de edificación de obra mayor exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente, acompañado de las hojas de dirección de obra, y ajustado a las normas que señala el Capítulo 5º de este documento, y a las ordenanzas específicas que afectan a la parcela, y se concederán los tipos de obra que se describen en el apartado 3.5 de este Capítulo, que no sean específicamente obras menores, sujetas a que cumplan los siguientes requisitos:

- La parcela correspondiente deberá reunir las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificar a que se hace referencia en el apartado 2.3 anterior.
- Aportar el Certificado de cabida y el Estudio Geotécnico visado por el colegio competente.
- Proyecto de Telecomunicación para edificaciones de división horizontal.
- Se habrán formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de los artículos 19.3 y 20.3 de la Ley 9/2001 de la Ley del Suelo de CAM.
- A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización que falten por completar.
- Estarán debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales, con el justificante de haber efectuado los pagos de las acometidas correspondientes a las Compañías Suministradoras.
- Se habrá realizado la equidistribución del suelo, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.
- Existirá previa licencia de parcelación y definida la alineación oficial de terrenos y zonas cuando sea exigible por estas Normas Urbanísticas.
- Los Proyectos contemplarán el acondicionamiento y jardinería de las parcelas.

- Se exigirá al solicitante, como garantía de la correcta terminación y conservación del espacio público, un depósito o aval por un importe del 2% del presupuesto de edificación.

- Se deberán aportar fotografías del estado actual de la edificación existente cuando se trate de ampliaciones o reformas, con un reportaje que incluya fachadas, exteriores e interiores, y visualización exterior de la parcela o fotografía de la parcela cuando no este edificada.

- Los proyectos deberán aportar plano topográfico de las parcelas a escala mínima 1/500 con curvas de 0,5 m. de separación, acotados con las rasantes actuales y las referencias a calles y parcelas colindantes, a los efectos de comprobaciones de alturas, siendo responsabilidad del técnico que suscriba el proyecto la veracidad de los datos que aporte.

- En los casos de colocación de antenas en cubierta, se deberá justificar estructuralmente la estabilidad del edificio mediante el Proyecto de Telecomunicaciones y adjuntar un estudio del impacto visual para que queden integradas en el entorno.

- Se deberá presentar siempre la documentación en formato digital, además de en la forma tradicional, para proceder a su tramitación.

- Proyectos de Seguridad y Salud.

Edificaciones y obras en Suelo No Urbanizable de Protección y Suelo Urbanizable No Sectorizado:

1.- <u>Tramitación de autorizaciones</u>

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes acompañado del preceptivo informe de la Corporación que deberá admitirse en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en forma. El informe desfavorable municipal interrumpirá la tramitación del expediente.

2.- <u>Exigencias generales</u>

Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 9/2001 de 17 de Julio así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la zona.

- Descripción de la finca que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

- Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima 1/2000.

Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpintería y/o cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de instalación lo hagan necesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del Suelo del presente Plan a la escala 1/10.000.

Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000.

El del Catastro Parcelario del municipio se aportará asimismo como documentación complementaria.

Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

3.- <u>Exigencias particulares</u>

Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.

Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 10.2.4.

Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a sesenta metros al borde del área de dominio público, o se de alguna otra manera queda afectada por la misma.

En los casos de antenas deben cumplir los retranqueos a linderos, de acuerdo con la Normativa Sectorial aplicable.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la finca, si esta fuera de nueva ejecución, relativa así mismo a la viabilidad económica de la misma, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de licencia de obras, En el caso de que en el expediente de autorización nos se hubiese incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

3.4.5. Licencias para obras que no precisen de un Proyecto Técnico de obras de edificación o de Obra menor

Estas licencias de obra menor se referirán a los tipos de obras que se describen en el apartado 3.6 de este Capítulo:

- Que no afecten a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, tales como cimentaciones y estructuras.
- Que no afectan globalmente a las instalaciones fundamentales de las edificaciones tales como climatizaciones, seguridad, etc., salvo cuando se trate de edificios unifamiliares.
- Que por su escasa entidad, tal y como se relaciona en las descripciones de obras posibles del apartado 3.6.5, no sea preciso un proyecto completo firmado por técnico.
- Aquellas obras que por su globalidad sean necesarias para el desarrollo de una actividad.

Para su concesión debe acompañarse a la instancia la siguiente documentación, según criterio de los Servicios Técnicos Municipales, además de lo previsto en la Ley 9/2001 de 17 de Julio:

- Proyecto o memoria descriptiva según el programa de necesidades.
- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela).

Cuando se trate de las obras de elementos o instalaciones que ocupen menos volumen, deberán presentarse planta, sección y alzados de la obra pretendida, acotada, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.
- Fotografía del estado actual del inmueble en todas sus fachadas y de la parcela interior y desde el exterior.

En todos los casos en que la modificación, reforma o reparación, o la realización de obras de carácter menor pudiera comprometer directa o indirectamente la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra de instalación a realizar, suscrito por técnico competente.

3.4.6. Licencia de Actividad

1º.- Están sujetas a licencia previa las actividades, con o sin instalación que se implanten o desarrollen en el término municipal de El Álamo, así como ampliaciones, modificaciones substanciales que se realicen en las mismas.

2º.- Se exigirá licencia de instalación de actividad de forma simultánea a la licencia de obras, ya sea Mayor o licencia Menor, a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a usos industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción, por modificación o ampliación del uso, según los supuestos de este apartado.

A este respecto, la tramitación de ambas licencias será conjunta, y por tanto la solicitud por parte de los promotores será simultánea.

Siempre que sea posible, se deberá tramitar conjuntamente con la de obra, para evitar disfunciones entre ambas.

3º.- Las actividades e instalaciones se clasifican en:

Actividades públicas o privadas que deben someterse a estimación de Impacto Ambiental:

Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental, las actividades enumeradas en los Anexos Segundo y Tercero de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, así como las que resulten en la aplicación de los artículos 5 y 6 de dicho texto.

Actividades que deban someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades:

Son aquellas que se relacionan en el Anexo Quinto de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de la CAM.

La concesión de las licencias de actividad se solicitará en los siguientes términos:

Instalación de actividad no sometida a Evaluación Ambiental.

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad no incluida en ninguno de los Anexos de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de la CAM, se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
- Plano o croquis de situación parcelaria a escala adecuada.
- Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.
- Planos o croquis a escala de la distribución del local con indicación de mobiliario, elementos industriales, aparatos de aire acondicionado, etc.

- Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, situación, superficie total del local, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico-sanitarias cuando la naturaleza de la actuación lo requiera.
- Relación valorada de maquinaria, mobiliario y elementos de la actividad, incluidos extintores y botiquín.
- Alta de I.A.E. correspondiente.
- Autoliquidación – declaración.
- Fotocopia del contrato de mantenimiento de Protección contra Incendios.
- Características Técnicas de los Aparatos de Climatización, si lo tuviera.
- Autorización sanitaria previa (Farmacias, clínicas, consultorios,....) si procede.
- Y cualquier otra documentación, que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales sea necesaria presentar para la concesión de licencia.
- Instalación de actividad sujeta a Evaluación Ambiental.
- La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad sujeta al procedimiento establecido en el Título IV de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la CAM, se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento la siguiente documentación.
- Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
- Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados, fechada y suscrita por el interesado.
- Dos ejemplares de proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado, y con el siguiente contenido mínimo.

3.1.- <u>Memoria ambiental</u>

Tendrá el contenido que se detalla en el artículo 44 de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de la CAM y dará cumplimiento a esta Ley, así como a la Ley 16/2002, de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

3.2.- <u>Memoria que incluya:</u>

- Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
- Descripción detallada del local o edificio.
- Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos...) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
- Descripción detallada de las condiciones o instalaciones de confort e higiénicas exigidas por la normativa sectorial y municipal.

- Descripción de las condiciones técnicas sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos que por la naturaleza de actuación se requiera.

- Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.

- Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.

- Descripción detallada de los Sistemas de Protección activa y pasiva contra incendios y ambientales.

3.3.- <u>Planos:</u>

Plano de situación a escala adecuada, señalando la finca objeto de la licencia.

Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, instalaciones y medidas correctoras propuestas.

Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas, compartimentaciones, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios.

En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, rótulos luminosos, etcétera.

3.4.- <u>Presupuesto:</u>

Desglosado por capítulos y unidades, de las instalaciones y maquinaria, valoradas a precios de mercado.

- Hoja de encargo de la dirección facultativa.

3.4.7. Cambio de Titularidad

Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación en un plazo máximo de 20 días a contar desde la fecha de efectividad de la transmisión.

a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimiento y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión “inter vivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble o local.

b) Fotocopia de la licencia en vigor.

3.4.8. Licencia Definitiva de Ocupación

Una vez terminadas las obras de nueva edificación y previamente a la ocupación de cualquier edificio o previa al cambio de uso de la licencia concedida, se solicitará al Ayuntamiento la Licencia Definitiva de Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- Declaración de alta del edificio en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de 6 meses. Actual impreso 902 de la Hacienda Pública.
- Fotografías de todas las fachadas de la edificación, y vistas desde el exterior de la parcela.
- Planos de final de obra.
- Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones o desviaciones de alza.
- Certificado final del técnico o técnicos directores de la obra.
- Boletines de inspección de las Compañías Suministradoras de los servicios del edificio, además de ascensor y mantenimiento.
- Calderas comunitarias RITE.
- Libro de edificación del edificio.

La concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y a que esté totalmente terminada la urbanización que afecte a esta edificación.

3.4.9. Licencia de funcionamiento o apertura

Con carácter previo a la apertura o puesta en marcha de los edificios y locales destinados a usos no residenciales o de las instalaciones sujetas a licencia de actividad a que se refiere el artículo siguiente, el titular de la misma deberá solicitar licencia de funcionamiento al Ayuntamiento.

La licencia de funcionamiento tiene por objeto constatar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad a las condiciones de las licencias de instalación de actividades u otras actuaciones urbanísticas, en su caso y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas ambientales y de seguridad de su destino específico.

No se precisarán licencias de funcionamiento las instalaciones generales de los edificios de uso cualificado residencial, incluso el uso de garaje-aparcamiento, con independencia de las comprobaciones municipales que se estimen, con el fin de constatar la adopción de las mismas correctoras que hayan sido impuestas en la correspondiente licencia de obras e instalaciones.

La licencia de funcionamiento o puesta en marcha se solicitará por los titulares de las licencias de instalación de actividades, con carácter previo al ejercicio de las mismas o a su puesta en marcha mediante presentación de la siguiente documentación:

A. Si se han realizado obras, la licencia de funcionamiento y apertura se solicitará simultáneamente junto con la solicitud de primer uso o primera ocupación, acompañada de certificado final de obra firmado por el técnico competente.

B. La licencia de funcionamiento y apertura, se acompañará de los siguientes documentos:

1.- Impreso normalizado de solicitud debidamente cumplimentado.

2.- Certificado del técnico competente donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la normativa que le sea de aplicación.

3.- Plan de revisiones periódicas a realizar por la entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.

4.- Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.

5.- Planos Finales de instalaciones y medidas correctoras adoptadas.

6.- Presupuesto corregido en función de la obra realizada.

7.- Certificados de idoneidad de las instalaciones por las empresas instaladoras autorizadas (Boletín de instalación)

8.- I.A.E.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

3.4.10. Situaciones Preexistentes

Cuando la adopción de medidas correctoras, de actividades que hayan solicitado la licencia de instalación y funcionamiento, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, no sean técnicamente posibles, o su coste sea demasiado gravoso para el ejercicio de la actividad, el interesado deberá presentar un proyecto por técnico competente y visado en el que se propongan medidas alternativas con el fin de obtener la licencia de funcionamiento definitiva.

La Administración Municipal podrá, en casos excepcionales justificados por interés público o en razón de manifiesta peligrosidad, disponer la aplicación de medidas correctoras distintas de las técnicamente establecidas, siempre que sean viables, adecuadas y ajustadas a normativa y uso.

Aquellas plazas de garaje-aparcamiento que aún cumpliendo las medidas mínimas en cuanto a dimensiones y accesibilidad no permitan por las condiciones y características de su situación el uso o aprovechamiento de la misma podrán ser anuladas y en consecuencia excluidas de la concesión de la licencia definitiva de funcionamiento.

Los garajes-aparcamientos que por ser imposible técnicamente no puedan adoptar las condiciones establecidas para los accesos, deberán presentar un proyecto por técnico competente y visado, en el que se reflejen soluciones alternativas y viables, que debidamente justificadas permitan el acceso a la actividad para el uso y aprovechamiento que le es propio.

3.5. Tipos de obras en la edificación

A los efectos la concesión de licencias, se distinguen los siguientes tipos de obra a realizar en la edificación:

3.5.1. Obras de demolición

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

3.5.2. Obras en los edificios preexistentes

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración general de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- Obras de restauración, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.

- Obras de conservación, son aquellas cuya finalidad es la de mantener un edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.

- Obras de consolidación, son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.

- Obras de rehabilitación, son consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:

- Obras de acondicionamiento, que son aquellas que mejoran las condiciones habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.

- Obras de reestructuración, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.

- Obras exteriores, son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.

- Obras de reconfiguración, son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.

3.5.3. Obras de nueva edificación

Comprende las siguientes obras:

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

3.5.4. Obras especiales

Son aquellas obras de características particulares que sólo se realizan en casos singulares:

- Obras de reconstrucción, que son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente las características morfológicas.
- Obras de recuperación tipológicas, que son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el Planeamiento.

3.6. Alcance y características de las obras menores

La distinción entre las obras sujetas a licencia de obra mayor por su incompetencia, respecto a las consideradas a obra menor, por su escasa entidad, se realiza estableciendo el alcance y características de las "obras menores", entendiendo el resto de obras como "obras mayores".

Estas obras menores son las siguientes:

3.6.1. Obras menores de urbanización

- Movimientos de tierras superficiales, en el interior de las parcelas urbanas o en Suelo No Urbanizable de Protección, que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni por supuesto afecten a elementos arbolados o vegetales de interés, y que además no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.
- Desbroces de calles, caminos y parcelas, que no afecten a elementos arbolados o vegetales de interés y que no supongan alteraciones topográficas, ni en sus límites, ni en sus rasantes, y que no supongan una incidencia visual y problemas de escorrentía a las fincas colindantes.
- Vaciados de terrenos que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.
- Acometidas a parcelas de los diferentes servicios.
- Mejoras o modificaciones puntuales en las redes de infraestructuras, que no afecten a su seguridad a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Construcción y reparación de vados en las aceras.

- Colocación de rótulos, carteles, banderines y anuncios luminosos, con la acreditación de su escasa incidencia paisajística o de la imagen urbana, y con las autorizaciones de los colindantes cuando pueda afectar la iluminación o a usuarios diferentes del solicitante.

- Pavimentaciones de calles interiores o particulares.

- Talas de árboles, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental, y previas las autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental.

- Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano, si bien exigirán la justificación de la armonización medioambiental pertinente, ya sea en Suelo Urbano como en Suelo No Urbanizable de Protección.

- Canalizaciones de instalaciones, gas, agua, telefonía, etc.

3.6.2. Obras menores de instalaciones singulares

- Kioscos, cuando su superficie sea inferior a 15 metros cuadrados, y tengan características de edificación desmontable.

- Carpas, siempre y cuando se monten con carácter provisional para un plazo no superior a 15 días, con dirección facultativa.

- Colocación de casetas prefabricadas de publicidad y venta, siempre y cuando se acredite la titularidad o autorización del titular del suelo, y no superen una superficie de 150 m2 y se justifique su adecuación medioambiental.

- Carteles y anuncios publicitarios, con las limitaciones de protección que se establecen en el presente Plan, con dirección facultativa.

3.6.3. Obras menores de usos complementarios

- Estanques, siempre y cuando sean decorativos con volúmenes de agua inferiores a 15 m3.

- Piscinas y vestuarios, en parcelas de uso unifamiliar menores de 45 m2 de lámina de agua.

- Toldos de Estacionamientos, siempre y cuando tengan una terminación en material de brezo o similar en las edificaciones unifamiliares, o con materiales que acrediten su adecuación ambiental en el resto de los supuestos y se realicen con elementos estructurales ligeros. No se autorizarán cuando el elemento en cualquiera de sus puntos, supere la altura máxima del cerramiento autorizado.

- Instalaciones deportivas de tenis, siempre y cuando sean descubiertas y no tengan muros de contención.

- Cenadores, con una superficie inferior a 20 m2.

- Instalaciones de juego de niños.

- Muros de contención, siempre y cuando no superen en más de 1,0 cm. la altura máxima permitida de banqueamientos en movimientos de tierra del interior de las parcelas y no den frente a la vía pública.

- Cerramientos y vallados de parcelas.

- Formación de jardines.

3.6.4. Obras menores en el exterior de las edificaciones

- Modificación de aleros.
- Realización de mansardas.
- Colocación de remates e instalaciones en cubiertas, tales como chimeneas, aparatos de aire acondicionado, antenas, etc.
- Reparación de cubiertas.
- Reparación, sustitución o modificación de acabados exteriores.
- Colocación de anuncios, rótulos, banderines, muestras, carteles, salvo que puedan afectar a la seguridad vial, o se sitúen en la cubierta de las edificaciones, pues de consideran obras mayores.
- Reparación, sustitución o modificación de carpinterías exteriores.
- Rejas y toldos.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Barbacoas y leñeras, con superficie inferior a 5 m2.

3.6.5. Obras menores en el interior de los edificios

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Acondicionamiento de acabados.
- Mejora o cambios de las instalaciones.
- Distribuciones de tabiquería.
- Apertura de huecos y escaleras de escasa entidad, que no afecten la estructura del edificio.
- Decoración de locales.

3.6.6. Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad

Tendrán está consideración las siguientes obras:

- Casetas de vigilancia o herramientas, perreras y almacenes, siempre y cuando su superficie sea inferior a 6 m2, de materiales prefabricados, cuya altura máxima libre será de 2,30 m., bien entendido que computarán edificabilidad dentro de la parcela.

Tales como:

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Colocación de andamios, salvo que estén en la vía pública, en el que requerirán la firma de técnico responsable.
- Colocación de grúas-torre, ascensores y otros aparatos elevadores de la construcción, siempre con la firma de técnico responsable, aunque no necesite proyecto.

- Instalación, colocación y construcción de barracas provisionales de obra o caracolas.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.

3.7. Estudios de Impacto Ambiental y microlocalización

En todas las clases y categorías de suelo (no urbanizable protegido, urbanizable no sectorizado, urbanizable sectorizado, urbano no consolidado, urbano consolidado) las actuaciones que precisen de Evaluación de Impacto Ambiental se someterán al procedimiento al que se refieren las leyes: Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la CAM, Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación, así como al R.D.L. 1.302/1986 y sus modificaciones posteriores por RD-Ley 9/2000 y Ley 6/2001 y a la normativa que posteriormente pueda establecerse, por la Comunidad de Madrid u Organismo Público competente.

Fines

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental deberán analizarse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

La situación de la instalación del medio.

El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados etc.

El tránsito de vehículos.

La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.

El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante como objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

Método

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al esquema establecido en la Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la CAM.

Resolución

A la vista de la Declaración de Impacto Ambiental, el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, formulará la Declaración de Impacto Ambiental en la que determinará la conveniencia o no de realizar el proyecto o actividad, los motivos en los que se ha basado y las condiciones que deban establecerse conforme con el artículo 34 de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de la Comunidad de Madrid.

Capítulo 4

4. Normas Generales de los Usos Urbanísticos

4.1. Características y grupos de usos urbanísticos

4.1.1. Modo de definición de los usos urbanísticos

Se entiende por uso urbanístico el destino que tienen, o pueden tener, las superficies que componen el territorio ordenado a través del planeamiento.

Corresponde a la calificación del suelo la acción de asignar el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo.

Concreción espacial

Las superficies edificables se definen por el destino que pueden tener las edificaciones que sobre ellas se construyan.

En cambio, las superficies inedificables, es decir los espacios libres se determinan por el destino principal que tenga cada una de sus superficies.

Estas definiciones se realizan a través de la calificación de zonas que efectúa los Planes de Ordenación, ya sea el Plan General directamente o a través de Planes Parciales o Especiales de desarrollo.

Intensidad de uso

Se denomina urbanísticamente "intensidad de uso" las diferencias de uso en función de su aprovechamiento volumétrico, intensidad que variará según la ordenación de cada modelo urbano.

Su diferenciación se establece mediante la determinación de grados de ordenanza en las distintas Ordenanzas del Capítulo 6, Normas Particulares en el suelo urbano.

Ocupación de uso

Se aplica este concepto a la ocupación de un uso, ya sea sobre un terreno o sobre un edificio, respecto a la superficie total del terreno o edificio.

Grupos de usos

Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.

Tipos y subtipos de usos

Corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.

Categoría de uso

Se denomina categoría de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.

Situación del uso

Corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios.

4.1.2. Clases de usos

Los Clases de usos urbanísticos son los siguientes:

Grupo I.- Usos residenciales.
Corresponden a los usos destinados al alojamiento humano en forma permanente.

Grupo II.-Usos industriales.
Corresponden a los usos relacionados con la extracción, elaboración, producción, transformación o almacenamiento de productos.

Grupo III.- Usos de servicios.
Corresponden a los usos relacionados con todas las actividades que dan servicio y apoyo o complemento a los usos residenciales o de producción.

Grupo IV.- Usos libres.
Corresponden a los usos de los espacios no edificables del medio urbano.

Grupo V.- Usos naturales.
Corresponden a los usos de los espacios del municipio que permanecen en su estado natural.

Grupo VI.- Actividades Mixtas.
Corresponden a los usos mixtos de actividades industriales, terciario empresarial y terciario comercial servicios.

Grupo VII.- Usos de Vías Pecuarias.
Corresponden a los usos de los espacios del municipio ocupados por una vía pecuaria.

4.1.3. Situaciones de uso

Para todos los grupos, tipos y subtipos y categorías de uso se establecen, con carácter general, las siguientes situaciones:

- Situación E - Exclusiva: cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
- Situación B - Baja: cuando debe estar situado en la planta baja del edificio.
- Situación C - Compartida: cuando puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.

Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, salvo que expresamente se señale alguna limitación, con la única excepción de la situación D (doméstica) que sólo se autorizará cuando concretamente se establezca en la ordenanza particular.

4.2. Niveles y diferenciación urbanística de los usos

4.2.1. Niveles de los usos urbanísticos en razón de su calificación

El Plan General define la calificación del suelo, y con ello el destino de cada porción de suelo, utilizando como base de referencia el uso principal a que se destina, con dos niveles de detalle.

Usos pormenorizados

Corresponde a la calificación de las superficies de "suelo urbano", en función del destino principal que le asigna el Plan a cada porción de suelo, con la denominación de "zona", a los ámbitos en los que se aplican ordenanzas concretas que detallan las características urbanas que deben tener y los usos permitidos en ellas.

Usos globales

El Plan establece la determinación del uso de forma "global" sobre superficies clasificadas como urbanizables sectorizados, cuando a través de Planes Parciales u Ordenaciones Pormenorizadas que desarrollan el Plan General se define la ordenación de detalle y determinan los usos pormenorizados dividiendo la superficie del Sector en "zonas" de ordenanza.

Suelo No Urbanizable de Protección

En el suelo clasificado como no urbanizable, los usos urbanísticos corresponden a los del estado natural con las excepciones de los permitidos en ubicaciones puntuales que se regulan en función de sus respectivas protecciones.

4.2.2. Otros criterios de diferenciación de los usos

Con independencia de su distinción por razón de su destino, o por su nivel de determinación y de detalle en cada clase de suelo, los usos urbanísticos se diferencian también en función de los siguientes criterios:

a) Por su importancia:

- **Uso principal:** Es aquel que establece el planeamiento de implantación prioritaria y predominante en una determinada zona, sector o parcela. Se considera un uso mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
- **Uso compatible:** Es aquel que puede sustituir, o se puede simultanear con el uso principal.
- **Uso complementario:** Es aquel que se permite con la obligación de que exista el uso principal o el compatible al que complementen en una proporción mínima del 50% de la superficie edificable.
- **Uso prohibido:** Es aquel que expresamente se considera inadmisible por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos permitidos.

Todos los usos compatibles con el principal podrán ser complementarios.

b) Por su utilización:

- **Usos públicos:**

  Corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.

  Estos usos pueden tener.

  - **Carácter libre.**
  - **Carácter restringido**, cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población. Se denominan también **"usos afectos al servicio público"**.
  - **Carácter reservado**, cuando se limita su utilización mediante una contraprestación económica y queda a discreción de la propiedad su acceso, ejerciendo el derecho de admisión.

- **Usos privados**

  Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación.

  Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

4.3. Forma de regulación de los usos urbanísticos

Las normas generales de uso del presente Capítulo son aplicables a los usos permitidos o previstos por el planeamiento conjuntamente con las condiciones específicas de las Normas Particulares del Capítulo 6 y con la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino.

En este sentido, la regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:

1º. **Condiciones generales** aplicables a los usos pertenecientes a un **Grupo**.

2º. **Condiciones específicas** aplicables únicamente al **Tipo de uso**.

3º. En algunos casos, la regulación del uso hace referencia a las condiciones específicas de situación y de compatibilización.

4º. **Condiciones** que resultan de **la Legislación Sectorial** aplicable a cada uso.

5º. **Condiciones específicas** de uso determinadas por las **Ordenanzas Particulares** del suelo urbano, o en su caso, por los Planes Parciales, o Planes Especiales que desarrollen el Plan General.

6º. **Condiciones particulares** de cada ámbito señaladas en las **Fichas de Ordenación y Gestión.**

Reglas de aplicación

Los usos permitidos se sujetarán a las siguientes reglas de aplicación:

La autorización de un tipo de uso en las ordenanzas particulares conlleva la autorización de todos los Subtipos que contenga, salvo lo regulado específicamente por este Capítulo respecto a su compatibilidad con otros usos, situaciones y ordenanzas.

A su vez, todas las compatibilidades e incompatibilidades de usos que se regulan con carácter general en este Capítulo son de aplicación para todas las Ordenanzas Particulares con las salvedades que se regulen específicamente en estas últimas.

4.4. Grupo I - Usos residenciales

4.4.1. Condiciones generales de los usos residenciales

Programa mínimo de las viviendas

El programa mínimo de una vivienda, a los efectos de estas normas, debe constar de estancia-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo, con una superficie útil total de la suma de todas las estancias superior a 38 m^2.

La superficie útil mínima por pieza de alojamiento de vivienda es la siguiente:

- Cocina: 5 m2.
- Salón-comedor: 15 m2 en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m2 en vivienda de más de tres dormitorios.
- Dormitorio: 6 m2 el individual y 10 m2 los dobles. La superficie de armarios no incluida.
- Baño: 4 m2.
- Aseo: 1,20 m2.
- El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 metros.
- Se podrá realizar la estancia-comedor-cocina en una sola pieza, e incluir el propio dormitorio.

Condiciones que deberá cumplir un espacio para que se considere vivienda:

Tendrá la consideración de vivienda, y por lo tanto cumplirá las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, aquella vivienda que ocupe la fachada a la calle del edificio con un ancho superior a 3,5 metros, o de frente a patio cerrado, siempre que respete el acceso de bomberos, que tenga situada a más de 6 m de distancia otra edificación y quede a 3 m del lindero de parcela, debiendo tener la pieza habitable situada en esta fachada una superficie útil superior a 12 m^2 y se pueda inscribir en ella un diámetro igual o superior a 2,70 m.

- Piezas habitables en el uso residencial.

  Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar, comedor o cocina, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos y dependencias similares.

En el caso del Tipo 3 de Residencias Especiales, se incluirán también como piezas habitables todos aquellos espacios que se usen como lugar de trabajo permanente.

- Condiciones de habitabilidad.

  Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y distribución serán las que se regulan en las Ordenanzas Municipales, siendo de aplicación subsidiaria las reguladas con carácter general para las viviendas de protección oficial en la Comunidad de Madrid.

- Condiciones que deben cumplir los usos compatibles y complementarios al residencial.

  No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molesto para los vecinos conforme a los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones que se regulan en el presente Capítulo.

- Condiciones de la vivienda protegida

  Cuando el planeamiento exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica.

4.4.2. Tipos de usos residenciales

Tipo 1 - Residencial Unifamiliar ..... RU

Corresponde a los usos residenciales que se ubican en un edificio exclusivo y unitario situado en parcela independiente, con acceso directo al exterior, que se utiliza como residencia habitual. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosa o pareada con otras edificaciones o aislada.

Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento se fijará en función de la legislación de suelo vigente y a la ordenanza de aplicación del Plan General.

Tipo 2 - Residencial Colectiva .....RC

Corresponde a los usos residenciales ubicados en edificios colectivos o divisibles en pisos, para ubicar varias viviendas, con un acceso común para todas las viviendas al exterior del edificio y que son utilizadas como residencia habitual.

Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento se fijará en función de la legislación de suelo vigente y a la ordenanza de aplicación del Plan General.

Tipo 3 - Residencias Especiales ..... RE

Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales donde residen diferentes personas de forma permanente o temporal, sin vínculos familiares, pero con vinculaciones o circunstancias específicas.

Condiciones específicas

Los usos de residencia especial de alojamiento permanente o temporal, cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en la Comunidad de Madrid, salvo cuando exista una regulación específica para el uso concreto donde se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.

Dotación de aparcamiento

Se exigirá una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie edificable.

4.5. Grupo II - Usos industriales

4.5.1. Condiciones generales de los usos industriales

- **Regulación**

Los usos industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como los Decretos relacionados en las normas de protección del Capítulo 5 y la normativa sectorial de aplicación.

- **Condiciones estéticas**

Cualquier uso industrial situado en colindancia o integrado en una zona residencial o de servicios, las condiciones estéticas de la edificación serán las mismas que se fijen para el uso principal donde se ubiquen.

Asimismo, las industrias situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural que se establece en las presentes normas.

- **Características constructivas**

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

- **Dotación y localización de la carga y descarga**

Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 m^2 edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un metro, que constituye la unidad de carga y descarga, y para superficies superiores a 1.000 m^2 deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad por cada 500 m^2 más de superficie.

La descarga estará siempre alejada de los usos residenciales y terciarios y tendrá horarios específicos de carácter diurno cuando se sitúen en colindancia con estas áreas.

- **Servicios de aseos y vestuarios**

Todos los usos industriales contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados para uso del personal y dispondrán como mínimo (con independencia del número de trabajadores o superficie) de aseos independientes para los dos sexos y de minusválidos, que contarán con un retrete, lavabo y una ducha y una superficie total mínima de quince (15) metros cuadrados.

Estarán preferentemente situadas en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Queda prohibido utilizar estos locales para usos distintos de aquellos para los que estén destinados.

- **Recogida de basuras y vertidos**

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

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

- **Dotación de aparcamientos**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 80 m^2 de superficie edificable, con las salvedades o complementariedades que se regula para cada tipo.

En todos los tipos los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

El incumplimiento reiterado de esta condición será razón suficiente para la clausura de la actividad.

- **Piezas habitables**

Se consideran piezas habitables en los usos industriales, todos aquellos espacios que se usan como zonas permanentes de trabajo.

- **Categorías**

Para todos los usos industriales se establecen las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª.- Pequeña,** inferior a 200 m^2 de superficie edificable.
  Son pequeñas industrias, almacenes o talleres con instalaciones no molestas para el uso residencial y totalmente compatible con el.
- **Categoría 2º.- Mediana,** entre 200 y 500 m^2 de superficie edificable.
- **Categoría 3ª.- Grande,** desde 500 m^2 de superficie edificable.

4.5.2. Tipos de usos industriales

Tipo 1.- Industria Taller .....IN-T

Corresponde a los usos productivos ubicados en edificios y locales destinados a industrias y actividades especializadas que tienen por finalidad llevar a cabo la reparación de productos manufacturados.

Dotación especial de aparcamientos

Los talleres de automóviles deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m^2 de superficie útil del taller, dentro de la propia parcela, que deberán estar claramente delimitadas y numeradas.

Compatibilidad

Cuando se autorice en compatibilidad con los usos residenciales sólo será posible en las zonas residenciales multifamiliares, y si se trata de edificios divisibles deberá situarse en plantas baja, sótanos y semisótanos.

Tipo 2.-Industria Almacén ..... IN-A

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies o espacios destinados a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.

Aquellos usos de almacén vinculados con alguno de los tipos de uso productivo quedarán vinculados y definidos dentro del tipo correspondiente a su actividad principal.

Condiciones específicas

No quedan incluidos en este uso los almacenes anejos a otros usos industriales.

Tipo 3.- Industrias de Elaboración .....IN-E

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos talleres o almacenes al servicio de la actividad principal.

Tipo 4.- Industria Agro-pecuaria .....IN-P

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a industrias y actividades de almacenamiento, talleres o elaboración vinculada directamente con los recursos vinícolas, piscícolas, cinegéticos, pecuarios, agrícolas, forestales o energéticos.

Tipo 5.- Industria Especiales .....IN-E

Corresponde a aquellas industrias que por sus especiales características pueden estar situadas en suelos no urbanizables, en polígonos especiales con un nivel insignificante de edificación o, que por sus características específicas pueden estar como usos provisionales en suelos urbanizables o en suelos urbanos en procesos de urbanización.

4.6. Grupo III – Uso de servicios

4.6.1. Condiciones generales de los usos de servicios

- **Regulación**

Los usos de servicios cumplirán las condiciones específicas que vayan reguladas por sus legislaciones sectoriales respectivas.

- **Aseos y vestuarios**

En todos los usos de servicios serán de aplicación las condiciones generales exigidas sobre aseos y vestuarios en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.

- **Piezas habitables**

Se entiende por pieza habitable en los usos de servicios todos aquellos espacios que se destinan a estancias de reuniones, áreas de trabajo permanente o alojamientos.

- **Locales de servicios**

Se entiende por local de servicios los espacios públicos destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- **Condiciones que deben reunir:**

- En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

- Los locales comerciales y sus almacenes, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.

- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 m. y de 3 m., respectivamente.

- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

- La zona que se destine a venta al público en el local, tendrá una superficie mínima de 10 m^2 y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda exceptuando la del titular.

- Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o patio que posean las dimensiones mínimas establecidas. En cualquier caso, la ventilación de cocinas y similares se efectuará por chimeneas, bien específicas, bien integradas en proyecto a las generales del edificio.

- Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar, como mínimo, la renovación horaria del volumen total del aire del local.

- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se regulen en estas Normas aparte de los que estime necesarios el Servicio Municipal Contra Incendios.

- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales como que no permitan llegar al exterior ruidos, y vibraciones cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. En este sentido, todos los locales deberán tener, con independencia del necesario para aseos, al menos un conducto de ventilación (shunt), de manera que no se permitirán segregaciones si en cada una de las partes segregadas no se cumple esta condición.

- Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas, cuya superficie de contacto sea, como mínimo del 15% de la planta sótano.

- Los comercios que se establezcan en semisótanos, deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de un metro como mínimo, de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.

- Los comercios que se establezcan en planta baja, deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma Administrativa que regule el uso concreto con un mínimo de 2,80 m.

- Los comercios en planta primera, no podrán ser independientes de los de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,50 metros.

4.6.2. Tipos de usos de servicios

Tipo 1.- Usos Comerciales C

Corresponden a los usos ubicados en edificios, locales y espacios destinados al suministro directo de productos o servicios al público mediante ventas al pormenor. Se incluyen locales con suministro de bebida y alimentación para consumo en el mismo local como restaurantes y bares y locales con prestación de servicios personales tales como peluquería, belleza, gimnasios.

- **Categorías**

  - **Categoría 1ª.- Pequeño**, situado en edificios y locales cuya superficie edificada es inferior o igual a 120 m^2 del comercio alimentario y 500 m^2 si se trata de comercio no alimentario.

- **Categoría 2ª.- Mediano**. Situados en edificios y locales cuya superficie edificada esté comprendida entre 120 m^2 y 1.000 m^2 de comercio alimentario y entre 500 m^2 y 2.500 m^2 si se trata de comercio no alimentario.

- **Categoría 3ª.- Grandes superficies y Comercial Intensivo**. Situados en edificios y locales con superficie edificada superior a 2.500 m quedan reguladas por Ley 7/1996 de 15 de Enero de la Comunidad de Madrid sobre la Ordenación del Comercio Minorista denominados como Gran Establecimiento.

- **Categoría 4ª.- Mercadillos**. Corresponde a usos comerciales que se realizan de forma esporádica en espacios al aire libre.

- **Condiciones específicas de los usos comerciales**

Regulación

Los usos comerciales se regirán por las mismas condiciones higiénico sanitarios de los edificios de viviendas y además los señalados en la reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo, así mismo, serán de aplicación las disposiciones establecidas en la orden 3323/1996 de 16 de Abril, de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid que regula entre otras cosas, las licencias de apertura de grandes establecimientos comerciales.

Disposición de accesos

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Estas agrupaciones podrán disponer de un solo acceso para el público, si se cumplen las condiciones fijadas para la evacuación por el CPI.

Diseño

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

Servicios de Aseo

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada cien (100) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Las cabinas y los antevestíbulos, que les dan acceso, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,00 x 1,20 metros libres.

Carga y descarga

Se deberá tener en cuenta para cualquier licencia de uso comercial los problemas que se deriven de la carga y descarga de vehículos, estableciendo horarios diurnos para evitar molestias a los vecinos, con la expedición de la correspondiente licencia.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una zona destinada a carga y descarga, este espacio tendrá dimensiones apropiadas al tipo de vehículos que se van a utilizar para el transporte de mercancías, en ningún caso será inferior a siete metros de longitud y cuatro de latitud, con altura mínima de tres metros y cuarenta centímetros, este espacio se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos metros cuadrados.

Dotación de aparcamientos

La dotación mínima de usos de aparcamiento de los edificios comerciales será de una plaza por cada 50 m^2 de superficie útil comercial y en todo caso una plaza por cada 100 m^2 de superficie edificable.

Para los locales existentes en la entrada en vigor del presente Plan y que se encuentran localizados en las zonas de ordenanza tendrán una dotación mínima de la plaza de aparcamiento hasta los primeros 150 m^2 de superficie útil, requiriéndose para mayores dimensiones de local la dotación de 1 plaza por cada fracción de 50 m^2.

Localizaciones

Sólo se autorizarán servicios comerciales en Categorías 3ª y 4ª, cuando se detalle específicamente en planos y ordenanzas particulares.

Se podrán, asimismo, localizar mayoritariamente bajo rasante este tipo de uso en sus categorías 1ª y 2ª, en los espacios de uso y dominio público calificados como Equipamiento, Viarios y Espacios Libres, mediante el correspondiente expediente de concesión administrativa que resolverá el Ayuntamiento.

Tipo 2.- Usos Terciarios ..... T

Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios y locales destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como ha servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en oficinas y despachos.

- **Categorías:**
  - **Categoría 1ª.- Pequeña**. Ocupadas por un número igual o inferior a 10 personas, con superficies iguales o inferiores a 200 m^2 de superficie edificable.
  - **Categoría 2ª.- Mediana**. Ocupadas por un número inferior a 100 personas, con superficies entre 200 m^2 y 2.000 m^2 de superficie edificable.

- **Condiciones específicas de los usos terciarios**

Diseño

Los usos terciarios cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad de las viviendas y además la reglamentación general vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo también ocuparan las ordenanzas para protección de incendios así como las que se deriven de la normativa laboral en materia de convenios de Oficinas y Despachos.

Servicios de aseos

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos, de los usos terciarios serán de una plaza por cada 100 m2 de superficie edificable ó 1 plaza por cada 3 personas que trabajen en el inmueble, debiéndose ubicar en el interior de la parcela o edificio.

Se podrá clausurar la actividad en el caso de que se acredite el incumplimiento de esta condición.

Tipo 3.- Servicios de Equipamiento Dotacional .....EQ

Corresponde a usos ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a prestar servicios a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, generalmente de forma directa por organismos de la administración pública, o a través de concesiones a entidades sin ánimo de lucro.

- **Categorías**

Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes Categorías:

- **Categoría 1ª.- Pequeños**. Aforos hasta 50 personas o 500 m^2 de superficie edificable.
- **Categoría 2ª.- Medianos**. Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m^2 de superficie edificable.
- **Categoría 3ª.- Grandes**. Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m^2 de superficie edificable.

Cuando se trate de equipamientos con espectáculo, las Categorías corresponderán a los siguientes aforos:

- **1ª.**- Inferior 200 personas.
- **2ª.**- Entre 200 y 1.000 personas.
- **3ª.**- Entre 1.000 y 10.000 personas.

- **Subtipos**

Subtipo 3.1.- Equipamiento Religioso..... .....EQ-R

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a iglesias parroquiales u otros centros de culto de servicios anejos vinculados a las actividades pastorales y los conventos y residencias religiosas, casa de ejercicios y espiritualidad.

Subtipo 3.2.- Equipamiento Sanitario.....EQ-S

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a prestar atenciones sanitarias de carácter hospitalarias o extra hospitalarias de atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de urgencia, consultorios, centros de promoción de la salud.

Subtipo 3.3.- Equipamiento Cultural.....EQ-C

Corresponde a usos ubicados en edificios o locales destinados a centros cívicos multifuncionales, salas de conferencias, auditorios, bibliotecas, museos, archivos, salas de exposiciones, videotecas, fonotecas, casas de cultura y filmotecas.

Subtipo 3.4.- Equipamiento de Bienestar Social..... .....EQ-A

Corresponden a usos ubicados en edificios o locales destinados a centros de servicios sociales y de bienestar social tales como centros de día, orientación, servicios sociales, rehabilitación, (recuperación, de atención terapéuticos), ocupacionales (genéricos, granjas o talleres etc.) y centros experimentales.

Subtipo 3.5.- Equipamiento Educativo.... ..... EQ-E

Correspondiente a usos de equipamiento ubicados en edificios locales e instalaciones destinados a centros definidos por la Ley de ordenación general del sistema educativo, como parte de la enseñanza reglada, tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato, formación profesional y ocupacional, centros de enseñanza artísticas, centros de educación especial, y centros universitarios, y de postgrado.

Subtipo 3.6.-Equipamiento de Ocio y Relación..... ..... EQ-O

Correspondiente a usos de servicios de equipamiento ubicados en edificios o locales y superficies destinados al ocio o de relación de los ciudadanos tales como centros de jóvenes, casas de juventud, centros asociativos.

Subtipo 3.7.- Equipamientos Deportivos..... EQ-D

Correspondientes a usos de servicios de equipamiento ubicados en superficies con edificios, locales e instalaciones destinadas a la práctica deportiva.

Tipo 4.- Servicios de Equipamiento Comercial .....EC

Corresponden a usos ubicados en edificios, locales o superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos de carácter similar a los conceptuados como equipamientos dotacionales, pero con una connotación lucrativa, desarrollados principalmente por la iniciativa privada.

- **Condiciones específicas**

Los usos de equipamiento comercial cumplirán las condiciones establecidas para los usos de equipamiento dotacional y sus categorías son las mismas, con las salvedades específicas de los equipamientos comerciales de transportes.

- **Pormenorizaciones**

Parking públicos.

Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan en estacionamientos o garajes, sobre o bajo rasante, que no están vinculados a los usos del resto de las parcelas o la edificación como dotación de aparcamiento obligatoria, y se destina al aparcamiento de vehículos externos a la parcela.

Las categorías son las mismas que se establecen para el Tipo 7 Servicios de Dotación de Aparcamiento.

Suministros de combustibles

Destinados a la venta al público al pormenor de combustibles, con las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª.-** Surtidores
- **Categoría 2ª.-** Estaciones de Servicio
- **Categoría 3ª.-** Áreas de Servicio
- **Categoría 4ª.-** Almacenes de Combustibles Gaseosos

Estos usos sólo se autorizarán donde expresamente señale los planos de ordenación.

Aparcamientos de transportes.

Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan a modo de grandes estacionamientos de vehículos de transporte.

- **Categoría 1ª.-** Aparcamientos inferiores a 2.000 m^2
- **Categoría 2ª.-** Aparcamientos superiores a 2.000 m^2
- **Categoría 3ª.-** Complejos de aparcamientos que incluye servicios de suministro de combustible y centros hoteleros, de ocio y comerciales.

Estos aparcamientos sólo se permitirán cuando expresamente se regule en los planos de ordenación y normas urbanísticas.

Talleres de reparación de vehículos.

Se prohíbe la instalación de talleres de reparación y mantenimiento de vehículos en las zonas de ordenanza correspondientes a Casco en ambos grados.

Tipo 5.- Servicios de Infraestructura .....SI

Corresponde a los usos de servicios ubicados en edificios locales o superficies destinados a instalaciones que constituyen las infraestructuras urbanas que caracterizan el medio urbano.

- **Condiciones específicas**

Se sujetarán a las condiciones de diseño que se regulan en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Tipo 6.- Servicios Urbanos ..... SU

Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios, comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones públicas.

- **Condiciones específicas**

Los servicios urbanos cumplirán las condiciones específicas fijadas para los equipamientos dotacionales y comerciales y para los usos industriales.

Tipo 7.- Servicios de dotación de aparcamiento ..... SA

Corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, camionetas, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de los usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro y fuera de los edificios.

- **Carácter dotacional**

Todo aquel aparcamiento que se exige como dotación mínima para cada uno de los usos urbanísticos concretos, y por tanto vinculados a ellos, que se debe justificar con su existencia dentro de las parcelas edificables, tiene el carácter de dotación de aparcamiento.

- **Características**

Los estacionamientos públicos o privados, deben tener las características que se definen en las Ordenanzas Municipales de Urbanización por su vinculación a la red viaria.

Tipo 8. – Servicio de alojamiento..... H

Corresponden a los espacios destinados al alojamiento temporal o comunitario de personas en cualquiera de los regímenes existentes.

Se distinguen 2 categorías dentro del uso global de Alojamiento:

1) Hoteles: (HO) Aquellos locales en que se ofrece el alojamiento independiente de cualquier otro servicio. Se incluyen los hoteles, hostales, pensiones, aparta-hoteles, etc.

2) Residencias: (HR) Aquellos locales en que el servicio ofrecido incluye alojamiento, manutención, lavado, etc., y suponen el desarrollo de una vida comunitaria entre los huéspedes. Pertenecen a este grupo los Colegios Mayores y todo tipo de Residencias, incluso las destinadas exclusivamente a Ancianos y a Discapacitados.

- **Condiciones especificas**

En todo lo que sean dormitorios deberán contemplarse las condiciones de dimensión y de instalación del uso de Vivienda, y en cualquier caso atenderán a la reglamentación específica que les sea de aplicación. Serán de carácter vinculante las disposiciones a este respecto de la normativa sectorial vigente (Normativa Hotelera, de Residencias, etc.).

Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento en otros grupos de este uso deberá resolverse en función de las características de la comunidad.

Norma Complementaria

Dado el carácter residencial de este uso serán de aplicación para la regulación de las condiciones sobre el programa, distribución, ambientales, de seguridad, técnicas y de dotaciones las establecidas en el Uso de Vivienda y que fueren de aplicación por la similitud del uso. Asimismo serán vinculantes las Normas y Reglamentos Oficiales vigentes para el uso hotelero, pudiendo el Ayuntamiento establecer Normativa complementaria al respecto.

En el caso del grupo 2, Residencias, cuando su actividad sea de tipo asistencial (de tercera edad, geriátricos, para personas discapacitadas, etc.), el uso será considerado complementario al 100% con los Usos de Dotación Pública genérica y sanitario-asistencial. En particular, en áreas de uso preponderante unifamiliar, la instalación de Residencias requerirá una Memoria justificativa de que este uso no afecta negativamente a los usos de vivienda unifamiliar colindante, y de las medidas de corrección a aplicar que fuesen necesarias para ello.

4.7. Grupo IV – Usos de los espacios libres

4.7.1. Condiciones generales de los espacios libres

Los espacios libres se diferencian genéricamente por su uso principal, aunque en sus diferentes tipos compactan una subdivisión del espacio de tal forma que en las zonas calificadas como redes viarias existan zonas verdes y las zonas verdes se pueden utilizar para el tránsito peatonal o bicicletas.

4.7.2. Tipo de usos libres

Tipo 1.- Red Viaria.....RV

Corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal.

- **Características específicas**

Vienen regulados en las Normas Generales de Urbanización de las Ordenanzas Municipales.

Tipo 2.- Zonas verdes.....ZV

Corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

- **Condiciones específicas**

Estas condiciones vienen reguladas en las Normas Generales de urbanización en las Ordenanzas municipales y las Normas de Protección. Se excluirán expresamente de esta calificación los ámbitos que constituyan áreas de protección de infraestructuras, por constituirse con otro tipo de finalidad. Las zonas verdes serán tratadas como ares especializadas de esparcimiento sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, en especial con los elementos lineales de protección de infraestructuras, por lo que en ningún caso computarán a los efectos previstos en los estándares urbanísticos.

Tipo 3.- Vías Pecuarias .....VP

Corresponden a los usos de los espacios del municipio ocupados por una vía pecuaria.

- **Condiciones específicas**

Estas condiciones vienen reguladas en el Grupo VII – Usos de Vías Pecuarias.

4.8. Grupo V – Usos naturales

4.8.1. Condiciones generales de los usos naturales

Las condiciones de los usos naturales por su característica intrínseca de permanecer en su estado actual se regulan en el Capítulo 8 del Suelo No Urbanizable de Protección.

4.8.2. Tipos de usos naturales

Tipo 1.- Áreas de Vegetación.....AV

Corresponde a aquellos usos cuya característica fundamental es que se encuentran arboledas o con vegetación natural con independencia de su nivel de explotación.

Tipo 2.- Áreas de Cultivo.....AC

Corresponden a aquellas zonas con explotaciones agrícolas.

Tipo 3.- Áreas de Agua.....AA

Corresponden a los espacios por donde discurren, almacena o estabiliza el agua.

Tipo 4.-Vías Rurales.....VR

Corresponden a los espacios destinados al tránsito peatonal, rodado o ganadero, de acceso a los diferentes espacios naturales y del territorio. En el caso de las Vías Pecuarias se tendrán en cuenta las especificaciones señaladas en el Grupo VII – Usos de Vías Pecuarias.

4.9. Grupo VI - Actividades Mixtas

4.9.1. Condiciones generales de los usos de actividades mixtas

- **Regulación**

Los usos de actividades mixtas cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como los Decretos relacionados en las normas de protección del Capítulo 5 y la normativa sectorial de aplicación.

- **Condiciones estéticas**

Cualquier uso de actividad mixta situado en colindancia o integrado en una zona residencial o de servicios, las condiciones estéticas de la edificación serán las mismas que se fijen para el uso principal donde se ubiquen.

Asimismo, las actividades mixtas situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural que se establece en las presentes normas.

- **Características constructivas**

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

- **Recogida de basuras y vertidos**

Todos los residuos producidos por las actividades mixtas que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

- **Dotación de aparcamientos**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 60 m2 de superficie edificable, a resolver dentro de la propia parcela.

En todos los tipos los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

El incumplimiento reiterado de esta condición será razón suficiente para la clausura de la actividad.

- **Piezas habitables**

Se consideran piezas habitables en los usos industriales, todos aquellos espacios que se usan como zonas permanentes de trabajo.

4.10. Grupo VII - Usos de Vías Pecuarias

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

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 por la legislación urbanística.

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.

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

a. Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización es imprescindible se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b. En los cruces con carreteras y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de paso a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los paso habilitados con viarios rodados.

c. Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. 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 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejo en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden de modificación de trazado. En el caso de que un viario público no construido y 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 modificación de trazado.

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

Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

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.

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.

Capítulo 5

5. Normas Generales de Protección del Medio Ambiente

5.1. Alcance y contenido de estas Normas Ambientales

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

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

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

5.2. Protección del Medio Ambiente

5.2.1. Responsabilidad en la conservación del medio ambiente

La responsabilidad de la apariencia y conservación del Medio Ambiente, tanto en su estado natural como en su carácter urbano, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, además de lo aplicable por la normativa actual vigente tanto autonómica como estatal.

Consiguientemente, el ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas, y la legislación ambiental autonómica y estatal en vigor.

A efectos de comprobar el cumplimiento de las medidas correctoras contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental durante el desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento llevará a cabo un control y supervisión y vigilancia continua, cuyos resultados serán recogidos en un Plan de Vigilancia Ambiental.

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las medidas contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y las condiciones del presente informe, de forma que se cumplan las previsiones contenidas en los epígrafes i) y j) del artículo 16 de la Ley 2/2002.

Se desarrollará, por tanto, la previsión de incluir medidas de de vigilancia ambiental para incluir aquéllas propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento así como su programación temporal. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en el Informe Definitiva de Análisis Ambiental, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el propio Estudio de Incidencia Ambiental, así como las condiciones del Informe Definitiva de Análisis Ambiental han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el Estudio de Incidencia Ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el Estudio de Incidencia Ambiental o en el Informe Definitiva de Análisis Ambiental fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia a recoger en el Plan de Vigilancia Ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería de Medio Ambiente, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

Cualquier modificación de lo contemplado en el Estudio de Incidencia Ambiental y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento, y entre sí, para la consecución de los objetivos que se pretenden. En este sentido, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos sobre el suelo que comporten un peligro para la naturaleza, y los actos de edificación o actividades, que supongan un peligro para la salubridad, así como las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc..) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan el término municipal.

5.2.2. Alcance de la protección medioambiental

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

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

- El paisaje natural.
- El arbolado y la vegetación.
- El paisaje urbano.
- Los impactos acústicos y vibratorios.
- Los vertidos líquidos, sólidos y gaseosos y la contaminación.
- Otras protecciones del medio urbano.

Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones que específicamente regula:

- R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/1990 de 28 de Junio de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación.

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

5.2.3. Plan de Vigilancia Ambiental

De forma resumida se citan, a continuación, los principales objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental:

- Comprobar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras.

- Confirmar que las medidas correctoras minimizan, efectivamente, las afecciones hacia las que van dirigidas.

- Identificación y valoración de las afecciones y su comparación con las previstas en el presente Estudio de Incidencia Ambiental.

- Identificación y localización de otros impactos no previstos en este Estudio y que aparecen como consecuencia o derivados de la ejecución del proyecto.

Las medidas propuestas son de carácter general y se asemejan a las que se describen en los Estudios de Impacto Ambiental. El programa de vigilancia contemplará los siguientes aspectos:

5.2.3.1 Cumplimiento del Decreto 40/98

Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán presentar un informe sobre las medidas que se efectuarán, para minimizar los impactos producidos por las líneas eléctricas de alta tensión sobre la avifauna. Este informe solo afectará a los sectores por los que discurran líneas de alta tensión.

5.2.3.2 Relacionadas con la ubicación y diseño de edificios y zonas industriales

El Ayuntamiento de El Álamo deberá asegurar el cumplimiento de las medidas establecidas en la fase de planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización y proyectos de edificación. También será el responsable de asegurar el cumplimiento de dichas medidas.

5.2.3.3 Protección del paisaje natural

El Ayuntamiento de El Álamo deberá asegurar el cumplimiento de las medidas establecidas en la fase de planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización y proyectos de edificación. También será el responsable de asegurar el cumplimiento de dichas medidas.

5.2.3.4 Pantalla vegetal entre la zona de uso industrial propuesta y el Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno

El Ayuntamiento de El Álamo y el Ente Gestor del Parque Regional del Curso medio del río Guadarrama vigilarán que las actuaciones contempladas en esta medida se hayan llevado a cabo correctamente durante la fase de urbanización de los sectores implicados. Asimismo, comprobarán el correcto mantenimiento de la pantalla vegetal durante al menos tres años, y la reposición de marras.

5.2.3.5 Localizar elementos discordantes del paisaje fuera de las zonas definidas como visualizaciones protegidas

El Ayuntamiento de El Álamo controlará que no se disponen elementos discordantes del paisaje (carteles, antenas, etc.) en las zonas establecidas con visualizaciones protegidas. En el caso de detectarse irregularidades el Ayuntamiento abrirá expediente sancionador y se procederá a la retirada del elemento discordante.

5.2.3.6 Controlar las condiciones estéticas y de eficiencia energética en las edificaciones

Corresponderá al Ayuntamiento la elaboración de una Ordenanza Solar Municipal así como su aplicación a los nuevos desarrollos que se ejecuten, y aplicar medidas fiscales más favorables a las viviendas que incorporen el uso de energías renovables. Asimismo, será competencia del Ayuntamiento el control de que en las ordenaciones pormenorizadas que se presenten para aprobación se hayan tenido en cuenta criterios de diseño, características climáticas, etc.

La realización de campañas informativas sobre el uso y fomento de las energías renovables será responsabilidad del Ayuntamiento.

Respecto a las condiciones estéticas, deberán adaptarse los proyectos de edificación a la normativa de aplicación definida en el Plan General y en las ordenanzas de aplicación municipal. El control de estas medidas será responsabilidad del Ayuntamiento de El Álamo.

5.2.3.7 Restauración del arroyo de las Vegas

Esta medida requiere la aprobación por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo, por lo que su ejecución se ajustará a lo establecido por dicho organismo.

Respecto a la obligación de su ejecución, corresponde al Ayuntamiento de El Álamo, asegurar su viabilidad y posterior ejecución. El documento de Viabilidad Económica del Plan General de El Álamo deberá recoger dicha actuación y su presupuesto estimado. El Ayuntamiento de El Álamo será el responsable de que dicha obra se ejecute en el plazo máximo de la vigencia del Plan General.

5.2.3.8 Depuración de aguas residuales

El organismo encargado de asegurar que se cumplan todas las medidas sobre depuración de las aguas residuales será el Canal de Isabel II.

5.2.3.9 Control de la contaminación atmosférica y acústica

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, será la encargada de informar sobre el obligado cumplimiento de las medidas correctoras que se deriven de la contaminación atmosférica y acústica. Estos informes se emitirán en la Aprobación Inicial del Plan General y en los planeamientos de desarrollo. Posteriormente, el Ayuntamiento de El Álamo será el encargado de controlar que se han instalado las medidas requeridas.

La realización de nuevos estudios acústicos, en aquellos sectores que lo requieren se encuentra recogida en las fichas de ordenación del Plan General.

5.2.3.10 Control de la contaminación de suelos y aguas subterráneas

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, será la encargada de informar sobre el obligado cumplimiento de las medidas correctoras, que se deriven de los estudios de la caracterización de la Calidad del Suelo que deban realizarse en zonas conflictivas. Estos informes se emitirán en los planeamientos de desarrollo.

Con el establecimiento del Blanco Ambiental, el organismo competente (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, será el responsable de actuar en caso de existir suelos contaminados en las zonas de estudio.

5.2.3.11 Relacionadas con el ahorro de agua

El Ayuntamiento de El Álamo deberá asegurar la implantación de las medidas de ahorro de agua en los proyectos de las nuevas edificaciones. Este control se hará en la fase de los proyectos de edificación y durante la fase de obras.

Respecto al control en el consumo, llenado de piscinas, etc., el organismo responsable de controlar las medidas de ahorro de agua será el Ayuntamiento de El Álamo. Si bien el Canal de Isabel II y la Confederación Hidrográfica del Tajo podrían efectuar inspecciones si se considera necesario.

5.2.3.12 Gestión de los residuos urbanos, residuos y vertidos líquidos industriales

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, será la encargada de controlar el correcto tratamiento de los residuos tratados en las estaciones de transferencia, vertederos sanitariamente controlados y vertederos de residuos peligrosos.

Respecto a la recogida de los residuos urbanos será el Ayuntamiento de El Álamo el encargado de gestionar los periodos de recogida, el número de contenedores y los puntos de recogida.

Finalmente, la recogida de los residuos peligrosos será responsable el propietario de la empresa generadora de dichos residuos.

5.2.3.13 Protección del medio nocturno

Corresponderá al Ayuntamiento de El Álamo el control del tipo de alumbrado instalado en las calles, así como la programación de su funcionamiento.

Respecto al tipo de alumbrado, los nuevos desarrollos deberán recoger el tipo de luminaria a instalar.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, además de los gestores del Parque Regional, en aquellos sectores que limitan con él, podrán incorporar medidas de protección del medio nocturno extraordinarias para evitar molestias a la fauna.

5.2.3.14 Relacionadas con la protección de las vías pecuarias

Previamente a la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización que puedan afectar a Vías Pecuarias, el organismo competente (Consejería de Economía en Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid), deberá emitir informe favorable al respecto.

Posteriormente, el Ayuntamiento de El Álamo deberá comprobar que se han realizado las medidas aprobadas.

5.2.3.15 Medidas de carácter general

Vallado de las zonas de actuación. Deberá comprobarse previamente al inicio de las obras de urbanización, será responsabilidad de la Dirección Facultativa y del Ayuntamiento de El Álamo.

Retirada de la capa edáfica y conservación del suelo fértil. Se realizará, previamente, un estudio sobre el volumen de tierra vegetal a retirar. Se controlará que el suelo retirado en fases anteriores se conserve de modo adecuado y se realicen los controles de calidad del suelo para resultar apto para las nuevas zonas donde se vaya a reutilizar (zonas verdes). Las nuevas zonas deberán ser revegetadas con especies autóctonas y de un modo acorde con el medio natural del entorno. Su conservación y riego deberá realizarse diariamente durante el periodo estival y semanalmente el resto del año.

Ubicación del parque de maquinaria. Habrá que comprobar la correcta impermeabilización del parque y comprobaciones cada dos meses sobre posibles roturas o grietas. Asimismo, se comprobará que el parque se encuentra alejado de zonas sensibles a la contaminación (cauces, viviendas, etc.) y que las labores de mantenimiento y limpieza de maquinaria tienen lugar en esta zona habilitada para tal fin. Los vehículos que se encuentren en dicho parque deberán ser revisados cada 500 o 1.000 horas de funcionamiento dependiendo del tipo de vehículo.

Planificación del tráfico. Deberá informarse a la población sobre las zonas afectadas por las obras y alternativas de circulación. Esta información deberá conocerse al menos con 10 días de antelación al inicio de las obras. Se controlará que se dispone la señalización adecuada de indicación de obras y de entrada y salida de camiones. Una vez finalizadas las obras se deberá informar a la población sobre los nuevos itinerarios.

Plan de prevención de riesgos laborales. Deberá contarse con la presencia de técnicos en prevención de riesgos laborales durante todas las fases de ejecución de los proyectos de urbanización y edificación. El control de dichos técnicos será diario.

Programas de control y vigilancia de la calidad del aire. Durante los procesos más contaminantes en la fase de obras deberá hacerse un control al menos una vez al mes de que se esté llevando a cabo un mantenimiento periódico de la maquinaria y vehículos de obra.

Cuidado de zonas verdes. Se deberá efectuar un seguimiento de las labores de mantenimiento y conservación de las siembras y plantaciones llevadas a cabo. Esta vigilancia deberá ser semanal los tres primeros meses, quincenal los nueve meses siguientes y continuarse, al menos, durante dos años. También se deberá controlar que el uso de productos fitosanitarios es adecuado y no se aplica en exceso.

Red de saneamiento. La revisión de los distintos elementos de la red de saneamiento deberá realizarse con cierta periodicidad, para evitar o detectar roturas y vertidos de aguas residuales que pudieran contaminar el suelo o las aguas superficiales.

Red de abastecimiento. La revisión de la red de abastecimiento deberá realizarse con cierta periodicidad para evitar o detectar posibles fugas y la consecuente pérdida de agua potable.

Red viaria. Deberá realizarse un mantenimiento de la red viaria en función del desgaste que se observe de la calzada.

Protección del arbolado. En el suelo urbano será de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección del arbolado de la Comunidad de Madrid. En los suelos urbanizables se deberán respectar los ejemplares arbóreos existentes siempre que sea posible. En caso contrario, se deberán aplicar las medidas contempladas en la legislación vigente.

Controles básicos durante las obras. Serán de carácter semanal al principio y quincenal posteriormente. Deberán tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

- Controlar que los movimientos de tierra sean cuidadosos y se restrinjan a la zona de actuación.
- Vigilar que se realizan riegos periódicos de pistas y caminos, especialmente durante los periodos secos y con vientos fuertes.
- Controlar la posible presencia de vertidos incontrolados, residuos sólidos y la compactación del suelo en zonas no previstas.
- Evitar la acumulación innecesaria de materiales para las obras, utilizando lo necesario y transportando periódicamente a los vertederos lo inservible.

5.3. Protección del paisaje natural

El presente Plan General establece la protección del paisaje natural, sin perjuicio que se complemente con las determinaciones de la regulación específica del Suelo No Urbanizable de Protección.

En este sentido es de fundamental importancia considerar que los suelos urbanizables en tanto sean objeto de ejecución urbanística permanecen en su estado natural.

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

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

- **Protección respecto a la conservación de la topografía**

  Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, utilización y extracción de los recursos minerales, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia, que deriven en desplazamientos de tierra, etc.

- **Protección respecto a la visualización del paisaje y las vistas panorámicas**

  El conjunto de actuaciones que se realicen en el territorio natural, garantizarán que se respeten las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas, aportando documento gráfico que permita acreditar este extremo.

  Si con anterioridad a la ejecución de cualquier autorización que se otorgue, se comprueba que se hubiese distorsionado la documentación justificativa del extremo anterior, dará lugar a la anulación de la autorización sin derecho a indemnización.

- **Protección respecto a las edificaciones y los cerramientos**

  Las edificaciones, obras y cerramientos que se realicen en el medio natural, con independencia de las normas específicas de carácter estético que se regulan en sus ordenanzas particulares, se realizarán de tal forma que no produzcan impactos visuales por su realización con colores detonantes respecto de los predominantes en el medio natural, o con materiales que generan reflejos y molestias en la normal contemplación del paisaje.

  Esta condición será escrupulosamente cumplida cuando se trate de instalaciones en el medio rural que requieran de elementos con alturas sobresalientes o que produzcan otro tipo de daños y perjuicios medioambientales.

- **Protección respecto a las obras de infraestructura**

  Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, tales como líneas aéreas, centros de alimentación, molinos de viento, torres de telecomunicaciones, etc., se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes.

  En este sentido, cualquier proyecto de instalación debe justificar su adecuación y armonización con el medio natural.

- **Protección respecto a las grandes obras públicas**

  Especial atención se tendrá en cuenta para las medidas de protección que se articulen respecto de las grandes obras públicas que se puedan realizar, tales como Redes de Transporte, Embalses, Puentes, Trasvases o explotación de recursos hídricos, pues todos ellos conllevan una afección medio ambiental cuya protección debe realizarse a través del correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental redactado en los términos que se regulan en las presentes normas y en la legislación sectorial específica, tanto autonómica como estatal.

- **Protección respecto a anuncios y señalizaciones**

  Con carácter general quedan prohibidos todos los anuncios que se realicen con carteles fijos y permanentes en el municipio, salvo las señalizaciones propias de identificación de espacios e infraestructuras o anuncios de carácter provisional para su utilización máxima durante dos años cumpliendo en todo, las exigencias reguladas y en este capítulo.

- **Protección respecto a las instalaciones agropecuarias**

  Las instalaciones agropecuarias se deberán diseñar y explotar de tal forma que no comporten un impacto paisajístico negativo por sus características estéticas o por su alteración del medio natural. En este sentido se obliga a que cualquier instalación esté debidamente arbolada y protegida con pantallas verdes en aquellos elementos de almacenamiento que constituyan una perturbación visual.

5.4. Protección del arbolado y la vegetación

Esta protección cada vez se regula con mayor profundidad a través de leyes forestales y usos de parques naturales. Las regulaciones específicas se contemplan en el Capítulo 8 del Suelo No Urbanizable de Protección.

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.

En todo caso se detallan como normas generales las siguientes condiciones:

Gestión del patrimonio arbóreo

Debe inventariarse con detalle el patrimonio arbóreo del municipio para el establecimiento de un programa de gestión a largo plazo.

Un buen inventario de arbolado es el primer paso imprescindible en el conocimiento y aprecio del árbol y la base del Catálogo de protección, que ha de contemplar los ejemplares singulares y las alineaciones y conjuntos de interés, tanto desde el punto de vista botánico como desde su coherencia y aportación al patrimonio arquitectónico municipal.

Se asegurarán los cuidados precisos y continuados que hagan posible el mantenimiento del árbol en las mejores condiciones durante su periodo vital, evitando con ello las reposiciones antes de tiempo.

Se coordinarán adecuadamente los servicios municipales entre sí y con los organismos y empresas actuantes, para el proyecto, instalación o mantenimiento de las redes, aéreas o subterráneas, de servicios. A este respecto ha de tenerse en cuenta que el árbol debe prevalecer siempre y ser privilegiado en espacios urbanos y entornos arquitectónicos de interés para el patrimonio común. En estos lugares, además, las actuaciones sobre el arbolado deberán ser supervisadas por los servicios correspondientes de arquitectura.

Tala de árboles

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

En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de carácter autóctono.

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

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

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible.

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

Poda de árboles

Nunca deben hacerse podas contrarias a las necesidades biológicas o ambientales del árbol.

Cada especie ha desarrollado a lo largo de su historia evolutiva su propia forma, estructura y modo de protección natural, por lo que, en principio, el árbol puede cuidarse solo y no tiene necesidad alguna de ser podado.

La poda puede producir efectos desastrosos, como el desequilibrio de la estructura, con los consiguientes peligros posteriores para la seguridad de las personas y el sensible deterioro de la salud y belleza del árbol; la reducción de su esperanza de vida, con los costes que esto lleva consigo y siempre, y este es un coste sensible, la degradación estética y pérdida de valor del patrimonio arquitectónico y del paisaje urbano.

El maltrato al árbol degrada, a veces hasta extremos intolerables, la calidad ambiental y cultural de núcleos y paisajes.

Una poda drástica (desmoche, descabezado, terciado) es extremadamente perjudicial para el árbol. Nunca se acometerá una poda, de la importancia o intensidad que sea, sin motivo ni justificación suficiente y razonada.

Cuando un árbol crece sano y sin impedimentos, adopta la mejor forma posible para él, la de su especie, y desarrolla asimismo la estructura más resistente a los agentes externos, por lo que no necesitará de ninguna manera ser podado. No obstante la poda puede estar justificada en determinadas situaciones o por causas diversas.

Los motivos que justifican la poda de un árbol ornamental pasados los primeros compases de su vida y formación, giran básicamente en torno a la necesidad de corregir crecimientos inadecuados a su entorno, por dimensión, forma o dirección y al cuidado de la salud del árbol, en el tratamiento de heridas o enfermedades. En último lugar y de forma excepcional la justificación se encuentra en planteamientos de jardinería, decorativos y siempre sobre especies muy concretas que lo soportan.

En cualquier caso la poda se hará de modo que no afecte a la autoprotección natural del árbol, teniendo en cuenta que, a veces, aquella es la causa de transmisión de enfermedades de árbol a árbol y siempre de la pudrición de la madera.

Deben seguirse pues, unas normas estrictas a la hora de llevar a cabo una poda:

- La poda nunca pondrá en peligro la resistencia estructural propia de cada especie y respetará asimismo su forma y posibilidades de crecimiento.
- Se favorecerá siempre el crecimiento de las ramas sanas y mejor dispuestas para la formación equilibrada del árbol.
- Las ramas que hay que suprimir serán las que crecen inadecuadamente, estorban o están malformadas.
- Desde el momento de plantar el árbol se ha de tener en cuenta, para ir realizando la poda de formación, si el árbol ha de dejar libre el paso de personas o vehículos.
- Los cortes, supresiones y aclareos de ramas se realizarán siempre conforme a las técnicas de la buena poda, estos es, no dejando nunca muñones, respetando el cuello de la rama y localizándose siempre donde permitan el mejor crecimiento posterior.
- Se tendrá en cuenta que las heridas producidas por la poda cicatrizan mejor cuanto más reducidas sean y donde la savia llega con más fuerza.
- En el caso de poda de ejemplares con enfermedades que pueden transmitirse a otros árboles deberán desinfectar las herramientas tras los trabajos, entre árbol y árbol.

Reforestaciones exigibles

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

Dichos planes se articularán mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a la Consejería de Medio Ambiente, que emitirá informe vinculante. También será exigible cuando se efectúen legalizaciones de edificación en Suelo No Urbanizable de Protección.

Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de los viarios y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados. Estas nuevas plantaciones tendrán que cumplir lo establecido en el Art. 7. 'Nuevas plantaciones' de la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Se deben plantar siempre especies adecuadas al medio y al suelo en que deberán crecer; especial consideración hacia las especies autóctonas o tradicionalmente aclimatadas.

En los cascos antiguos y espacios y entornos de interés arquitectónico han de estudiarse detenidamente las plantaciones y su influencia y repercusión en el paisaje urbano. Nunca se utilizarán especies que, por sus características, resulten desacertadas en cada caso concreto, puedan estorbar o impedir la contemplación del patrimonio edificado de valor, o dificulten la apreciación y el entendimiento global del espacio urbano de interés donde se actúe.

Donde la arquitectura es protagonista, el árbol ha de ser el complemento adecuado y necesario, sin entrar en competencia. Se elegirán especies cuyo porte, estructura, tipo de hoja y demás características, sean las más apropiadas para cada situación; esta elección debe hacerse pues desde el conocimiento y la cultura arquitectónica.

En los proyectos de instalaciones y servicios en la vía pública se considerarán las posibles incidencias y repercusiones en el arbolado, tanto en el existente como en el de posible plantación futura, de tal suerte que no se perjudique el primero o se destruya o hipoteque la segunda posibilidad.

La plantación se hará dejando espacio suficiente para el buen desarrollo de cada especie o ejemplar y en alcorques generosos que faciliten las labores posteriores, regulares o sistemáticas, de mantenimiento: riego, aireado de la tierra y abonado.

5.5. Protección del paisaje urbano

La protección del paisaje urbano y de los espacios exteriores del medio urbano, se demuestra con el deterioro progresivo de los cascos antiguos, y el descuido de las zonas urbanas consolidadas y en los bordes urbanos o actuaciones aisladas.

Es fundamental afrontar medidas de protección, siempre que vayan acompañadas de una intención política del municipio de ejercer el control de disciplina imprescindible para alcanzar los objetivos perseguidos.

En específico se establece el cumplimiento de la Ley 8/2005, de 26 diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Se redactará un Inventario de Arbolado Urbano y un Plan De Conservación de Arbolado Urbano.

Con este fin, se establecen las siguientes protecciones:

5.5.1. Protección de las visualizaciones urbanas

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

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

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

Las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones son:

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

5.5.2. Protección de los espacios viarios

Imagen general urbana

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

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

Todas las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas, con las salvedades que se regulan en las ordenanzas particulares del suelo urbano.

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

Características de diseño de los espacios libres viarios

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

Servicios públicos y mobiliario urbano

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

Protección respecto a señalizaciones de tráfico

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

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

Protección respecto a los tendidos de instalaciones y elementos de infraestructura

Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

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

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

5.5.3. Protección de los espacios verdes

De modo genérico se recuerda para las zonas calificadas como zona verde, la obligación de cumplimiento del Decreto 78/1999, en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

Esta protección regirá en el ámbito regulado por las ordenanzas de zona verde descritas en el Capítulo 6º, y las normas de protección son las siguientes:

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

Se prohíbe el solado indiscriminado de espacios libres y se dará preferencia al uso de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, con el fin de posibilitar la recarga natural mediante aguas pluviales de los recursos hídricos subterráneos.

Los usuarios de zonas verdes deberán cumplir las instrucciones para su uso que se indiquen en los carteles y rótulos instalados al efecto. En cualquier caso, deberán atender a las indicaciones de la Policía Municipal y del personal de Parques y Jardines.

1º No se permitirán los siguientes actos:
2º Pisar el césped ornamental, así como utilizarlo para jugar o estacionarse.
3º Dañar los elementos vegetales.
4º Talar o podar árboles, situados en espacios públicos sin autorización.
5º Depositar residuos en zonas verdes.
6º Encender fuego en lugares que no estén habilitados para ello.
7º Abandonar animales.
8º Lavar vehículos u otros enseres.
9º Cualquier operación en vehículos de vertidos directamente sobre el terreno.
10º Efectuar pintadas o pegar carteles.
11º Tomar agua de las bocas de riego.
12º El uso inadecuado del mobiliario urbano así como su deterioro.

Los perros deberán ir conducidos por personas y provistos de correa, solo por las zonas de paseo de los parques, procurando que no produzcan molestias a los usuarios, ni se acerquen a las zonas de juegos infantiles. Sus propietarios cuidaran que depositen las deyecciones en las zonas habilitadas para ello, siendo el propietario responsable de su comportamiento.

Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione. Cuando se declare una plaga y/o enfermedad el propietario deberá dar el tratamiento fitosanitario en un plazo no superior a diez días.

Los jardines y parcelas privadas deberán estar limpios y libres de maleza, de tal forma que no pueda ser causa de problemas higiénico-sanitarios o fácilmente combustibles.

El propietario de una zona verde esta obligado a la realización de las correspondientes podas o en su caso talas, si algún árbol de su propiedad fuere peligroso por caída de ramas o tronco, enfermedades o muerte.

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

Infracciones

Se consideran infracciones administrativas, las acciones u omisiones que contravengan lo establecido en estas normas de protección, con el carácter de:

- **Leves**
  - Las deficiencias de conservación de zonas verdes en aspectos no tipificados como infracciones de mayor gravedad en los apartados siguientes:
  - Las deficiencias en zonas verdes.
  - Deteriorar elementos vegetales.
  - Abandonar animales de cualquier tipo.
  - Circular con caballerías por lugares no autorizados.
  - Practicar juegos y deportes en sitios y forma inadecuados.
  - Usar indebidamente el mobiliario urbano.
- **Graves**
  - La reincidencia en infracciones leves.
  - La deficiente implantación de zonas verdes contraviniendo las instrucciones municipales.
  - El gasto excesivo de agua
  - Las deficiencias en la aplicación de productos fitosanitarios, tanto en dosificación como en oportunidad.
  - Destruir elementos vegetales.
  - Cuando las plantaciones que se encuentren en zonas de influencia de quioscos, bares, etc. presenten síntomas de haber sido regadas con detergentes o cualquier otro producto nocivo. Si estas anomalías ocasionasen la muerte de plantas, deberán costear la reposición de las mismas. La reincidencia en esta falta puede ocasionar la anulación de la concesión.
  - Usar bicicletas en lugares no autorizados.
  - Dañar el mobiliario urbano.
- **Muy graves**
  - Las de reincidencia en infracciones graves.
  - Que la acción u omisión infractora afecte a plantaciones que estuviesen catalogadas como de interés público.

- Que el estado de los vegetales suponga un peligro de propagación de plagas o enfermedades o supongan un grave riesgo para las personas. La celebración de actos públicos o competiciones deportivas sin autorización municipal.
- Usar vehículos de motor en lugares no autorizados.

5.5.4. Normas para la mejora urbana

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

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

Protección periódica de las fachadas

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores, texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen de conjunto. En cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

En aquellos edificios que admiten el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuada (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas Específicas fijadas para el área de que se trate por un Plan Especial que lo desarrolle.

Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianeras, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

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

En todo caso, los elementos y fachadas pintadas deberán renovar la pintura y sustituir las piezas deterioradas.

Protecciones que garanticen la seguridad pública

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

Cerramientos de parcelas

Al producirse la apertura de nuevas vías o en las zonas urbanas consolidadas, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación ó de seis meses a partir de la publicación del Plan General en el caso de áreas consolidadas.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Cerramientos de terrazas y solariums

Se prohíbe el cerramiento de terrazas y solariums.

5.6. Protección de los impactos acústicos y vibratorios

5.6.1. Regulación y exigencias

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y específicamente los edificios cumplirán las normas que a continuación se relacionan:

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación - Condiciones Acústicas -1.988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

Asimismo, se deberá cumplir el Decreto 78/1.999, de 27 de mayo, que regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid. Este Decreto se incorpora al presente Plan como anexo normativo.

Según el artículo 7 pto. 2 apartado C del Decreto 78/1999 los Ayuntamientos en plazo de 1 año deben crear una ordenanza municipal sobre ruidos y dotarse de medios suficientes para su cumplimiento.

5.6.2. Ordenanza de ruidos y vibraciones.

Se estima suficiente lo establecido en el Decreto 78/1999 mencionado, a los efectos de su aplicación como tal ordenanza, señalándose que la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica, que necesita informe preceptivo de medio ambiente, se ajuste a las siguientes áreas:

Tipo I	Entorno de los centros sanitarios, entornos de los colegios y entornos de los espacios protegidos.
Tipo II	Casco Antiguo y ensanches del Casco.
Tipo III	Centros comerciales, avenidas en zonas nuevas que forman áreas comerciales y zonas del Casco Antiguo y ensanches del mismo que forman zonas comerciales
Tipo IV	Sectores y polígonos industriales.
Tipo V	Carreteras y vías de comunicación pertenecientes al término municipal.

La aplicación del Decreto reseñado como ordenanza municipal conlleva el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- **Limitaciones de ruidos en los Usos Residenciales**
  - El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites.
  - Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 45 dBA.
  - Entre las 22,00 y las 8,00: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.
  - La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.
  - Se prohíbe la utilización desde las 22,00 horas hasta las 8,00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica, como lavadoras, taladradores, etc., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.

- **Limitaciones de ruido en los Usos Industriales**

Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superarán los valores siguientes:

Las industrias y talleres ubicados en el interior del casco antiguo o ensanches urbanos, no superarán los 55 dBA, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5 mts. del perímetro exterior de la industria o factoría y a cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.

Las industrias y talleres ubicadas en el exterior del casco antiguo o ensanches urbanos o en polígonos industriales, o aisladas, no superarán los 80 dBA, medidos a una distancia de 3,5 mts., del perímetro exterior de la factoría y a cualquier altura.

- **Limitaciones de ruido para los locales**

- Cuando estén situados en edificios habitados:

  Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán:

  + Para los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, que garantice un aislamiento tal, que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.

  + Para el conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurarse una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.

  En ambos casos, los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

- Cuando se destinan a usos de pública concurrencia:

  En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o amplificar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dBA, siendo necesario un aislamiento acústico mínimo de 65 dBA.

  En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.

- **Limitaciones sobre las vibraciones admisibles**

Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son:

Para zonas de uso residencial, tanto viviendas como locales, un KB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.

En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de KB = 0,56.

Para la medición de esta perturbación, se tomará como unidad de medida la aceleración en m/sg^2 y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.

Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38, "Intensidad de percepción de vibraciones K", del Anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios - 1988.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición. Por ello, para su corrección se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje.

5.7. Protección de los vertidos y contaminaciones

En los nuevos desarrollo urbanísticos se asegurará el cumplimiento, en todos sus puntos, de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

5.7.1. Residuos Urbanos de origen domiciliario

En respuesta a lo previsto en el Art. 29 de la Ley 5/2003, y el capítulo 7.2 de las normas urbanísticas, se realizará un Punto Limpio para la recogida de residuos urbanos de origen domiciliario, en el suelo de cesión de redes generales municipales. En concreto se habilitará un punto limpio en el suelo de cesión municipal del SAU III.

5.7.2. Vertidos sólidos

Los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir los dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el consejo de gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el BOCM con fecha 8 de abril.

Clasificación de vertidos

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido, se clasifican en:

- Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades propias del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente, con independencia de autorizaciones que el Ayuntamiento solicite a la Consejería de Medioambiente de la Comunidad de Madrid.

- Residuos orgánicos. Son aquellos que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Normas de protección

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito espacial para utilizarlo como vertedero de residuos incluidos los residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece el Reglamento de la Ley 20/1986, de 14 de Mayo, así como dar cumplimiento a lo establecido por la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM, Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la CAM y la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, incluyendo el cumplimiento de los Decretos 83/99, de 3 de Junio y 61/94 sobre regulación de Residuos biosanitarios y citotóxicos, y sus actividades. Dicha competencia, corresponde a la Administración Autonómica, si bien el Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas complementarias y/o de gestión diferida.

También será de aplicación la Ley de Envases y residuos de Envases 11/97 de 24 de Abril, y las condiciones señaladas en el Pliego de Condiciones vigente que rige la recogida de residuos sólidos en el término municipal.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán de acuerdo con lo preceptivo por el Plan Regional de Gestión de Residuos y el Plan Integral de Residuos Inertes de la CAM, y la Ley 10/98 de 21 de Abril en materia de Residuos.

Regulación específica

Los vertidos sólidos quedan regulados por la regulación legal aplicable.

No obstante, para los vertidos de tierra y escombros autorizados, se establece la obligación por parte del promotor de depositar una fianza que garantice que dichos vertidos se han producido en vertedero autorizado y responden a obras que cuenten con licencia.

Dicha fianza se regulará de acuerdo con las determinaciones que al efecto establezca el Ayuntamiento.

5.7.3. Vertidos líquidos de aguas residuales

Regulación específica

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Anexo II de la Ley 10/1993 de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la CAM, por la Consejería de Medio Ambiente de la CAM y por la Confederación Hidrográfica del Tajo, como Organismo responsable de la Cuenca y el propio Ayuntamiento.

También se deberá cumplir, la Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963 Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980 las condiciones específicas de la Ley Autonómica 2/2002 de 19 de Junio y el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales y la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto.

El Excmo. Ayuntamiento de El Álamo deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Asimismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

Normas de protección

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del CYII un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punto o diez veces el caudal medio de las aguas residuales domésticas.

Los vertidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales o comerciales que se incorporen a la red de saneamiento deberán cumplir con lo establecido en la Legislación vigente, y concretamente en los anexos 1 y 2 de la Ley 10/93.

1ª.- Ausencia de materias inflamables.

2ª.- PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).

3ª.- Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40º centígrados.

4ª.- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.

5ª.- Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).

6ª.- Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1.000 mg/l).

7ª.- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO5) menor de seiscientos miligramos por libro (600 mg/l).

8ª.- Composición química de valores límites para los parámetros-unidad que se relacionan:

- Parámetro-unidad. Nota Valores límites.
- Aluminio (mg/l) (H)1.
- Arsénico (mg/l) (H)0,5.
- Bario (mg/l) (H)20.
- Boro (mg/l) (H)2.
- Cadmio (mg/l) (H)0,1.
- Cromo III (mg/l) (H)2.
- Cromo IV (mg/l) (H)0,2.
- Hierro (mg/l) (H)2.
- Manganeso (mg/l) (H)2.
- Níquel (mg/l) (H)2.
- Mercurio (mg/l) (H)0,05.
- Plomo (mg/l) (H)0,2.
- Selenio (mg/l) (H)0,03.
- Estaño (mg/l) (H)10.
- Cobre (mg/l) (H)0,2.
- Cinc (mg/l) (H)3.
- Tóxicos metálicos (J) 3.
- Cianuros (mg/l) 0,5.
- Cloruros (mg/l) 2000.
- Sulfuros (mg/l) 1.
- Sulfitos (mg/l) 1.
- Sulfatos (mg/l) 2000.
- Fluoruros (mg/l) 6.
- Fósforo total (mg/l) 10.
- Fósforo total (mg/l) (K) 0,5.
- Amoniaco (mg/l) (L) 15.
- Nitrógeno nítrico (mg/l) (L) 10.
- Aceites y grasas (mg/l) 20.
- Fenoles (mg/l) (M) 0,5.
- Aldehídos (mg/l) 1.
- Detergentes (mg/l) (N) 2.
- Pesticidas (mg/l) (P) 0,05.

El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

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

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

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en $C_6O_{14}H_6$.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

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

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

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

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

Se deberá incluir en la red de saneamiento correspondiente a la zona industrial o comercial, una arqueta, que permita la medida de un caudal continuo y la toma de muestras del vertido procedente de la actividad; por lo que dicha arqueta se situará en el tubo de acometida antes del pozo de registro de conexión a la red, en una zona accesible y con unas dimensiones mínimas en función de la profundidad de dicho tubo, de forma que se cumplan los objetivos establecidos en la Ley 10/93. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.

En el caso excepcional, de que las aguas pluviales sean susceptibles de contaminación dentro de las instalaciones industriales o comerciales, esta agua se incorporará a la red de aguas negras de manera que no exista la posibilidad de verter aguas contaminadas a los cauces.

Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación depuradora. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad. Para las actividades reguladas en la Ley 10/93.

Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, se exigirán en todos los desarrollos urbanísticos redes separativas para los vertidos de agua residuales y de la recogida de aguas pluviales.

5.7.4. Vertidos gaseosos

Regulación específica

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en los vertidos gaseosos quedan regulados en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1970.

5.8. Otra protección del Medio Urbano

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

En este sentido se establecen las siguientes protecciones.

5.8.1. Protección contra incendios

La protección contra incendios será la regulada por el Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid y la Normativa Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y las normas de prevención de incendios por cada tipo de actividad, en concreto:

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-09-79.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

5.8.2. Protección lumínica y electromagnética

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

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

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

En cuanto a las medidas a tomar para evitar la Contaminación Lumínica, sobre todo en las zonas de borde con el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, se remite a una ordenanza específica municipal a redactar en esta materia.

5.8.3. Protección para la supresión de barreras físicas

El Art. 49 de la Constitución española obliga a los poderes públicos a que realicen una política que permita a los disminuidos físicos disfrutar de los mismos derechos que se otorgan a todos los ciudadanos.

Estos derechos no pueden ser disfrutados si en calles, plazas, parques y edificios, existen barreras que dificulten su total movilidad.

El Estado ha reflejado su atención sobre este tema, mediante la Ley 13/1.982 de 7 de Abril y la Comunidad de Madrid por la Ley 11/l.984 de 6 de Junio, de Servicios Sociales.

En el Párrafo 2, del Título 11, Capítulo primero, de la Ley 8/1993 de 22 de Junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se dice: "Los Entes Locales deberán elaborar planes especiales de actuación, para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las Normas de Accesibilidad.

Se hace imprescindible en aplicación de los principios Constitucionales de política social y de las leyes que regulan la materia, se cumplan las normas que garanticen la accesibilidad y el uso de bienes y servicios a todos aquéllas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida teniendo la regulación que se establece a continuación:

1.- Definición de accesibilidad

Se entiende por accesibilidad aquélla característica del urbanismo, de las edificaciones, del transporte y de los sistemas y medios de comunicación sensorial que permita su uso a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial: se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento y la circulación con seguridad de las personas.

2.- Alcance de esta protección

- Itinerarios peatonales

  El trazado y diseño de los mismos contemplará la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, grado de inclinación de los desniveles y características de los bordillos.

- Pavimentos

  Serán antideslizantes y sin resaltes que puedan producir tropiezos a los viandantes. Las rejas y registros estarán enrasados con el pavimento circundante.

- Vados

  Tendrán en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado.

- Pasos de peatones

  Se tendrá en cuenta el desnivel, longitud de recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate.

- Escaleras

  El diseño y trazado de las escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos.

- Rampas

  El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinales y transversales, la anchura libre mínima y el pavimento.

- Parques, Jardines, plazas y espacios libres públicos

  Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los criterios señalados anteriormente para itinerarios peatonales.

  Los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos, de un inodoro y lavabo de las características reseñadas en las especificaciones técnicas.

- Aparcamientos

  En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizados para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.

  El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción.

- Señalización

  Las señales de tráfico, semáforo, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñaran de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

- Elementos urbanos varios

  Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal. Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando se constituyan en obstáculos.

- Protección y señalización de las obras en la vía pública

  Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública, deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes. Las especificaciones técnicas de esta Normativa serán las contenidas en la Ley 8/l.993, de 22 de Junio.

- Construcción de edificios

  En todos los edificios se cumplirán las normas de supresión de barreras que se regulan a continuación.

3.- Supresión de barreras arquitectónicas

Se clasifican las barreras arquitectónicas en:

BAU: Barreras Arquitectónicas urbanísticas. Son las existentes en las vías públicas así como en los espacios libres de uso público.

BAE: Barreras Arquitectónicas en la Edificación. Son las existentes en el interior de los edificios, tanto públicos como privados.

BAT: Barreras Arquitectónicas en los Transportes. Son las existentes en los medios de transporte.

BACS: Barreras en las Comunicaciones Sensoriales. Se entiende como BACS todo aquel impedimento que imposibilite o dificulte la expresión o recepción de mensajes a través de los medios o sistemas de comunicación sean o no de masas.

A su vez se consideran tres tipos de espacios, instalaciones o servicios, en función de su accesibilidad, para personas en situación de limitación o con movilidad reducida:

- Adaptados

  Son las instalaciones o servicios que cumplen los requisitos fundamentales que garantizan su utilización a las personas con limitación o movilidad reducida.

- Practicables

  Son las que sin ajustarse a todos los requisitos necesarios, no impiden su utilización de forma autónoma.

- Convertibles

  Son las que, mediante modificaciones que no afecten a su configuración esencial, puedan transformarse, como mínimo, en practicables.

  En consecuencia, los espacios, instalaciones o servicios que se proyecten o construyan a partir de la fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas, deberán reunir la condición de "Adaptados", según la anterior definición; las ya existentes deberán ser "Convertidas" para que se conviertan en "Practicables".

- Accesibilidad en los edificios de uso público

  La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados, destinados a un uso público se efectuará de forma que resulten "adaptados".

  Los edificios de uso público deberán permitir el acceso y uso de los mismos a las personas en situación de limitación o movilidad reducida.

  Los edificios comprendidos en esta definición, así como cualesquiera otros de análoga naturaleza, tienen la obligación de observar las prescripciones de esta Normativa.

- Accesos al interior de las edificaciones

  Al menos uno de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.

  Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.

  Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo, el diseño y trazado de escaleras, ascensores y espacios de acceso.

- Aseos

  Al menos uno de los aseos que se dispongan en los edificios públicos deberá ser accesible, disponiéndose los elementos de manera que puedan ser usados por cualquier persona.

- Servicios e instalaciones

  En todos aquellos elementos de la construcción de servicios e instalaciones de general utilización se tendrán en cuenta los parámetros fijados en los párrafos precedentes, para asegurar el acceso y uso de los mismos, así como los específicos de diseño en mobiliario.

- Espacios reservados

  Los locales de espectáculos, aulas y otros análogos dispondrán de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas.

  Se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan.

  La proporción de espacios reservados será del 2 % del aforo y estos estarán debidamente señalizados.

- Accesibilidad en los edificios de uso privado

  La Ley 3/1.990 de 4 de Junio, modifica la Ley 49/1.960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal, sobre el régimen de adopción de acuerdos por las Juntas de Propietarios para la realización de obras de supresión de barreras en edificios de propiedad particular.

  Teniendo en cuenta la función social que ha de cumplir la propiedad, el derecho de todas las personas minusválidas disfrutar de una vivienda digne y Art. 47 y 49 de la Constitución española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1.992, de 7 de Abril, de Integración Social de los minusválidos, los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento vigilarán que en los edificios que se pretendan construir en el municipio, a partir de la aprobación de las presentes normas, se tengan en cuenta los siguientes requisitos:

  Dispondrán de un itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.

  Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios anexos.

  La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

  Los derechos que aquí se reconocen también deben hacerse extensivos a las personas mayores de 70 años, sin que sea necesaria la acreditación de minusvalía.

4.- Especificaciones técnicas de las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas

- Itinerarios Peatonales

Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado serán las siguientes:

a) El ancho libre mínimo será de 1,20 metros.

b) La altura máxima de los bordillos será de 14 centímetros, debiendo rebajarse a nivel de pavimento en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación.

c) Los desniveles constituidos por un único peldaño deberán ser sustituidos por una rampa que cumpla los requisitos señalados en el artículo 10 de la citada Ley.

- Pavimentos

Los pavimentos serán antideslizantes y sin resaltos que puedan producir tropiezos a los viandantes. Cuando haya que instalar rejas, éstas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas. Los árboles que se sitúen en los itinerarios tendrán cubiertos los alcorques con rejas u otros elementos enredados en el pavimento.

- Vados

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñaran de forma que los itinerarios peatonales que atraviesan no queden afectados por pendientes longitudinales superiores al 12 por 100 o transversales superiores al 2 por 100.

Los destinados a la eliminación de barreras arquitectónicas, además de cumplir con el apartado anterior, se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo del 8 por 100 y 2 por 100 respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1.80 metros y el pavimento cumplirá las especificaciones reseñadas respecto al mismo.

- Paso de Peatones

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

Se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el apartado anterior.

Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará, rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones.

Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,20 metros en todo su ancho.

Los pasos de peatones elevados y subterráneos se construirán complementándose obligatoriamente las escaleras con rampas, ascensores o tapices rodantes.

- Escaleras

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

- Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva.
- Se realizarán de forma que tengan una dimensión de huella no inferior a 0,30 metros y de tabica no superior a 0,17 metros.
- No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
- Su anchura libre será como mínimo de 1,20 metros.
- Las mesetas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.

- Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, en alturas de 0,70 y 0,90 metros, cuidando que el grosor y la distancia a la pared de adosamiento, en caso de que exista, permita un fácil y seguro aislamiento también a las personas con dificultades de manipulación.
- La huella se construirá en material antideslizante, sin resalte sobre la tabica.
- Las escaleras de largo recorrido deberán partirse, introduciendo descansillos intermedios.
- Deberá señalarse con pavimento de textura y color diferentes el inicio y final de la escalera.

• Rampas

Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado, serán:

Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curvas.

Su pendiente longitudinal máxima será de 12 por 100 en recorridos iguales o inferiores a 3 metros y del 8 por 100 en recorridos superiores hasta un límite de 10 metros. Si la longitud del tramo es superior se harán distintos tramos en zig zag hasta alcanzar la longitud total. La pendiente máxima transversal será del 2 por 100.

Por su mayor pendiente respecto a los itinerarios peatonales deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos en las condiciones descritas en el apartado f) de las anteriores especificaciones sobre escaleras, además de contar con protecciones a ambos lados que sirvan de apoyo y eviten el deslizamiento lateral.

Su anchura mínima será de 1,20 metros.

El pavimento será antideslizante, debiendo señalarse con diferente textura y color el inicio y final de las mismas.

• Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos

Las especificaciones técnicas concretas serán:

Los huecos y espacios de acceso, así como los pasos o distribuciones interiores, tendrán las dimensiones señaladas en los artículos precedentes.

Dispondrá de un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia de 1.50 metros de diámetro.

Los aparatos sanitarios, que estarán dotados de elementos auxiliares de sujeción y soportes abatibles a una altura de 0,75 metros y con una longitud de 0,50 metros, tendrán a su alrededor e inferiormente el espacio necesario libre de todo obstáculo, que permita, en todo caso, la aproximación frontal y su uso.

En el caso del inodoro deberá, asimismo, permitirse la aproximación lateral, disponiéndose a este efecto de un espacio libre mínimo a ambos lados de 0,70 metros.

Los accesorios del aseo y sus mecanismos eléctricos, cuando los tengas, deberán estar a altura de 0,90 metros, así como permitir una fácil manipulación.

El borde inferior del espejo deberá situarse a una altura superior a 0,80 metros.

• Aparcamientos

Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán las siguientes:

Los aparcamientos públicos reservarán un número de plazas equivalente al 5% de la capacidad total, para personas en situación de movilidad reducida.

Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situaciones de movilidad reducida.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 5,0 metros por 3,60 metros.

- Señalización

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 metros. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.

En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 0,90 metros.

Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias o de mecanismo alternativo, que sirva de guía a los invidentes cuando se abra el paso a los viandantes.

- Elementos urbanos varios

Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplir serán:

No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,10 metros.

Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura máxima de 1,20 metros y las bocas de contenedores y papeleras a 0,90 metros.

Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 metros.

Los caños o grifos de las fuentes bebederos estarán situados a una altura de 0,70 metros sin obstáculos o bordes para su acceso y serán fácilmente accionables.

Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1,00 metros de ancho todos los elementos del mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

- Protección y señalización de las obras en la vía pública

Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán:

La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas u obras análogas y separadas de ellas al menos 0,50 metros. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cables o similares.

Las vallas estarán dotadas de luces rojas que permanecerán encendidas toda la noche.

5.- Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios

En cualquier caso se deberá cumplir la Ley 8/1993, de 22 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- Accesos

En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 125 m^2.

- Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm. con suelo antideslizante.
- Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas con las siguientes medidas mínimas:
    + Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m. y a menos de 50 cm. de la puerta.
    + Entrada libre 85 cm. con puertas telescópicas.
    + Profundidad mínima 1,40 metros.
- Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

- Aseos.

En cada edificio de más de 500 m2 de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

- En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m.) y su radio de giro (1,50 m.).
- Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m. y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.
- La grifería de los aseos será de cruceta.
- El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m. y se dispondrán con una ligera inclinación.

- La altura máxima del inodoro será de 50 cm. desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm. del suelo o en los paramentos verticales.
- Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
- En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.

• Rampas interiores

Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.

• Teléfonos

Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estándar para minusválidos.

• Comunicación con edificios o instalaciones complementarias

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes.

• Aparcamientos

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

6.- Medidas de control

• Licencias y autorizaciones municipales

El cumplimiento de los preceptos de las presentes Normas, será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales.

• Contratos administrativos

Los Pliegos de Condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a las presentes Normas.

- Control de las condiciones de accesibilidad

Si en las obras que se realicen se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se incoará expediente de infracción urbanística por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

El símbolo internacional de accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras arquitectónicas será de obligada instalación en los edificios de uso público.

7.- Régimen Sancionador

- Infracciones

Las acciones u omisiones que contravengan estas normas, constituyen infracción y serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en este documento.

Las infracciones tendrán la consideración de muy graves, graves y leves.

Tienen carácter muy grave las infracciones que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio.

Tienen carácter de grave las infracciones de esta normativa que obstaculicen, limiten o dificulten de forma muy importante el libre acceso a cualquier medio.

Tienen carácter de leve las acciones u omisiones que contravengan las Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, pero no impidan la utilización del espacio, el equipamiento la vivienda los sistemas de comunicación, por personas en situación de limitación o con movilidad reducida y ocasionen perjuicio moderado en el libre acceso al medio.

- Sanciones

- Por faltas muy graves: Hasta un máximo de 500.000 pts.
- Por faltas graves: Hasta un máximo de 300.000 pts.
- Por faltas leves: Hasta un máximo de 100.000 pts.

El expediente sancionador será incoado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y sometido a la Alcaldía para su aprobación por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, que decidirá, en definitiva el importe de la sanción.

Para graduar el importe de las multas se tendrá en cuenta:

- La gravedad de la infracción.
- El coste económico derivado de las actuaciones de accesibilidad necesarias.
- El perjuicio directa o indirectamente causado.
- La reiteración del responsable y el grado de culpa de cada uno de los responsables.

En las obras y demás actuaciones que se ejecutaran con inobservancia de estas Normas, serán responsables, el empresario de las mismas, el técnico-director de las mismas y, subsidiariamente el promotor.

8.- Normas supletorias

Las presentes Normas de Protección a la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se elaboran en cumplimiento de la Ley 8/1.993, de 22 de Junio.

5.9. Protección de los Recursos Naturales

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

5.9.1. Recursos Hídricos

- **Normativa General**

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento Subsanación de Aprobación Inicial del Plan General del término municipal de El Álamo, así como en las Ordenaciones Pormenorizadas del sector SUR-1 'El Olivar' y sector SUR-7 'La Granja', incorporadas al mismo, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

El Excmo. Ayuntamiento de El Álamo verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe y se deberá incorporar la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico

Asimismo, de forma general y con independencia de los requisitos generales y particulares que establezca la Confederación hidrográfica del Tajo, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- El planeamiento previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de la actuación.

- De acuerdo con la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en él.

- 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.

- Los cauces se mantendrán de la manera más natural posible evitándose la implantación de canales, y contemplando la capacidad de evacuación de avenidas extraordinarias.

- La prohibición de implantar en el Dominio Público Hidráulico instalaciones destinadas a albergar personas.

- La necesidad de autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para toda actuación en zona de Dominio Público Hidráulico y zona de policía.

- Los colectores en áreas de influencia de los cauces deben situarse fuera del Dominio Público Hidráulico del cauce, cruzando estos sólo en puntos concretos y precisos.

- La necesidad de que los aliviaderos cuenten con instalaciones para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
- Los vertidos de aguas pluviales deben contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Las captaciones de aguas públicas deben disponer de las correspondientes concesiones administrativas por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- La reutilización de aguas depuradas requiere concesión administrativa salvo que la reutilización la solicite el titular de la autorización de vertido de aguas depuradas en cuyo caso se requiere la autorización administrativa para la reutilización.

- **Protección de los recursos hídricos, canales y riegos**

Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, fuentes, arroyos, etc., deberá mantenerse en su estado actual.

En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por la Ley de Aguas y por el Canal de Isabel II, y demás normativa en vigor.

Se realizará un inventario de puntos de captación de agua para el abastecimiento y sus características, en cumplimiento al Decreto 140/2003.

Se deberá analizar la posible afección de las aguas subterráneas, especialmente la afección producida a los recursos hídricos subterráneos por la eliminación de las zonas de recarga natural. Se recomienda, por tanto, establecer unos porcentajes mínimos de zonas sin impermeabilizar o dotadas de superficies drenantes.

- **Protección de los cauces y cursos de agua**

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por el Texto Refundido de la ley de Aguas aprobado por R.D.L. de 20 de Julio de 2001.

El objetivo de 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.

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

5.9.2. Recursos energéticos

- **Ahorro energético**

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21. c) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

En este sentido deberá tenerse en cuenta el Plan de Energías Renovables para España 2005-2010, que establece como medidas del área de energía solar térmica el promover que los Planes Generales establezcan incentivos para aplicación de energía solar a climatización, apoyar la intensificación de la puesta en práctica de Ordenanzas Solares Municipales y apoyar la aplicación de Ordenanzas fiscales para potenciar la energía solar por parte de los ayuntamientos.

Por **Ordenanza solar municipal** se entiende la norma legal municipal de aplicación para la regulación del uso obligatorio de la energía solar de baja temperatura, para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, en los edificios y construcciones situados en el término municipal.

Sin perjuicio de lo establecido en el nuevo Código Técnico de la Edificación aprobado en el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, la Ordenanza solar municipal deberá regular los siguientes aspectos:

1.- La aplicación de la ordenanza será para nuevas edificaciones o para aquellas que sean objeto de una reforma integral, tanto de titularidad pública como privada.

2.- Los usos afectados serán todos aquellos que comporten el consumo de agua caliente sanitaria.

3.- El otorgamiento de la licencia de edificación, quedará supeditada a la aportación del proyecto técnico de instalación del sistema de aprovechamiento solar de baja temperatura. Estos deberán contar con la mejor tecnología disponible hasta la fecha.

4.- La ordenanza deberá establecer el porcentaje mínimo de las necesidades energéticas para el calentamiento de agua caliente sanitaria, que debe ser aportado por el sistema de captación de energía solar. Este porcentaje dependerá de las características físicas del emplazamiento (radiación solar incidente) de la edificación o instalación, así como de su demanda de agua caliente sanitaria.

5.- Se deberá valorar el impacto visual de las instalaciones, debiendo quedar reguladas las condiciones estéticas en la normativa urbanística vigente.

6.- Los responsables del cumplimiento de la ordenanza son los promotores, los propietarios de los inmuebles o instalaciones y los directores facultativos de la obras.

7.- La instalación del sistema de aprovechamiento solar deberá ser realizado por instaladores autorizados.

8.- El Ayuntamiento será el órgano encargado de velar por el cumplimiento de la ordenanza.

La legislación y normativa de aplicación serán:

- Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1244/1979 de 4 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos a Presión RAP, modificado por el Real Decreto 507/1982 de 15 de enero de 1982 por el que se modifica el Reglamento de Aparatos a Presión aprobado por el RD 1244/1979 de 4 de abril de 1979 y por el Real Decreto1504/1990 por el que se modifican determinados artículos del RAP.
- Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

– Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénicosanitarios para prevención y control de la legionelosis.

- **Calificaciones urbanísticas e informes**

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas en la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.

- Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio.

- Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

- **Condiciones particulares**

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica o fisicoquímica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración, se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por la Consejería de Medio Ambiente de la CAM y/o el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento para el municipio.

Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y los nuevos terrenos cuando de ello se pudiere derivar cualquier grado de afección a la vegetación riparia existente.

En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.

Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y en todo caso se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente, incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

- **Protección de las áreas forestales y de cultivos**

Las áreas forestales del municipio se sujetarán a las condiciones de protección específica que se derivan de las normas reguladas por las leyes y decretos promulgados por la Comunidad Autónoma y que se pormenorizan en las calificaciones del Suelo No Urbanizable específicamente protegido del Capítulo 8.

5.10. Protección respecto a las redes de infraestructura

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

Las redes de gas

Las líneas de telefonía y telecomunicación. Los proyectos urbanísticos relacionados con la instalación de antenas móviles presentarán un estudio de integración en el paisaje donde se estudiará su impacto visual, proponiendo la mejor forma para su integración en el entorno.

Las redes eléctricas

Cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Las redes de agua y la depuración

Este conjunto de redes quedarán sujetas a las protecciones que se establecen en las normas generales de urbanización del Capítulo 4º y a las normas específicas sectoriales.

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

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

5.11. Protección respecto a las redes de transportes

Al igual que las infraestructuras, las redes de transporte deben ser objeto de protección, de acuerdo con las regulaciones específicas que le son de aplicación y que se relacionan en el Capítulo 4º.

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

- *En cuanto a Carreteras*

El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación serán las establecidas en la legislación de Carreteras correspondiente.

Las zonas de protección de las carreteras autonómicas serán de una franja de 25 m. para las pertenecientes a la red principal y de 15 m. para las de la red secundaria. En las carreteras estatales, dichas franjas serán de 50 m. para la red principal. En todos los casos, estas se deberán medir desde la arista exterior de la explanación.

En las travesías de carreteras que tengan este carácter por formar parte de la red viaria urbana, las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones, serán las que se señalan expresamente en este Plan y las autorizaciones de uso y edificación en estos ámbitos de travesía corresponderá al Ayuntamiento.

- *En cuanto a Vías Pecuarias*

Se aplicarán las limitaciones que establece la Ley 8/1998, de 15 de junio sobre Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en todos aquellos casos en los que se produzca coincidencia o cruces con el viario y las vías pecuarias, así como en los cruces de estas últimas con las calles actuales o futuras.

- *En cuanto a los Ferrocarriles*

Se aplicarán las limitaciones que establece la legislación vigente en materia de redes ferroviarias, correspondiente a la Ley de Ordenación de Transporte Terrestre de Julio 1987.

Estas limitaciones se aplicarán en todos los ámbitos de los sistemas generales ferroviarios y las zonas de protección colindantes calificadas a través de los Planes Parciales que se incorporan como suelo consolidado o que se definen en los desarrollos de suelo urbanizable.

Se incorporan las zonas de afección de ferrocarril que se establecen para los trazados sobre rasante de las vías de 25 m. en zonas urbanas y de 50 m. en zonas no urbanas.

5.12. Protección del Patrimonio Arqueológico

5.12.1. Objeto, definición y localización de áreas de interés

- **Regulación**

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de El Álamo, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de El Álamo se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 10/1998 de Julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.E. de 16 de Julio de 1998), y con carácter supletorio, la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29-01-86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28-01-86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y concordantes de la Ley de Patrimonio Histórico de la CAM, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, las Áreas de Alto Potencial y las incluidas en el inventario de la CAM, se entenderá que, a al entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley, toda vez que el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

- **Valor Arqueológico**

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

- **Áreas de interés arqueológico**

El término municipal de El Álamo, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico de la CAM, como si consta grafiada bajo esta documentación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

5.12.2. Normas de actuación y protección

El Capítulo VI del Título I de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la CAM, recoge las normas específicas de protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnológico de la Comunidad de Madrid.

- **Normas para Áreas A**

  a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, autorizaciones previstas y en los artículos 40.2. y 41.1 de la Ley 10/98 antedicha. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

  b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

  c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por al Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de El Álamo. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

     Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueológico que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

  d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

     - Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.

     - Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

     - Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar retos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

a) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17-10-88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiado el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

- **Normas para Áreas B**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de explotación y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado del Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, autorizaciones previstas en los artículos 40.2 y 41.1 de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de la CAM.

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en el Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plano para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

- **Normas para Áreas C**

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B en lo referente a tramitación.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

5.12.3. Normas de inspección y conservación

Los Proyectos de Urbanización, aquellos sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, o que requieran Plan Especial o Calificación Urbanística, cuando supongan remociones de tierra superiores a 500 m^3 requerirán la realización de las actuaciones arqueológicas indicadas para las Áreas de Protección Arqueológica B.

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afectan al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En áreas en las que se hallan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posibles destrucción parcial.

b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.

c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

5.12.4. Delimitación de la Protección Arqueológica

En el Documento de Planos de Ordenación, se encuentran delimitadas las áreas afectas a la Protección Arqueológica y tienen el carácter de vinculantes.

Capítulo 6

6. Normas Particulares del Suelo Urbano

6.1. Alcance y ámbito de las Normas Particulares

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares del suelo urbano se establecen para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación, y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación.

La aplicación de estas ordenanzas sobre las zonas calificadas se complementa con la regulación específica que se establece con carácter particular en las Fichas de Ordenación y Gestión respecto a ámbitos urbanísticos que incluyen varias zonas, que tienen una diferenciación urbanística, y además con la regulación de las condiciones generales de urbanización, usos, edificación y protección medioambiental de estas Normas.

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de los Proyectos de Equidistribución aprobados con anterioridad.

6.2. Tipos de Ordenanza

Los tipos de ordenanza en que se subdivide el suelo calificado son los siguientes:

ORDENANZA DE CASCO .....CA

ORDENANZA UNIFAMILIAR .....RU

ORDENANZA COLECTIVA .....RC

ORDENANZA INDUSTRIAL .....IN

ACTIVIDADES MIXTAS .....AM

ORDENANZA EQUIPAMIENTO.....EQ

ORDENANZA ZONAS VERDES .....ZV

ORDENANZA SERVICIOS .....SE

ORDENANZA RED VIARIA .....RV

6.3. Casco Antiguo (CA)

1. Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Casco Antiguo (CA).

2. Características de la zona

Tipología de edificación cerrada entre medianeras con espacios libres interiores que pueden ser patio de parcela o manzana.

3. Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- **Grado 1:** Manzana Compacta (CA-1)
- **Grado 2:** Manzana Ensanche (CA-2)
- **Grado 3:** Manzana Centralidad (CA-3)

4. Condiciones de usos

- Uso principal:
  - Se permitirá como uso característico el residencial multifamiliar, excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.
- Usos compatibles:
  - Residencial unifamiliar.

- Usos Complementarios:

  - Uso Equipamiento Dotacional en todas sus categorías.
  - Uso Industrial en categoría 1.
  - Uso Servicios Comerciales, categorías 1 y 2.
  - Servicios Terciarios, categoría 1.
  - Uso Infraestructuras.
  - Uso Servicios Urbanos.
  - Uso de aparcamiento. Permitido en parcela, en planta baja y en plantas sótano.

- Usos prohibidos:

  - Resto de los usos.

- Dotación de aparcamiento:

  - Se debe garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda, situada dicha plaza dentro de la parcela privada, en promociones de más de cuatro viviendas.

5. Alineaciones y rasantes

a. Alineación oficial

– **Grados 1 y 2:**

Se respetarán las alineaciones exteriores existentes, la línea de edificación deberá coincidir con la alineación oficial, sin perjuicio de que de forma individualizada, el Ayuntamiento exija una nueva alineación oficial en aquellas parcelas que actualmente no se ajustan a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas con alturas inferiores a las permitidas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles, conforme al plano de alineaciones que se incluye en el Plan General. Para las manzanas con estructura de patio interior será obligatorio ajustarse a las alineaciones interiores establecidas en el plano de alineaciones del Plan.

En las parcelas afectadas por nuevas alineaciones que resultan en una reducción de su superficie a favor de un incremento en la superficie de viario, se establecen las siguientes determinaciones:

+ Los propietarios estarán obligados a ceder la superficie de terreno excluida de su parcela por la nueva alineación.

+ La parcela resultante mantiene la edificabilidad total de la parcela en origen, antes de fijar la nueva alineación. El coeficiente de edificabilidad de aplicación a la parcela se verá modificado de forma individual para adecuarse a la nueva superficie.

+ Si como resultado de la reducción de la superficie resulta imposible materializar o agotar la edificabilidad total permitida, se permitirá una ocupación de parcela de 100 %, siempre respetando las condiciones de edificación e higiene de la edificación.

+ En el caso que no resultaría posible agotar la edificabilidad total, considerando los puntos anteriores, el Ayuntamiento compensará al propietario el valor económico de la edificabilidad restante que no se puede materializar.

– **Grado 3:**

Se respetaran las alineaciones fijadas en el plano correspondiente. La alineación de fachada debe de coincidir con la alineación oficial, excepto en el caso que en la planta baja se realiza un retranqueo para permitir una galería peatonal.

b. Rasantes oficiales

Los preexistentes.

6. Condiciones de la parcela

Se respetarán los linderos frontales, con longitud inferior a la mínima y la superficie de parcela menor a la mínima, preexistentes en el momento de aprobación del Plan General.

a. Linderos

La longitud mínima del lindero frontal será de 5 metros.

b. Superficie mínima de la parcela

	Parcela mínima
Grados 1 y 3	200 m^2
Grado 2	300 m^2

Se respetarán las parcelas preexistentes con superficie inferior a la mínima en el momento de aprobación del Plan General.

7. Condiciones de la edificación

a. Posición de la edificación

No se fijan retranqueos, ni al lindero posterior ni a los linderos laterales.

b. Volumen

Altura máxima de edificación:

La altura máxima de edificación es de dos plantas más bajo cubierta, medida en todas sus fachadas.

La altura máxima es de 7,00 metros, medida desde la rasante oficial de la acera hasta el borde inferior del alero. La altura se mide en el punto medio de la fachada.

La altura máxima de cumbrera es de 10,50 metros, medidos en la forma explicada anteriormente.

Se establecen condiciones específicas sobre el número de plantas y la altura máxima para todas las parcelas catastrales con la ordenanza CA (Casco Antiguo) con frente a:

- Las vías Calle las Escuelas y Avenida de Madrid, en el tramo que discurre desde la Calle Pradillo de la Villa hasta la Avenida de Toledo;
- La Calle Luis López Oliveros, en el tramo entre la Calle las Escuelas y la Calle Alamillo;
- La Plaza de la Constitución;

- La embocadura de las calles Soledad, los Mártires, Alcantarillas y Avda. de Toledo hacia la Avenida de Madrid.

El objeto de estas condiciones específicas es promover la mejora de sus fachadas, las viviendas y sus patios interiores y el espacio urbano resultante. En el plano P.2. 'Calificación' se detalla las parcelas afectadas por estas condiciones específicas, señalando los frentes de fachada de las parcelas que se verán afectadas por las mismas.

Exclusivamente en las parcelas con frente a los tramos de las calles mencionadas se establece una altura máxima de tres plantas más bajo cubierta, tanto en la fachada exterior como en la interior de la parcela y 10,0 metros desde la rasante oficial de la acera hasta el borde inferior del alero. La altura máxima de cumbrera es de 13,50 metros. La medición de estas alturas se realiza conforme el apartado anterior.

En el caso de parcelas con frente a dos vías diferentes, siendo una de ellas alguna de las enumeradas anteriormente, se limita la aplicación de las condiciones específicas a la fachada con frente a las calles mencionadas y se obliga a cumplir las condiciones fijadas por ordenanza en la fachada a otra vía.

En las parcelas sujetas a las condiciones específicas de altura, con un fondo superior a 20 metros, se limitará el fondo máximo de la edificación de mayor altura a esta distancia de 20 metros. La pendiente de cubierta será siempre perpendicular a vía pública. Se permitirán, en cualquier caso, las edificaciones en el resto de la parcela, hasta colmatar la ocupación, aplicando las condiciones normales de altura de la ordenanza.

Altura libre mínima de planta:

La altura libre mínima de planta en el uso residencial será de doscientos sesenta (260) centímetros en planta baja y de doscientos sesenta (260) centímetros en plantas de piso. La altura libre mínima en planta baja en el uso comercial será de trescientos diez (310) centímetros.

La altura libre mínima en planta sótano o semisótano será de doscientos treinta (230) centímetros.

Los espacios habitables bajo cubierta no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 metros y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

Fondo y longitud máxima de la edificación:

La longitud máxima de fachada uniforme de una edificación no sobre pasará los 20 metros por ajustarse mejor esta distancia a la tipología de edificación y parcelaria de casco antiguo.

La pendiente máxima de la cubierta se fija en 30º sexagesimales, con faldones uniformes, sin formación de mansardas o dobles pendientes. Todas las fachadas tendrán faldón de cubierta.

Ocupación máxima de parcela sobre rasante:

– **Grado 1:**

Tamaño parcela	Ocupación máxima
≥ 200 m^2	70 %
100m^2 a 200 m^2	80 %
* 100 m^2	100 %

– **Grado 2:**

Tamaño parcela	Ocupación máxima
≥ 300 m^2	60 %
200m^2 a 300 m^2	70 %
100m^2 a 200 m^2	80 %
*100 m^2	100 %

– **Grado 3:** ocupación máxima de 100 %.

Ocupación máxima de parcela bajo rasante:

La ocupación máxima bajo rasante será la misma que la ocupación sobre rasante, obligándose, en las parcelas donde resultan espacios libres en la planta baja, a que estos espacios reciban un tratamiento vegetal.

c. Intensidad

Coeficiente de edificabilidad

- **Grado 1:**

Tamaño parcela	Coef. edificabilidad
≥ 200 m^2	1,82 m^2/m^2
100m^2 a 200 m^2	2,08 m^2/m^2
* 100 m^2	2,60 m^2/m^2

- **Grado 2:**

Tamaño parcela	Coef. edificabilidad
≥ 300 m^2	1,56 m^2/m^2
200m^2 a 300 m^2	1,80 m^2/m^2
100m^2 a 200 m^2	2,08 m^2/m^2
*100 m^2	2,60 m^2/m^2

- **Grado 3:** coeficiente de edificabilidad de 2,35 m^2/m^2.

La superficie construida en sótano no computará cuando el techo del forjado de la planta sótano no rebase en cualquier punto de la rasante oficial o el terreno colindante al edificio 1,00 metro de altura sobre la misma. Por el contrario, computará el 100 % cuando rebase dicha altura, medido desde el punto medio de la fachada.

Condiciones técnicas:

En la fachada a calle pública es obligatoria la recogida de las aguas pluviales de la cubierta mediante canalón y su evacuación a la red de saneamiento mediante tubería bajante. Queda prohibido verter las aguas pluviales de la cubierta a calle pública.

8. Condiciones estéticas

a. Composición de fachadas

No se permiten terrazas ni cuerpos volados ni retranqueos de la edificación en fachadas principales a vía pública.

La composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal.

Las plantas bajas cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanas sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizo en relación con las plantas superiores de la fachada. Se buscará, además, el tratamiento unitario del proyecto del edificio entre la planta baja y las plantas superiores en los demás aspectos, tales como materiales de fachada, composición, etc. En el caso de incluir pilastras, tendrán una separación mínima entre ellas de 2,50 metros.

Se procurará huir de los tramos excesivamente largos de fachadas uniformes. Cuando se lleven a cabo agrupaciones se deberá efectuar un tratamiento diferenciado en tramos de veinte (20) metros como máximo.

Se permitirán balcones con vuelo no superior a 0,40 metros. El suelo del balcón no podrá constituir una prolongación del forjado de planta sino que tendrá que ser un forjado propio con espesor máximo de 30 centímetros con soluciones tradicionales que lo aligeren.

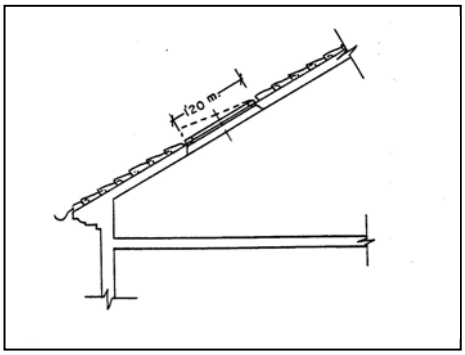
Los petos no pueden ser de macizos de fábrica sino barandillas. La longitud del balcón se ajusta al hueco de ventana superándolo no más de 35 centímetros con una longitud máxima de 1,50 y el vuelo máximo de 0,40 m. En cualquier caso la longitud no será superior a 1/15 el ancho de la calle a que dé frente la edificación. Entre barandillas de balcones anejos se mantendrá una distancia de separación igual o mayor al ancho del hueco.

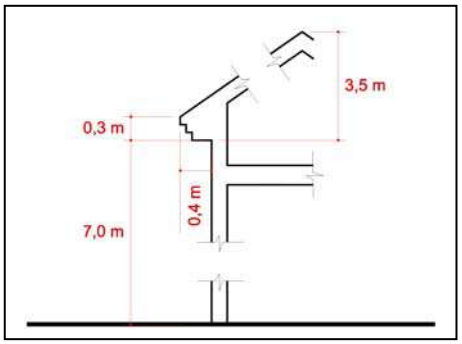
Los lucernarios o huecos de luces que se instalan por encima de los 7,00 metros, en la fachada a vía pública, se enrasarán en la pendiente del faldón de cubierta, con anchura máxima, marco incluido, de 0,80 m. y una longitud de 1,20 m. y se situarán en el mismo eje horizontal y en los ejes verticales de composición de la fachada.

En la fachada a vía pública se permite la instalación de buhardillas que rebasen las pendientes de los citados faldones. En la fachada a vía pública no se permite la existencia de terrazas retranqueadas respecto a la alineación de fachada, ni de cualquier otro cuerpo retranqueado, de forma que interrumpan la pendiente del faldón de cubierta, que debe ser continúa obligatoriamente en línea de fachada.

En el caso de existir una terraza en la fachada trasera a la fachada a calle pública, la altura del peto interior no puede tener una altura inferior a 2,0 metros, medido entre la parte superior del alero y la cumbrera.

Los aleros no pueden tener un vuelo superior a 0,40 metros, no superando, en ningún caso, el ancho de la acera. La altura del cuerpo de alero, en la vertical de fachada, nunca será superior a 0,30 m. de canto. No se extenderá el canto del forjado para formar el alero, sino que se utilizarán soluciones tradicionales que lo aligeren y se tratará de fraccionarlo.





La altura entre la base del dintel de las ventanas de la planta superior y la cara inferior del alero nunca debe exceder los ciento cincuenta (150) centímetros, dándosele además a esta superficie un tratamiento acorde con la composición general de la fachada, de forma que quede integrado con el conjunto y se minimice el posible efecto negativo de desproporción en fachada.

b. Materiales de fachada

Se obliga a la utilización de materiales y texturas acordes con los que históricamente se han empleado en la zona y de los que podemos encontrar ejemplos representativos en la actualidad.

El tratamiento de fachadas y medianeras vistas será el revoco tradicional con acabado en colores terrosos o en blanco. En cualquier caso, las medianeras que queden vistas deberán tener un tratamiento de fachada.

Para las fachadas de ladrillo se empleará el ladrillo de tejar. Se prohíbe el empleo del ladrillo en masa, recomendándose el aparejo toledano. El color será terroso uniforme, quedando expresamente prohibidos los ladrillos que presentan variación de tono.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.

Quedan prohibidos los acabados pulidos de piedra, los enfoscados de cemento gris sin pintar, los muros de ladrillo tosco, los chapados, los aplacados y, en general, todos los acabados de materiales brillantes o reflectantes, así como el aluminio en su color en barandillas, rejas, puertas, ventanas y demás elementos exteriores.

Las carpinterías exteriores se resolverán en colores oscuros y acabado mate.

c. Cerramiento de parcelas

En solares sin edificar, la cara exterior del cerramiento deberá coincidir con la alineación oficial, y todos los cerramientos serán de materiales acordes a la estética de la zona hasta una altura menor o igual a 2 metros, y en solares con edificación abierta, el mismo cerramiento deberá completarse hasta una altura de 2 metros con material de malla metálica, reja o seto verde. Todas las parcelas deberán cercarse ejecutando la acera en un plazo máximo de 1 año, por parte de los titulares de los terrenos. En los casos de incumplimiento, el Ayuntamiento realizará estos cerramientos por el procedimiento de ejecución subsidiaria a cargo del titular responsable.

d. Materiales de cubierta

Las cubiertas serán de teja cerámica curva de color natural, prohibiendo la utilización de cualquier otro tipo de materiales o de colores no terrosos.

e. Instalaciones y elementos singulares de la edificación

Las instalaciones propias de las edificaciones, tales como aire acondicionado, depósitos, placas solares, etc. deberán estar recogidas dentro de la envolvente del edificio y se les dará un tratamiento unitario dentro del proyecto en el caso de que sean elementos vistos.

En cualquier caso toda la zona de ordenanza de Casco (CA), con el fin de salvaguardar la calidad estética del espacio urbano central, como condición singular la prohibición de elementos para la generación de energía solar activa o pasiva (como placas solares, tuberías o depósitos) en las fachadas con visibilidad desde y a las vías públicas.

Para conseguir la integración de las placas solares en cubierta, éstas mantendrán las mismas condiciones de composición de la edificación, especialmente en la fachada a vía pública y mantendrán la misma pendiente que el faldón de cubierta.

Los elementos singulares como chimeneas y antenas deberán estar incorporados en la composición de la edificación y sus materiales serán de acabados y calidad acorde con los de la edificación. En ningún caso se permiten los materiales reflectantes.

f. Construcciones auxiliares

Se permite construcciones auxiliares con un volumen que no excede 6 m2 de superficie y 1,80 metros de altura, en el interior de la parcela y no computarán edificabilidad ni ocupación.

g. Anuncios y rótulos

Los rótulos y anuncios comerciales se deberán definir en el proyecto de edificación, de forma que éstos presenten un diseño uniforme con la propia edificación.

No se permitirán los rótulos luminosos, reflectantes, ni de colores discordantes con la composición general de las edificaciones.

Se prohíben los rótulos y anuncios pintados directamente sobre el paramento de la fachada.

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachada en las plantas bajas. En las plantas superiores los rótulos se limitarán a los huecos de fachada, ajustando sus medidas a las de éstos, conforme a la longitud horizontal o a la vertical, de forma que no rompan con la composición general del edificio.

6.4. Residencial Unifamiliar (RU)

1. Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Residencia Unifamiliar (RU).

2. Características de la zona

Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas, en una o dos plantas con aprovechamiento bajo cubierta, en diferentes tamaños de parcelas.

3. Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- **Grado 1** (RU-1): Residencia Unifamiliar Intensiva
- **Grado 2** (RU-2): Residencia Unifamiliar Semi-Intensiva
- **Grado 3** (RU-3): Residencia Unifamiliar Semi-Extensiva
- **Grado 4** (RU-4): Residencia Unifamiliar Extensiva

4. Condiciones de usos

- Uso principal:

Se permite como uso característico residencial unifamiliar en su tipo1.

Se prohíben los usos vívideros en sótano.

- Usos compatibles:

Uso Equipamiento dotacional, en categoría 1,2 y 3

- Uso complementario:

  - Uso Servicios Comercial en categoría 1ª.
  - Uso industrial, permitido en categoría 1.
  - Servicios Terciario en categoría 1.
  - Servicios Infraestructura.
  - Usos Libres.

- Usos prohibidos:

Resto de los usos.

- Dotación de aparcamiento:

Se debe garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda en RU-1 y RU-2 y dos plazas en RU-3 y RU-4, construidas dichas plazas dentro de cada parcela en ambos casos.

5. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial

Se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes para el cierre de parcela, sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores para el cierre de parcela serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

- Rasantes oficiales

Los preexistentes o los que se fijan en los planos.

6. Condiciones de la parcela

- Linderos

La longitud mínima exigida del lindero frontal en cada uno de los grados será de:

- **Grado 1** (RU-1): 5,5 metros
- **Grado 2** (RU-2): 6,0 metros
- **Grado 3** (RU-3): 12,0 metros
- **Grado 4** (RU-4): 14,0 metros

En parcelas preexistentes a la aprobación del Plan General con superficie superior a 800 m2 y un fondo superior a 30 metros, se permite en el caso de segregación de parcelas que uno de los dos linderos resultantes tenga una longitud inferior a 12,0 metros en RU-3 y a 14,0 metros en RU-4 hasta un mínimo de 3,0 metros.

En las parcelas preexistentes a la aprobación del Plan General, la longitud mínima exigida del lindero frontal en el grado RU-2, es de 10m y no se exija retranqueo a lindero lateral.

- Superficie

La superficie mínima de la parcela en cada uno de los grados será de:

- **Grado 1** (RU-1): 120 m2
- **Grado 2** (RU-2): 250 m2
- **Grado 3** (RU-3): 400 m2
- **Grado 4** (RU-4): 500 m2

7. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
RU-1	3,0 m	Se adosa a lindero lateral	2,0 m
RU-2	3,0 m	2,0 m	2,0 m
RU-3	3,0 m	2,0 m	2,0 m
RU-4	3,0 m	2,0 m	2,0 m

Excepciones:

- Se podrán parear o adosar las edificaciones en los grados RU-2, RU-3 y RU-4 cuando se presente proyecto conjunto de edificación o con el consentimiento escrito de la parcela colindante.
- Se podrán realizar viviendas adosadas y pareadas, con parcela inferior y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a las fijadas por la ordenanza correspondiente. En el suelo urbano se justifica esta acción mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b. Condiciones de volumen

- Altura máxima:

Será de dos plantas más espacio bajo cubierta. La altura máxima es de 7,0 metros, medida desde la acera o el terreno colindante con la edificación, hasta el borde del alero.

- Altura de planta

La altura mínima libre de planta será de 2,60 metros.

- Fondo y longitud máxima de la edificación:

No se fija, respetando siempre los retranqueos.

- Pendiente máxima de la cubierta: 35 º sexagesimales.

La ocupación máxima en cada uno de los grados será de:

- **Grado 1** (RU-1): Sobre rasante 70 % de la superficie de la parcela.
- **Grado 2** (RU-2): Sobre rasante 60 % de la superficie de la parcela.
- **Grado 3** (RU-3): Sobre rasante 50 % de la superficie de la parcela.
- **Grado 4** (RU-4): Sobre rasante 50 % de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante es igual a la ocupación máxima bajo rasante con excepción del grado RU-1 donde es de 70 % de la superficie de la parcela.

- Condiciones de Intensidad.

Coeficiente de edificabilidad:

- **Grado 1** (RU-1): 1,2 m2c/m2s
- **Grado 2** (RU-2): 0,7 m2c/m2s
- **Grado 3** (RU-3): 0,45 m2c/m2s
- **Grado 4** (RU-4): 0,45 m2c/m2s

No computa edificabilidad la superficie construida cuya cara inferior del forjado no supera 1,5 metro de la rasante oficial o el terreno colindante del edificio. No estando permitido el relleno artificial de la parcela que modifique la rasante a la cota del terreno colindante, excepto en casos de necesidad técnica justificada, con un máximo de 1,0 metro.

8. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior opaca tendrá una altura máxima de 1,50 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60 %, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

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

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta y 2,5 m. de altura máxima podrán reducir su distancia a linderos a tres metros y en los grados RU-1 y RU-2 se permite el adosamiento a lindero lateral con el consentimiento escrito de la parcela colindante.

Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla y las barbacoas se retranquearán tres metros a todos los linderos y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 metros.

6.5. Residencial Colectivo (RC)

1. Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Residencia Colectiva (RC).

2. Características de la zona

Corresponde a la tipología de bloques de edificación abierta o de manzanas abiertas de uso prioritariamente residencial.

3. Grados de ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- Grado 1(RC-1): Residencia colectiva en bloque
- Grado 2 (RC-2): Residencia colectiva manzana abierta o bloque exento

4. Condiciones de usos

- Uso principal:

Uso residencial permitido en la categoría 2 y categoría 3.

- Usos compatibles:

Uso Equipamiento dotacional, en categoría 1,2 y 3

- Uso complementario:

  - Uso Servicios Comerciales en categoría 1ª.
  - Uso industrial, permitido en categoría 1
  - Servicios Terciario en categoría 1.
  - Servicios Infraestructura
  - Servicios aparcamiento.
  - Servicios Urbanos
  - Usos Libres

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

- Usos prohibidos:

El resto de los usos.

No se admite estancias vivideras en sótano o semisótano

- Dotación de aparcamiento:

Se debe garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda, construidas dichas plazas dentro de la parcela privada.

5. Alineaciones y rasantes

En el grado 1(RC-1), se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes para el cierre de parcela.

En el grado 2 (RC-2) las alineaciones serán las fijadas en los planos de alineaciones del planeamiento.

Rasantes oficiales.

Según plano.

6. Condiciones de la parcela

- Linderos.

Longitud mínima del lindero frontal en los dos grados: 15, 0 metros

La superficie mínima de la parcela es de:

  - Grado 1(RC-1): 600 m^2
  - Grado 2 (RC-2):1000 m^2

7. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

El retranqueo frontal (o a los frentes de calle pública) mínimo es de 5,0 metros. El retranqueo mínimo a linderos con otras parcelas u otros usos es de 2,0 metros.

b. Condiciones de volumen

Altura máxima de cumbrera:

La altura máxima de coronación de cumbrera será de 3,5 m. medidos desde el punto medio de encuentro de las líneas de fachada con los aleros. Se medirá la altura en la parte superior del último forjado.

Altura máxima a alero:

- Grado 1(RC-1): 7,0 metros en dos plantas más bajo cubierta.
- Grado 2 (RC-2): 10, 30 metros en tres plantas.

Altura libre de planta:

- 2,60 metros en uso residencial. 3,10 metros en planta baja con uso no-residencial.

Fondo y longitud máxima de la edificación:

- La longitud máxima de fachada en todos los grados será de 50 metros.
- El fondo máximo de la edificación es de 24 metros.

Pendiente máxima de la cubierta:

- La pendiente máxima de la cubierta es de 35º sexagesimales, aunque se permite la cubierta plana, transitable o con vegetación.

Ocupación máxima sobre rasante:

- Grado 1(RC-1): 60 % de la superficie de la parcela.
- Grado 2 (RC-2): 60 % de la superficie de parcela
- La ocupación máxima bajo rasante es de 70 %.

En los espacios libres de la parcela se prohíbe el solado indiscriminado y se dará preferencia al uso de materiales porosos de pavimentación, siempre cuando se puede garantizar que las aguas de escorrentía no estén contaminadas, con el fin de posibilitar la recarga natural, mediante aguas pluviales, de los recursos hídricos subterráneos.

8. Condiciones de Intensidad

Superficie edificable máxima sobre rasante:

Grado 1(RC-1):

La superficie máxima construible será el mayor de los valores siguientes:

a. La superficie total construida existente en el momento de aprobación del Plan General.

b. La correspondiente de aplicar 1,2 m^2/m^2 de edificabilidad sobre el solar.

Grado 2 (RC-2): 1,1 m^2_c/m^2_s

En los espacios libres de la parcela se prohíbe el solado indiscriminado y se dará preferencia al uso de materiales porosos de pavimentación, siempre cuando se puede garantizar que las aguas de escorrentía no estén contaminadas, con el fin de posibilitar la recarga natural mediante aguas pluviales de los recursos hídricos subterráneos.

Coeficiente de edificabilidad:

- **Grado 1**(RC-1): 1,2 m^2c/m^2s
- **Grado 2** (RC-2):1,1 m^2c/m^2s

9. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior opaca tendrá una altura máxima de 1,50 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

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

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

6.6. Industria (IN)

1. Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Industria (IN).

2. Características de la zona

Corresponden a superficies edificables con edificaciones abiertas y aisladas o adosadas, destinadas a actividades terciarios, de almacenamiento, talleres o industria de transformación.

3. Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- **Grado 1**(IN-1): Industria intensiva
- **Grado 2** (IN-2): Industria Extensiva

4. Condiciones de usos

- Uso principal

Industrial permitido en todas sus categorías.

- Usos compatibles:

  - Uso de Servicio Comercial en todas las categorías.
  - Uso de Servicio Terciario en las categorías 1 y 2.
  - Uso de Servicio de Alojamiento en la 1ª categoría.

- Uso Complementario:

  - Uso Equipamiento dotacional
  - Uso Servicios de Infraestructura
  - Uso Servicios Urbanos
  - Uso Aparcamiento.
  - Usos Libres

- Usos prohibidos

Resto de los usos.

5. Alineaciones y rasantes

Alineación oficial: según plano.

Rasantes oficiales: Según plano

6. Condiciones de la parcela

Linderos

Longitud mínima del lindero frontal

Grado	Lindero frontal
IN-1	15,0 metros
IN-2	25,0 metros

La longitud máxima del lindero frontal está condicionada por un máximo de 80 metros en edificación adosada, con la obligación de reservar una banda libre de obstáculos de 5,0 metros de ancho, que una dos vías o caminos públicos y que permita la maniobra y acceso de un vehículo antiincendios.

Superficie parcela mínima:

Grado	Superficie mínima
IN-1	500 m^2
IN-2	1000 m^2

7. Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación:

Grado	Retranqueo mínimo frontal	Retranqueo mínimo lateral *
IN-1	4,0 metros	3,0 metros
IN-2	8,0 metros	4,0 metros

* Retranqueo lateral mínimo cuando no se adose la edificación. Se permite adosamiento en el caso de proyecto conjunto o con consentimiento de la parcela colindante.

8. Condiciones de volumen

- Altura máxima a cornisa

Grado	Altura máxima
IN-1	Una planta hasta 9,0 metros
IN-2	Dos plantas hasta 12,0 metros

Cuando se realicen usos complementarios o compatibles de las actividades industriales, que no requieran las alturas libres de planta que corresponden a los usos industriales, se podrán realizar dentro de la altura máxima señalada el número de plantas que quepan, respetando en todo caso una altura de planta de 3,00 m. La altura máxima podrá ser excedida por los elementos productivos que requieran una altura mayor, siempre que esta situación no aumente los parámetros de edificabilidad y número de plantas permitido.

- Ocupación máxima sobre rasante:

En ambos grados la ocupación máxima es de 60 % de la parcela neta.

La pendiente máxima de la cubierta es de 30 º sexagesimales.

9. Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad

- El coeficiente de edificabilidad en el grado 1 es de: 1,0 m2c/m2s.

- El coeficiente de edificabilidad en el grado 2 es de: 0,75 m2c/m2s.

En los espacios libres de la parcela se prohíbe el solado indiscriminado y se dará preferencia al uso de materiales porosos de pavimentación, siempre cuando se puede garantizar que las aguas de escorrentía no estén contaminadas, con el fin de posibilitar la recarga natural mediante aguas pluviales de los recursos hídricos subterráneos.

- Dotación y localización de la carga y descarga

Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 m2 edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un metro, que constituye la unidad de carga y descarga, y para superficies superiores a 1.000 m2 deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad por cada 500 m2 más de superficie.

- Recogida de basuras y vertidos

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

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

- Dotación de aparcamientos

Se exigirá una plaza y media de aparcamiento por cada 50 m2 de superficie edificable, con las salvedades o complementariedades que se regula para cada tipo.

En todos los tipos los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

El incumplimiento reiterado de esta condición será razón suficiente para la clausura de la actividad.

10. Condiciones estéticas

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

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

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas de altura máxima de 2 metros, que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2.00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

6.7. Actividades Mixtas (AM)

1. Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Actividades Mixtas (AM).

2. Características de la zona

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a Conjuntos Integrados de usos mixtos de actividades industriales, terciario empresarial y terciario comercial servicios. En una única parcela puede existir un conjunto integrado que comparte un espacio común de dominio privado. Se trata de proyectos unitarios de edificios con una subdivisión horizontal de la propiedad.

3. Condiciones de usos

- Uso principal.

Uso mixto de actividades industriales con terciario comercial servicios y empresarial.

- Usos compatibles:

  - Uso de Industria en ambos grados.
  - Uso Equipamientos Dotacional y Comercial
  - Servicios de Infraestructura

- Servicios Urbanos
- Servicios de Aparcamiento
- Usos complementarios.
- El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m2 ó 3.000 m2 construidos con la limitación de superficie de 150 m2.

- Usos prohibidos:

El resto de los usos

- Dotación de aparcamiento:

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de superficie construida en el uso terciario comercial servicios y empresarial y una plaza por cada 100 m2 construido en el uso de actividades industriales.

4. Alineaciones y rasantes

Alineación oficial según plano.

Rasantes oficiales según plano.

5. Condiciones de la parcela

- Linderos

Longitud mínima del lindero frontal se fija en 20 metros.

- Superficie mínima de parcela

La parcela mínima será de 15.000 m^2

6. Condiciones de la edificación

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios.

Condiciones de posición de la edificación

El retranqueo mínimo a lindero frontal, a lindero posterior y a lindero lateral es de H/2 con un mínimo de 5,0 metros.

7. Condiciones de volumen

Altura máxima es de 12 metros al alero. Solo se admiten instalaciones sobre la altura máxima si están debidamente ocultadas con materiales de calidad en concordancia con el diseño y la materialización de la fachada correspondiente.

El número máximo es de tres plantas + ático.

Altura libre de planta: 2,60 metros.

Pendiente máxima de la cubierta: 35 º sexagesimales.

Ocupación máxima sobre rasante: 60% de la parcela neta.

8. Condiciones de Intensidad

En los espacios libres de parcela se prohíbe el solado indiscriminado y se dará preferencia al uso de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, con el fin de posibilitar la recarga natural, mediante aguas pluviales, de los recursos hídricos subterráneos.

Coeficiente de edificabilidad: **0,80** m^2_c/m^2_s.

Se permitirá la entreplanta y ésta no computará edificabilidad en el caso de no superar el 20 % de la superficie edificada de la planta baja.

9. Condiciones estéticas

Los materiales de fachada y cubierta deberán de ser acorde con el entorno y en la medida que sea posible respetando los materiales empleados en las fachadas de las edificaciones próximas.

La composición de la fachada deberá de respetar la escala urbana del entorno. En caso de un frente edificable superior a 30 metros será obligatorio diferenciar la composición y tratamiento de fachada en tramas verticales diferenciadas de un máximo de 30 metros de ancho.

Las zonas de carga y descarga no pueden ser visibles desde la vía pública y las zonas residenciales.: Los horarios de carga y descarga serán en el periodo diurno para evitar molestias a vecinos.

6.8. Equipamientos (EQ)

1. Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Equipamiento (EQ)

2. Características de la zona

Corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo.

3. Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

EQ-1 .....Equipamiento Intensivo.

EQ-2. .....Equipamiento Extensivo.

4. Condiciones de usos

- Uso principal:

Servicio Equipamiento Dotacional, permitido en todas sus categorías.

- Usos compatibles:
  - Residencial, permitido en 1ª categoría en el caso de vivienda de promoción pública, según la ordenanza del uso residencial correspondiente, y en la 3ª categoría, residencial especial.
  - Uso público-comercial, permitido en la categoría 2ª.

- Servicios de Infraestructura
- Usos Libres

- Usos complementarios:

  - Servicios de Aparcamiento.
  - Servicios Urbanos

- Usos prohibidos:

Resto de los usos.

5. Alineaciones y rasantes

Alineación oficial: Según plano

Rasantes oficiales: Según Plano

6. Condiciones de la parcela

- Linderos

Longitud mínima del lindero frontal: 15 metros

- Superficie mínima de la parcela:

  + EQ-1: 200 m²
  + EQ-2: 1.000 m²

7. Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación

EQ-1: No se fijan retranqueos.

EQ-2: Separación mínima/ retranqueo a lindero frontal 4,0 metros, al lindero posterior 3,0 metros y al lindero lateral 3,0 metros.

8. Condiciones de volumen

- Altura máxima a coronación:

2 plantas con altura máxima de 7,0 metros. Se permite la construcción de un sótano, cuya superficie no computará como construible. El Ayuntamiento podrá admitir mayores alturas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento, teniendo en cuenta los efectos de la implantación del nuevo volumen en el ámbito de su localización.

- Altura libre de planta:

Altura mínima libre de planta: 2,60 metros.

Pendiente máxima de la cubierta: 35 º sexagesimales.

Ocupación máxima sobre rasante:

  + EQ-1: 100 %
  + EQ-2: 50 %

9. Condiciones de Intensidad

En los espacios libres de la parcela se prohíbe el solado indiscriminado y se dará preferencia al uso de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, con el fin de posibilitar la recarga natural mediante aguas pluviales de los recursos hídricos subterráneos.

Coeficiente de edificabilidad:

- 1,0 m²/m² para equipamientos existentes
- 1,8 m²/m² para equipamientos nuevos

10. Otras condiciones

La dotación de plazas de aparcamiento será la establecida en la legislación vigente. Una plaza y media en el interior de la parcela por cada 100 m2 construidos o fracción. El Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de la dotación de plazas de garaje o aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que por su situación o por su uso específico no requieran esta dotación.

6.9. Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV)

1. Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV).

2. Características de la zona

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines, áreas de juego infantil o plazas peatonales de estancia.

3. Condiciones de usos

- Uso principal

Usos libres, Tipo zonas verdes.

- Usos complementarios:
  - Uso residencial en categoría 1ª en parcela superior a 2 Has. Cuando se destine a residencia de guardia y mantenimiento de las instalaciones. Densidad máxima 0,1 viv./Ha.
  - Uso Equipamiento dotacional en todas categorías y en instalaciones al aire libre.
  - Uso Libre Red Viaria para el acceso a las edificaciones y uso aparcamiento permitido en superficie.
- Usos prohibidos

Resto de los usos

4. Condiciones de la parcela

Linderos:

No se fija longitud mínima y máxima del lindero frontal.

Superficie mínima de la parcela: 400 m^2.

5. Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación

Separación mínima/ retranqueo a lindero frontal, posterior y lateral es de 5,0 metros.

6. Condiciones de volumen

Altura máxima a cornisa: 5 metros si es una edificación cerrada y 7,0 metros si es una construcción abierta por tres de sus lados.

7. Condiciones de Intensidad

Se prohíbe el solado indiscriminado de espacios libres y se dará preferencia al uso de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, con el fin de posibilitar la recarga natural mediante aguas pluviales de los recursos hídricos subterráneos.

La superficie edificable máxima sobre rasante es de 3,0 m2/ 100m2 de parcela.

6.10. Red Viaria (RV)

1. Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Red Viaria (RV).

2. Grados de Ordenanza

En esta ordenanza, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía y los espacios ajardinados adyacentes complementarios.

3. Condiciones de usos

- Usos principal

Usos Libres, Red Viaria

- Usos complementarios:
  - Servicios Infraestructura.
  - Servicios Urbanos.
  - Servicios de Aparcamiento.
- Usos prohibidos:

Resto de los Usos

4. Condiciones de volumen

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes etc. Así como cabinas telefónicas y kioscos que tendrán una superficie máxima construida de 12 m2, una altura máxima de 2,80 metros y la pendiente máxima de cubierta será de 35 º.

Estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

5. Condiciones de Intensidad

Se dará preferencia al uso de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, con el fin de posibilitar la recarga natural, mediante aguas pluviales, de los recursos hídricos subterráneos.

6.11. Servicios (SE)

1. Ámbito

Corresponde a las parcelas designadas en los Planos de Ordenación como SE.

2. Características de la zona

Corresponde a servicios de transformación y suministro de energía eléctrica, servicios de accesibilidad por carretera o red viaria y sus instalaciones de abastecimiento y servicio, gasolineras, servicios de aducción, abastecimiento, conducción y depuración de agua, servicios de telecomunicaciones, servicios mortuorios y cementerios, etc.

3. Condiciones de la parcela

La posición de la edificación en la parcela sobre rasante será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

a) Ocupación máxima sobre rasante no se fija.

b) Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.

c) Si se producen retranqueos de los linderos laterales o posteriores, que éstos tengan como mínimo longitudes iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 2 m.

No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir superar estos estándares por razón de la funcionalidad de otras condiciones en caso de actuaciones de interés público.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

4. Condiciones de edificación

La altura máxima se fija en una planta y 4,0 metros a cornisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

5. Condiciones de volumen

Superficie máxima edificable.

En las parcelas en que se requiera edificación, la superficie máxima edificable no se fija pues depende de las instalaciones.

6. Normativa específica

En cada caso se cumplirá la Normativa Legal sectorial reguladora de cada sistema de infraestructura viaria, ferroviaria, energía eléctrica, de seguridad, etc., que corresponda, y cuyas disposiciones sustituirán a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

7. Condiciones estéticas

Las edificaciones de servicios de transformación y suministro de energía eléctrica se localizan preferiblemente bajo rasante y en el caso de realización sobre rasante se estudiará la adecuación estética con su entorno.

Los materiales de fachada y cubierta deberán de ser acorde con el entorno y en la medida que sea posible respetando los materiales empleados en las fachadas de las edificaciones próximas.

Capítulo 7

7. Normas Particulares del Suelo Urbanizable

7.1. Alcance y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas Normas particulares corresponde a las superficies grafiadas en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo como suelo urbanizable.

El alcance de la regulación depende del carácter de cada uno de los suelos, según se trate de Ámbitos Sectorizados, Sectorizados con Ordenación Pormenorizada o Suelos Urbanizables No Sectorizados.

En todo caso, el alcance de las normas particulares se circunscribe al detalle y características de ordenación de cada ámbito o Sector, en la medida en que la regulación general de ejecución urbanística se efectúa en el Capítulo 2º de las Normas, con remisión en cuanto a condiciones generales de desarrollo del Suelo Urbanizable, a las diferentes legislaciones urbanísticas vigentes.

7.2. Condiciones particulares para el desarrollo del Suelo Urbanizable

Todos los Sectores del suelo urbanizable sectorizado tienen las mismas posibilidades y beneficios para ser desarrollados. Al estar todos ellos situados de forma compacta en torno y en contacto con el casco urbano de El Álamo, y vinculados por un viario principal de circunvalación conectado en cada tramo con el núcleo existente mediante viario radial, no aparecen diferencias objetivas que aconsejen programar unos antes que otros.

Se establece una especial condición sobre la Aprobación Definitiva de los Planes Parciales de los sectores sin Ordenación Pormenorizada y los Proyectos de Urbanización de todos los sectores en suelo urbanizable, cuya aprobación estará condicionada por la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de El Álamo.

El Ayuntamiento ha dado preferencia al desarrollo inmediato, tras la aprobación del Plan General, de dos sectores, por su importancia en cuanto a su ubicación en el área de reparto y su potencia iniciadora del desarrollo de los otros sectores. Se trata de los sectores SUR-1 y SUR-7 que tienen una ubicación estratégica en el arranque de la circunvalación y su enlace con la carretera M-404.

De estos sectores, por lo tanto, se incorpora la ordenación pormenorizada y su sistema de actuación es público, el de cooperación, con el fin de tramitar proyecto de urbanización y de reparcelación inmediatamente después de la aprobación definitiva del Plan.

Se condicionan las licencias de primera ocupación de las Ordenaciones Pormenorizadas y Planes Parciales a la construcción y puesta en marcha de las infraestructuras de abastecimiento contempladas en el Plano P05 "Infraestructuras de Abastecimiento" del Estudio de Capacidad Hídrica.

En ningún caso la normativa urbanística podrá ir en contra de lo establecido en las presentes normas urbanísticas y las determinaciones del Plan Parcial.

En general, la delimitación de Sectores se basa en límites físicos existentes, normalmente asociados a un cambio de propiedad del suelo. La delimitación detallada para redacción y desarrollo de un Plan Parcial podrá ajustar los límites señalados gráficamente en los Planos de Ordenación del Plan General para hacer coincidir el grafismo del Plan General con los límites físicos o de propiedad reales.

7.2.1. Plazo de ejecución del planeamiento

Se programa la gestión del resto de los Sectores del Suelo Sectorizado para comenzar su tramitación en un mismo periodo. Todos los Sectores y sistemas generales que componen el suelo urbanizable sectorizado se asignan al primer cuatrienio de vigencia del Plan General. Por tanto, el conjunto de Sectores constituye un único Área de Reparto. El Uso Predominante en el Área de Reparto es el Uso Global Residencial Unifamiliar.

El desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado se realizará mediante la redacción de los Planes Parciales correspondientes a cada Sector, estableciéndose un plazo máximo para la presentación de cuatro años a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General.

El incumplimiento de esta plazo facultará al ayuntamiento para proceder a la sustitución del sistema de actuación conforme se establece en el articulo 104 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Al desarrollo del planeamiento serán de aplicación los procedimientos ambientales previstos en la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y en la Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

Las Redes Supramunicipales y Generales de red viaria y zonas verdes que están reflejadas en los planos de ordenación en el suelo urbanizable quedan adscritos a estos Sectores y se podrán obtener de forma anticipada al desarrollo del sector por ocupación directa, formalizando la compensación de los derechos a sus titulares en la correspondiente Unidad de Ejecución.

Los plazos que se establecen en el presente Plan General y en los convenios incorporados a las Normas Urbanísticas se entenderán como plazos definitivos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

7.2.2. Redes públicas e infraestructuras

Respecto a los costes de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas y su repercusión económica en los nuevos desarrollos urbanísticos en el suelo urbanizable sectorizado, se deberá actuar conforme se establece en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 18.3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Se debe de asegurar en los nuevos desarrollos urbanísticos el cumplimiento, en todos sus puntos, de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

En respuesta a lo previsto en el Art. 29 de la Ley 5/2003, se dispondrá en el suelo urbanizable sectorizado de al menos un Punto Limpio para la recogida de residuos urbanos de origen domiciliario, en el suelo de cesión de redes generales municipales.

Será obligatorio que todas las edificaciones de servicios de transformación y suministro de energía eléctrica se localizan bajo rasante.

En respuesta a lo establecido en el Art. 30 de la Ley 5/2003, se dispondrá en el suelo urbanizable sectorizado de calificación industrial, los correspondientes centros de recogida de residuos no peligrosos. La construcción de tales centros se llevará a cabo a costa de los promotores y su gestión corresponderá al órgano gestor del sector.

7.2.3. Ordenanzas tipo para los Planes Parciales

Serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen las presentes Normas Urbanísticas, y los Planes Parciales que se desarrollan procurarán que sus Ordenanzas se ajusten a la tipificación de Ordenanzas del presente Plan General, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio.

Por este motivo los Planes Parciales adoptarán para su desarrollo las siguientes ordenanzas tipo que tienen carácter de determinaciones de ordenación pormenorizada, que, previa justificación razonada, podrán ser adaptadas a cada caso concreto sin variar las condiciones de parcela mínima, frente mínima ni altura máxima.

Residencial Unifamiliar (RU)

1.- Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Residencia Unifamiliar (RU).

2.- Características de la zona

Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas, en una o dos plantas con aprovechamiento bajo cubierta, en diferentes tamaños de parcelas.

3.- Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- **Grado 1** (RU-1): Residencia Unifamiliar Intensiva.
- **Grado 2** (RU-2): Residencia Unifamiliar Semi-Intensiva.
- **Grado 3** (RU-3): Residencia Unifamiliar Semi-Extensiva.
- **Grado 4** (RU-4): Residencia Unifamiliar Extensiva.

4.- Condiciones de usos

- Uso principal:

Se permite como uso característico residencial unifamiliar en su tipo1.

Se prohíben los usos vívideros en sótano.

- Usos compatibles:

Uso Equipamiento dotacional, en categoría 1,2 y 3

- Uso complementario:

  - Uso Servicios Comercial en categoría 1ª.
  - Uso industrial, permitido en categoría 1ª.
  - Servicios Terciario en categoría 1ª.
  - Servicios Infraestructura.
  - Usos Libres.

- Usos prohibidos:

Resto de los usos.

5.- Condiciones de la parcela

- Linderos

La longitud mínima exigida del lindero frontal en cada uno de los grados será de:

- **Grado 1** (RU-1): 6,0 metros.
- **Grado 2** (RU-2): 9,0 metros.
- **Grado 3** (RU-3): 12,0 metros.
- **Grado 4** (RU-4): 14,0 metros.

- Superficie

La superficie mínima de la parcela en cada uno de los grados será de:

- **Grado 1** (RU-1): 120 m2.
- **Grado 2** (RU-2): 250 m2.
- **Grado 3** (RU-3): 400 m2.
- **Grado 4** (RU-4): 500 m2.

6.- Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
RU-1	3,0 m	Se adosa a lindero	2,0 m
RU-2	3,0 m	2,0 m	3,0 m
RU-3	3,0 m	3,0 m	4,0 m
RU-4	3,0 m	4,0 m	4,0 m

Excepciones:

- Se podrán parear las edificaciones o hacer conjuntos de tres viviendas en grado RU-2 cuando se presente proyecto conjunto de edificación.

- Se podrán realizar viviendas adosadas, con parcela inferior y zonas comunes, siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a los fijados por la ordenanza correspondiente.

b. Condiciones de volumen

- Altura máxima:

La altura máxima a alero será de 7,0 metros, medida desde la acera o el terreno colindante con la edificación, hasta el borde del alero.

La altura máxima permitida a cumbrera será de 10,0 metros.

- Altura de planta:

La altura mínima libre de planta será de 2,60 metros.

- Fondo y longitud máxima de la edificación:

No se fija, respetando siempre los retranqueos.

La ocupación máxima en cada uno de los grados será de:

- **Grado 1** (RU-1): Sobre rasante 70 % de la superficie de la parcela.
- **Grado 2** (RU-2): Sobre rasante 60 % de la superficie de la parcela.
- **Grado 3** (RU-3): Sobre rasante 50 % de la superficie de la parcela.
- **Grado 4** (RU-4): Sobre rasante 50 % de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante es igual a la ocupación máxima permitida sobre rasante.

No computa edificabilidad la superficie construida cuya cara inferior del forjado no supera 1,0 metro del rasante oficial o el terreno colindante del edificio, no estando permitido el relleno artificial de la parcela que modifique la rasante a la cota del terreno colindante.

c. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior opaca tendrá una altura máxima de 1,50 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60 %, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

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

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta y 2,5 m. de altura máxima podrán reducir el retranqueo a frente de parcela a 2,0 metros.

Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla y las barbacoas se retranquearán tres metros a todos los linderos y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 metros.

Se unificarán las cubiertas, permitiéndose cubiertas planas, transitables o vegetales.

Se unificarán los colores y los materiales de los paramentos envolventes de la edificación.

d. Condiciones de Aparcamiento

Se exige 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construido en el interior de las parcelas.

Residencial Colectivo (RC)

1.- Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Residencia Colectiva (RC).

2.- Características de la zona

Corresponde a la tipología de bloques de edificación abierta o de manzanas abiertas de uso prioritariamente residencial.

3.- Grados de ordenanza

Se podrán establecer diferentes grados.

4.- Condiciones de usos:

- Uso principal:

Uso residencial permitido en la categoría 2 y categoría 3.

- Usos compatibles:

Uso Equipamiento dotacional, en categoría 1,2 y 3

- Uso complementario:
  - Uso Servicios Comercial en categoría 1ª.
  - Uso industrial, permitido en categoría 1
  - Servicios Terciario en categoría 1.
  - Servicios Infraestructura.
  - Servicios aparcamiento.
  - Servicios Urbanos
  - Usos Libres

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

- Usos prohibidos:

El resto de los usos.

No se admite estancias vivideras en sótano o semisótano.

5.- Condiciones de la parcela

- Linderos

Longitud mínima del lindero frontal en los dos grados: 15, 0 metros

La superficie mínima de la parcela es de: 1000 m^2

6.- Condiciones de la edificación

Condiciones de posición de la edificación

El retranqueo frontal (o a los frentes de calle pública) mínimo es de 5,0 metros. El retranqueo mínimo a linderos con otras parcelas u otros usos es de 5,0 metros.

En el caso de que el uso de planta baja sea comercial o terciario se permite la reducción del retranqueo frontal a 3,0 metros.

7.- Condiciones de volumen

- Altura máxima a coronación:
  - + 3 plantas
- Altura máxima a cornisa:
  - + 7,0 metros en dos plantas
  - + 10,30 metros en tres plantas.
- Altura libre de planta:
  - + 2,60 metros en uso residencial. 3,10 metros en planta baja con uso no-residencial.
- Fondo y longitud máxima de la edificación:
  - + La longitud máxima de fachada en todos los grados será de 50 metros.
  - + El fondo máximo de la edificación es de 24 metros.
- Ocupación máxima sobre rasante:

  Será de 70 % de la superficie de parcela

La ocupación máxima bajo rasante es de 70 %.

En los espacios libres de la parcela se prohíbe el solado indiscriminado y se dará preferencia al uso de materiales porosos de pavimentación, siempre cuando se puede garantizar que las aguas de escorrentía no estén contaminadas, con el fin de posibilitar la recarga natural, mediante aguas pluviales, de los recursos hídricos subterráneos.

En los espacios libres de la parcela se prohíbe el solado indiscriminado y se dará preferencia al uso de materiales porosos de pavimentación, siempre cuando se puede garantizar que las aguas de escorrentía no estén contaminadas, con el fin de posibilitar la recarga natural mediante aguas pluviales de los recursos hídricos subterráneos.

8.- Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior opaca tendrá una altura máxima de 1,50 m. y sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

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

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se unificarán las cubiertas, permitiéndose cubiertas planas, transitables o vegetales.

Se unificarán los colores y los materiales de los paramentos envolventes de la edificación.

Para el interior de las parcelas y los espacios libres comunes se tratará de crear espacios ajardinados mancomunados, incluso que tengan continuidad lineal los espacios interiores entre los bloques de diferentes parcelas.

9.- Condiciones de Aparcamiento

Se exige 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construido en el interior de las parcelas.

Terciario Comercial (TC)

1.- Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Terciario Comercial (TC).

2.- Características de la zona

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

3.- Condiciones de usos

- Uso principal.
    - Uso de Servicios Comercial
    - Uso de Servicios Terciario
- Usos compatibles:
    - Uso Equipamientos Dotacional y Comercial
    - Servicios de Infraestructura
    - Servicios Urbanos
    - Servicios de Aparcamiento

- Usos complementarios.

El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m^2 ó 3.000 m^2 construidos con la limitación de superficie de 150 m^2.

- Usos prohibidos:

El resto de los usos

- Dotación de aparcamiento:

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 25 m^2 de superficie bruta alquilable en el uso comercial o 1 plaza por cada 50 m^2 construido en los demás usos.

4.- Condiciones de la parcela

- Linderos.

Longitud mínima del lindero frontal se fija en 20 metros.

- Superficie mínima de parcela

*L*a parcela mínima será de 2000 m^2

5.- Condiciones de la edificación

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios.

Condiciones de posición de la edificación.

Separación mínima/ retranqueo a lindero frontal, posterior y lateral: 10 metros.

6.- Condiciones de volumen

Altura máxima es de 11 metros al alero. No admitiéndose instalaciones de cualquier tipo sobre la altura máxima. El número máximo es de tres plantas.

Altura libre de planta: 3,0 metros

Pendiente máxima de la cubierta: 35 º sexagesimales.

Ocupación máxima sobre rasante: 40% de la parcela neta.

7.- Condiciones de Intensidad

Coeficiente de edificabilidad: 0,9 m^2_c/m^2_s

8.- Condiciones estéticas

Los materiales de fachada y cubierta deberán de ser acorde con el entorno y en la medida que sea posible respetando los materiales empleados en las fachadas de las edificaciones próximas.

La composición de la fachada deberá de respetar la escala urbana del entorno. En caso de un frente edificable superior a 30 metros será obligatorio diferenciar la composición y tratamiento de fachada en tramas verticales diferenciadas de un máximo de 30 metros de ancho.

Las zonas de carga y descarga no pueden ser visibles desde la vía pública y las zonas residenciales.: Los horarios de carga y descarga serán en el periodo diurno para evitar molestias a vecinos.

En los espacios libres de parcela se prohíbe el solado indiscriminado y se dará preferencia al uso de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, con el fin de posibilitar la recarga natural, mediante aguas pluviales, de los recursos hídricos subterráneos.

7.2.4. Derechos de la propiedad en el desarrollo de planes parciales

1. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho a promover su transformación, de conformidad con las determinaciones del Plan General y con lo que establezca la legislación urbanística.

2. Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable contenidas en el Plan General, deberán ser desarrolladas mediante la figura de Planes Parciales.

3. Cada Plan Parcial que se tramite para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en los números anteriores deberá referirse a un solo sector de Suelo Urbanizable e incluirá los elementos de sistemas generales de la ciudad interiores al Sector; o incluso exteriores al mismo cuando las circunstancias urbanísticas, según establece el Plan General, lo hacen necesario para su conexión o vinculación al resto de sistemas generales.

4. Cada Plan Parcial podrá delimitar las Unidades de Ejecución convenientes para su desarrollo.

5. En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, sólo podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

    a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

    b) Que la infraestructura básica del Polígono o Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

    c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, y mediante los avales que el Ayuntamiento exija, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización de infraestructura básica, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

6. A los efectos del Plan General, se entenderá por infraestructura básica el viario y redes de conexión del Sector con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones en el Plan con sus plantaciones y sistema de riego por goteo o similar en zonas verdes, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.

7. La concesión de cualesquiera licencia de nueva planta del Polígono o Unidad de Ejecución deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto; y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada de edificación.

8. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente:

   a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación.

   b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.

   c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario o red de transporte privado.

7.2.5. Normas Generales de Protección para el desarrollo del Suelo Urbanizable

Las determinaciones en este aspecto en lo referente a la supresión de barreras arquitectónicas, la calidad acústica de los ambientes exteriores y lo referente a todos los aspectos de carácter estético, con el fin de que la ordenación de los Sectores a desarrollar tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice.

Cierres de parcelas y vallados

Como norma general para todo el sector se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación, aunque se trata de parcelas de usos global residencial con diferentes ordenanzas.

Los cerramientos de las parcelas deberán de ser uniformes en arquitectura y materialización con la edificación principal. Su altura máxima será de 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles o zonas verdes públicas, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,50 m. Sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. Los cierres y vallados de parcelas se realizarán en piedra o ladrillo, pudiendo combinarse ambos materiales, completándose con elementos de cerrajería y setos vegetales, salvo en las zonas de las entradas peatonales o de vehículos que podrán efectuarse con portones singulares metálicos o de madera.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

Pavimentaciones y mobiliario urbano

Las pavimentaciones de calzadas se rematarán con bordillo y las aceras serán de adoquines o elementos prefabricados de hormigón que tenga un diseño de conjunto diferenciando cada acera según las características del tránsito.

Los paseos serán preferentemente de piedras naturales o áridos vistos que armonicen con las plantaciones.

Se señalizarán los pasos de peatones y se tendrá especial cuidado en determinar, en el Proyecto de Urbanización, con todo detalle el mobiliario urbano a realizar y los elementos de señalización.

Estas normas serán también de obligado cumplimiento para la urbanización interior de las parcelas.

Anuncios y rótulos

Los anuncios sólo se autorizarán en las parcelas con usos comerciales y se deberán definir en los proyectos de edificación.

Los rótulos de señalización de las edificaciones en parcelas responderán a un diseño uniforme.

Cubiertas

Se unificarán las cubiertas, permitiéndose cubiertas planas, transitables o vegetales, aunque sean de diferentes tipologías edificatorias.

El material de cubierta será libre, siempre y cuando tenga una directriz de composición homogénea que realce el conjunto arquitectónico que se construya.

Fachadas

Se unificarán los colores y los materiales de los paramentos envolventes de la edificación, aunque sean de diferentes tipologías edificatorias.

Las fachadas serán de composición y materiales libres, evitando materiales que sean disconformes con la calidad que requiere esta zona urbanística.

Ajardinamientos

Los ajardinamientos de los espacios viarios se realizarán con arbolado lineal en aceras y especies vegetales en las medianas que realcen el carácter verde del espacio público procurando lograr la máxima sombra en las zonas peatonales, definiéndose las especies en el Proyecto de Urbanización.

Para el interior de las parcelas y los espacios libres comunes se tratará de crear espacios ajardinados mancomunados, incluso que tengan continuidad lineal los espacios interiores entre los bloques de diferentes parcelas.

En todo caso el ajardinamiento contará con una red automática de riego.

7.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado

El Suelo Urbanizable No Sectorizado, se desarrollará a través de la formulación de Planes de Sectorización, en los que se pormenorizarán detalladamente sus condiciones particulares y la delimitación de sectores.

Estos desarrollos se efectuarán en los términos previstos por el artículo 22 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, la Ley 6/98 y el Real Decreto Ley 4/2000, siendo de aplicación las condiciones que se regulen en las futuras legislaciones urbanísticas.

De acuerdo con el artículo 84.4 de la Ley 9/2001, el Aprovechamiento Unitario que los futuros Planes de Sectorización establezcan para los nuevos Sectores, deberá ser idéntico al que el Plan General de El Álamo establece para el Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Conjuntamente con los Planes de Sectorización, se desarrollarán y tramitarán los Planes Parciales correspondientes a cada Sector determinado.

En cumplimiento de lo señalado en el Art. 42.4 de la Ley 9/2001, se establecen las siguientes determinaciones para el desarrollo de los Suelos Urbanizables No Sectorizados y en su caso de los Planes de Sectorización:

a) Las Redes Generales y Supramunicipales, se adscribirán en razón de su previa definición por las Administraciones competentes a las que se hayan de adscribir, y en todo caso mediante los instrumentos de Planificación Territorial que determina la legislación vigente. En el caso de la franja de suelo urbanizable no sectorizado al norte de la M-404, el Plan de Sectorización deberá de fijar una reserva de red supramunicipal por su límite norte con objeto de realizar una variante del actual trazado de la carretera mencionada.

b) La incorporación, en su caso, de Suelos Urbanizables No Sectorizados al desarrollo urbanístico, deberán responder al modelo global de ocupación del suelo y usos globales determinados en el presente Plan General, y en particular no se podrán establecer usos globales industriales en el perímetro exterior del suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial al sur de la carretera M-404.

   Esta determinación no es incompatible con la inclusión en todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado de proyectos o planes que incorporen usos de servicio público o afectos a los mismos, y que por tanto puedan tener la consideración de Redes Públicas.

   La franja de suelo urbanizable no sectorizado al norte de la M-404, tiene colindancia con dos diferentes usos globales, por lo cual el Plan de Sectorización podrá contemplar tanto el uso global de industrial como el uso global de residencial o ambos usos.

c) Delimitación y justificación del ámbito a sectorizar

Cada Plan de Sectorización que desarrolle contendrá un apartado específico en que se justifique la delimitación propuesta en función del resto de las condiciones de la presente Normativa y de la estructura general urbana señalada anteriormente, considerando que, por la ubicación y extensión del ámbito del presente Plan General y las características de los enlaces e infraestructuras en él previstos y al ser los ámbitos a delimitar siempre inferiores al del Plan General, se deberá justificar la relación de éstos con las Redes Generales de accesos, infraestructuras urbanas generales y zonas verdes propuestos para la totalidad del municipio.

En particular se acreditarán como mínimo el desdoblamiento de la ronda de circunvalación con una sección basada en la sección proyectada en el borde de los sectores en suelo urbanizable sectorizado y la continuidad de los viales radiales en conexión con las glorietas proyectadas.

d) Magnitudes mínimas

Cada Plan de Sectorización nunca será inferior en superficie a 15 hectáreas, incluyendo las Redes adscritas, garantizándose en cualquier caso, que todos los ámbitos de sectorización en los que se desarrolle el Suelo No Sectorizado, cumplirán la mencionada condición de superficie mínima, no pudiendo quedar restos de Suelos Urbanizables No Sectorizados inferiores a dicha superficie mínima.

Esta condición no será exigible a los Proyectos de Sectorización que insten las Administraciones Públicas.

e) Cada ámbito sobre el que se desarrolle un Plan de Sectorización, deberá constituir una unidad urbanística integrada, entendiendo por tal aquella que tenga resuelta en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica propuesta por el presente Plan General, la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

f) El contenido, determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización será el determinado por los artículos 44, 45 y 46 de la Ley 9/2001.

g) Los Planes de Sectorización incluirán justificación expresa de capacidad y viabilidad autónoma respecto del resto del Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado en relación con el cumplimiento de vertidos, saneamiento y depuración tanto de aguas limpias como sucias. Deberán justificar el acceso y conexión independiente a la Depuradora, sin utilizar los colectores y/o emisarios proyectados o existentes.

h) Será obligación necesaria para la aprobación de Planes de Sectorización el soterramiento de las líneas eléctricas de Alta y Media Tensión que discurran por los Suelos incluidos en dichos Planes.

i) En tanto no se promuevan iniciativas de sectorización de los terrenos, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Suelos Urbanizables No Sectorizados son equivalentes a las determinadas para los Suelos No Urbanizables de Protección.

Estas son las siguientes:

- **El Suelo Urbanizable No Sectorizado,** en tanto no sea incluido en Planes de Sectorización tiene como régimen aplicable el que se establece con carácter general para todo el Suelo No Urbanizable de Protección.

- **Criterios de utilización general del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

j) Se establece una condición específica sobre la incorporación en la delimitación de un sector de la parcela 8 del polígono 2, situado en la Ctra. M-404 en el PK 4,950, donde se encuentra actualmente una estación de servicios de suministro de carburantes, incluida en el suelo urbanizable no sectorizado. La propiedad de la parcela ha obtenido la calificación urbanística correspondiente a la actividad llevado a cabo en la parcela, por parte de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, así como la licencia de obra correspondiente por parte del Ayuntamiento de El Álamo. Se ha producido una cesión de suelo para la ejecución de una glorieta en la carretera M-404 y un pago de un canon al Ayuntamiento de el Álamo. A estos efectos se reconoce la superficie real de la parcela existente y la edificabilidad correspondiente a la licencia de obra concedida por el Ayuntamiento de El Álamo y se mantendrá al margen del proceso de equidistribución en el momento de su incorporación en un sector. El Plan Parcial correspondiente por lo tanto mantendrá inalterada el uso actualmente autorizado, la superficie de parcela y sus parámetros de edificabilidad, de tal modo que no se generan derechos indemnizatorios por alteración de las condiciones establecidas en la licencia concedida, en virtud de los artículos 41 a 44 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Los usos propios del Suelo Urbanizable No Sectorizado son, por definición, los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agropecuario.

La regulación que estas normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, por estar asociados al mismo, o por no ser conveniente su ubicación en el medio urbano.

Los instrumentos urbanísticos de desarrollo asignarán a los sistemas de redes públicas los Bienes del Patrimonio Arqueológico o Paleontológico incluidos, tanto en el Estudio Arqueológico realizado, como en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Comunidad de Madrid; así como todos los bienes que se conozcan, sometidos genéricamente 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: las cuevas y abrigos que contengan manifestaciones culturales, puentes, los caminos históricos con más de cien años de antigüedad, los castillos, las casas fuertes, torreones, murallas, recintos fortificados, o las estructuras militares y defensivas.

Las limitaciones que se imponen en el Suelo Urbanizable No Sectorizado no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.

- **Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento**

En tanto no se insten Planes de Sectorización de acuerdo con los criterios y determinaciones señalados anteriormente, el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Urbanizable No Sectorizado se efectuará de forma directa o a través de Planes Especiales para las finalidades previstas en la legislación vigente compatibles con la regulación establecida en las presentes Normas, y que en concreto pueden ser:

- La protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales o 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 estas últimas y de los sistemas generales
- La creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable o existente que así lo requiera.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agropecuarias o compatibles cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

- **Parcelaciones y autorizaciones exigibles**

– **Actos sujetos**

No están sujetas al otorgamiento de la licencia municipal las actividades de labores agropecuarias, ganaderas y forestales no enumeradas en estas Normas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo de cada caso, establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

– **Autorizaciones previas**

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal, salvo que se deriven de un Proyecto de Parcelación. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Consejería competente en materia de agricultura y, previas las calificaciones e informes previstas en la Ley 9/2001.

– **Parcelas mínimas**

Las parcelas mínimas autorizables en estos suelos serán las establecidas en la Legislación Agraria Forestal o de similar naturaleza.

– **Condiciones de autorización**

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, si no están vinculadas a un Proyecto de Sectorización.

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar, pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de efluente y/o distribución de energía eléctrica.

– **Riesgo de formación de núcleo de población**

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

+ Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 m. del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado definido por este Plan General y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m. de radio con centro en la edificación que se proyecta.

+ Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.

+ Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación, en aplicación de las determinaciones de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, o de las propias de estas Normas.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

– **Exigencia singular**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda a la delimitación 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.

• **Condiciones de usos**

Se permitirán los siguientes usos:

Usos Permitidos: Industrial tipo 4, Servicios de Equipamiento Dotacional, de Infraestructura y de Servicios Urbanos, Espacios Libres tipo 2 y los de Usos Naturales.

Usos Prohibidos: El resto.

- **Obras, instalaciones y edificaciones permitidas**

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en los Arts. 26 y 27 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dichos artículos, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios en Suelo Urbanizable No Sectorizado, al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y, en ningún caso, superarán los 3,00 m. de altura ni los 5,00 m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

En el resto del Suelo Urbanizable No Sectorizado queda prohibida la instalación de carteles.

- **Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones**

– **Tipología de edificación**

La tipología de edificación será abierta y aislada, y 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.

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

– **Retranqueos mínimos**

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de 6 m. a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como, por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m., siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al mismo retranqueo, 6 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en las protecciones específicas, e igual retranqueo se establece en la proximidad de las vías pecuarias y caminos.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5,00 m. a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5,00 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos, caminos y vías pecuarias.

– **Ocupación máxima**

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el 5% de la superficie de la parcela, en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o anejas al uso principal no agrario (como, por ejemplo, playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agropecuarios o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

– **Altura máxima**

La altura máxima permitida será de 1 planta, con un máximo de 4,50 m. de cornisa, sin superar en ningún punto los 5 m. al terreno desde el alero.

Para las naves agropecuarias de almacenamiento de grano o similares esta altura (sin superar los 7,50 m a cualquier punto del terreno desde el alero) no será superior a los 7 m.

– **Condiciones de servicios**

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

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes 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.

– **Condiciones Estéticas**

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.

+ Cubiertas

  La composición de las cubiertas se adaptará, en lo posible, a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno y quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

+ Arbolado

  Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin 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 de entre las propias del entorno.

+ Cerramiento de fincas

  La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso las alturas máximas establecidas con carácter general.

  Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

  En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

– **Condiciones específicas**

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

7.4. Normas particulares de cada ámbito o sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada

En los términos establecidos en el artículo 42.5 g), y de acuerdo con los convenios que se han suscrito entre el Ayuntamiento y distintas entidades promotoras, se establece la completa ordenación pormenorizada de algunos sectores en los Suelos Urbanizables Sectorizados, por lo que para estos ámbitos no será precisa la redacción de Planes Parciales. Tampoco será precisa esta redacción para los Suelos Urbanizables que se incorporan con los Planes Parciales aprobados recientemente como es el caso del SAU III, y que se incluyen en el Volumen II de las presentes Normas Urbanísticas.

Los sectores que se incorporan con Ordenación Pormenorizada son el SUR-1 y el SUR-7 por iniciativa pública y con el sistema de actuación de cooperación. La pormenorización de las condiciones de ordenación de cada uno de los Sectores y ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado, se efectúa en las Fichas de Ordenación y Gestión que se acompañan a las presentes normas urbanísticas, o a través de la Documentación específica de pormenorización de la Ordenación que se incluye en el presente Plan General.

Capítulo 8

8. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Protección

8.1. Alcance y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en los Planos de Clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP), tanto las de Régimen Especial como las de Régimen de Preservación.

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan General las protecciones específicas derivadas de legislaciones sectoriales y, por lo tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones, estableciendo protecciones generales en este suelo como concretas particulares respecto a las reguladas con carácter general en el capítulo 7 de estas Normas.

8.2. Régimen aplicable a todo el Suelo No Urbanizable de Protección

8.2.1. Criterios de utilización general de Suelo No Urbanizable de Protección

El Suelo No Urbanizable de Protección deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable de Protección son, por definición, los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el pecuario y el forestal.

La regulación que estas normas establece tiende a hacer compatible la preservación y fomento de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, por estar asociados al mismo, o por no ser conveniente su ubicación en el medio urbano.

Las limitaciones que se imponen en el Suelo No Urbanizable de Protección no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.

8.2.2. Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento

El desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable de Protección se efectuará de forma directa o a través de Planes Especiales para las finalidades previstas en la legislación vigente compatibles con la regulación establecida en las presentes Normas, y que en concreto pueden ser:

- La protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales o 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 estas últimas y de los sistemas generales.
- La creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo.
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable o existente que así lo requiera.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agropecuarias o compatibles cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

8.2.3. Parcelaciones y autorizaciones exigibles

Concepto de Parcelación

Por parcelación a efectos de esta Normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si 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.

Actos sujetos

No están sujetas al otorgamiento de la licencia municipal las actividades de labores agropecuarias, ganaderas y forestales no enumeradas en estas Normas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

En el Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo de cada caso, establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Autorizaciones previas

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal, salvo que se deriven de un Proyecto de Parcelación. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Consejería competente en materia de agricultura y, previas las calificaciones e informes previstas en la Ley 9/2001.

Parcelas mínimas

Las parcelas mínimas autorizables en estos suelos serán las establecidas en la Legislación Agraria Forestal o de similar naturaleza. Para las instalaciones de dominio y uso público de carácter infraestructural la superficie mínima de parcela será la que funcionalmente sea indispensable.

- **Condiciones de autorización**

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población.

En el Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo de cada caso, establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas por legislación sectorial 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 de subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

- **Documentación de la solicitud de autorización**

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:

1.- Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:

   - Objetivos de la parcelación.
   - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
   - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
   - De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para complementar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelación adicional.

4.- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, a la de Agricultura y Cooperación, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

   En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/-1989 de la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid.

5.- Certificación registral de dominio y cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

- **Riesgo de formación de núcleo de población**

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar, pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de efluente y/o distribución de energía eléctrica.

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

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 m. del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m. de radio con centro en la edificación que se proyecta.

- Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.

- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación, en aplicación de las determinaciones de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, o de las propias de estas Normas.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

- **Exigencia singular**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda a la delimitación 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.

8.2.4. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas

En el Suelo No Urbanizable de Protección sólo se permitirán los actos, las obras, instalaciones y edificaciones regulados en los artículos 28 y 29 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dichos artículos, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios en Suelo No Urbanizable de Protección, al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 600 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y, en ningún caso, superarán los 3,00 m. de altura ni los 5,00 m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

En el resto del Suelo No Urbanizable de Protección queda prohibida la instalación de carteles.

8.2.5. Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones

- **Tipología de edificación**

La tipología de edificación será abierta y aislada, y 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.

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

- **Retranqueos mínimos**

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de 6 m. a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como, por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m., siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al mismo retranqueo, 6 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en las protecciones específicas, e igual retranqueo se establece en la proximidad de las vías pecuarias y caminos.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5,00 m. a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5,00 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos, caminos y vías pecuarias.

- **Ocupación máxima**

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación, el 2% de la parcela.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o anejas al uso principal no agrario (como, por ejemplo, playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agropecuarios o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

- **Altura máxima**

La altura máxima permitida será de 1 planta, con un máximo de 4,50 m. de cornisa, sin superar en ningún punto los 5 m. al terreno desde el alero.

Para las naves agropecuarias de almacenamiento de grano o similares esta altura (sin superar los 7,50 m a cualquier punto del terreno desde el alero) no será superior a los 7 m.

- **Condiciones de servicios**

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

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes 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.

- **Condiciones Estéticas**

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.

- **Cubiertas**

  La composición de las cubiertas se adaptará, en lo posible, a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno y quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

- **Arbolado**

  Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin 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 de entre las propias del entorno.

- **Cerramiento de fincas**

  La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso las alturas máximas establecidas con carácter general.

  Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

  En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

- **Condiciones específicas**

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

8.3. Suelo No Urbanizable de Protección en régimen de Preservación

8.3.1. Régimen de las actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección Preservado

Previa calificación urbanística, en el Suelo No Urbanizable de Protección en régimen de Preservación se podrán prever las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

- Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes, en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte. Los usos a los que se refiere podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando esta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

- Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.

- Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

- Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor arquitectónico, aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

8.3.2. Protección Paisajística de Campiñas de Labor y Viñedos

- **Definición**

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas. El interés de estos suelos no se debe a su productividad porque no son suelos aptos para los cultivos avícolas de regadío. Sin embargo, su valor se debe al uso ancestral del suelo y el paisaje de cultivos de secano y viñedos al que ha dado lugar.

- **Delimitación**

La superficie delimitada de suelos afectados por la Protección de Régimen de Preservación del Valor Paisajístico de Campiñas de Labor y Viñedos se señala en los planos de clasificación de suelo.

- **Obras, instalaciones y edificaciones permitidas**

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en el apartado 8.3.1. de las presentes normas y, en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios en Suelo No Urbanizable de Protección al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 600 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y, en ningún caso, superarán los 3,00 m. de altura ni los 5,00 m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

En el resto del Suelo No Urbanizable de Protección queda prohibida la instalación de carteles.

8.3.3. Protección Arqueológica

- **Definición**

Se refiere a aquellos suelos protegidos por motivos arqueológicos y regulados por la Ley 10/98, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

- **Condiciones de Uso**

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

Se prohibirán además, en estas superficies con Protección Arqueológica, todos los usos que supongan grandes movimientos de tierra, como las explotaciones al aire libre. Se prohíben, por tanto, todas las actividades de carácter extractivo de cualquier intensidad.

Se evitarán los cambios de uso incompatibles con la conservación de los bienes culturales, de acuerdo con los criterios de la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.

8.3.4. Franja de Protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno

- **Definición**

La franja de Protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno es un espacio en el que se localizarán usos no agresivos al espacio protegido del Parque Regional.

- **Delimitación**

La delimitación de esta zona de Protección del Parque del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno se delimita con una franja de 100 metros de ancho desde el límite del Parque Regional en toda su longitud, a excepción de las zonas donde exista una protección especial más restrictiva y de los ámbitos previamente clasificados como suelo urbanizable en el Plan General.

- **Condiciones de Uso**

Se tenderá a cumplir el régimen de uso compatible con la zona de Mantenimiento de Actividad del Parque Regional, estando permitido los siguientes usos y actuaciones (capítulo 5.3 del PORN):

- Las actividades agrícolas, ganaderas y forestales en los términos en los que se vienen practicando, o la mejora de los mismos.
- Todas las actividades que no menoscaben la consecución de los objetivos del PORN.
- Se permiten todos los usos y actuaciones contemplados en el capítulo 4.
- Se permitirán todas las actuaciones encaminadas al desarrollo de la cubierta vegetal.

8.4. Suelo No Urbanizable de Protección en régimen Especial

8.4.1. Protección de Vías Pecuarias

- **Delimitación**

Comprenden esta categoría los terrenos del dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal.

- **Regulación**

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados).

- **Condiciones de Uso**

  – De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 3/1995, son usos compatibles:

    Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agropecuario y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

    Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agropecuaria deberán respetar la prioridad del paso de los ganados evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Comunidad Autónoma de Madrid podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agropecuario, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico o cultural.

    Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

  – De acuerdo con el Art. 17, son usos complementarios:

    Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la antedicha ley. Para ello será preciso el informe del Ayuntamiento y la autorización de la Comunidad de Madrid.

Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

- **Condiciones particulares**

Se trata de una serie de condiciones marcadas por la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de especialización para el tránsito motorizado.

Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso y, expresamente, los vertidos de cualquier naturaleza.

En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismos promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo el 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 el Consejero competente haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

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 la Consejería competente, previa 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, previa solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de Suelo No Urbanizable de Protección, aún cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de clasificación y ordenación del suelo.

- **Condiciones singulares**

Quedan incorporadas a todos los efectos las siguientes determinaciones en relación con los ámbitos definidos por el Plan a través de las Fichas, siempre que se vean afectadas directa o indirectamente por las vías pecuarias:

Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado o vertedero de cualquier clase.

Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria por carretera o vial de poca intensidad de tráfico, se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos la atraviesen a baja velocidad. En el caso de que el viario soporte una elevada intensidad de tráfico, poniendo en peligro la integridad de los usuarios de la vía pecuaria, la Dirección General de Agricultura podrá exigir la construcción de un cruce a distinto nivel.

Los equipamientos para la urbanización de parcelas colindantes con las vías pecuarias se deberán realizar fuera de las mismas. Si no es posible, es necesario autorización previa de la Dirección General de Agricultura.

El planeamiento de desarrollo que afecte a vías pecuarias deberá remitirse a la Dirección General de Agricultura para su preceptivo informe.

En el caso de que se planifique una modificación de trazado, el Ayuntamiento o la entidad promotora de la modificación de trazado deberá, con carácter previo a la ocupación, aportar los terrenos que en sustitución de los ocupados, aseguren la continuidad e integridad de la vía pecuaria. En cuanto afecte a una vía pecuaria en la que se pretende modificar el trazado, la ejecución del Plan requerirá el acuerdo previo de modificación y desafectación del trazado de la misma, adoptado por la Consejería competente.

8.4.2. Protección de Cauces y Riberas

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio.

El objetivo de 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.

Abarca este espacio los terrenos, específicamente grafiadas en el Plano de Clasificación de Suelo.

- **Calificaciones urbanísticas e informes**

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas por la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- **Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas**

Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio.

Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

- **Condiciones particulares**

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto que no haya sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento para el municipio.

Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y los nuevos terrenos, cuando de ello se pudiere derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.

En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas o al aumento de la erosionabilidad en la zona.

Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse, en toda su longitud, una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y, en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

8.4.3. Protección del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de este espacio protegido fue aprobado por el Decreto 26/1999, de 11 de febrero. Con posterioridad se aprobó la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno (modificada por la Ley 4/2001, de 28 de junio). Recientemente ha sido ampliado el ámbito al que afecta el PORN, mediante el Decreto 124/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la ampliación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno, comprendiendo una superficie total de 22.650 Has. Este espacio protegido coincide en su totalidad con los límites que definen el LIC Cuenca del río Guadarrama en el municipio de El Álamo.

En el PORN se establece una propuesta de zonificación y ordenación de la zona incluida en él, quedando el término municipal de El Álamo dentro, de forma mayoritaria, de la unidad ambiental "Cultivos de secano sobre la Campiña detrítica" y en menor proporción dentro de la unidad de "Etapas de sustitución del encinar sobre la Campiña detrítica". Las categorías de zonificación que corresponden a estas unidades ambientales son "Zonas de Mantenimiento de la Actividad" y "Zonas de Protección y Mejora", respectivamente.

Con carácter general serán de aplicación el régimen de prohibiciones y limitaciones establecidas en el Decreto 26/1999 , de 11 de febrero, por el que se aprueba el plan de ordenación de los recursos naturales para el curso medio del río Guadarrama y su entorno.

Zonas de Mantenimiento de la Actividad

- **Condiciones de Uso**

Se permiten los siguientes usos y actuaciones (capítulo 5.3 del PORN):

- Las actividades agrícolas, ganaderas y forestales en los términos en los que se vienen practicando, o la mejora de los mismos.
- Todas las actividades que no menoscaben la consecución de los objetivos del PORN.
- Se permiten todos los usos y actuaciones contemplados en el capítulo 4.
- Se permitirán todas las actuaciones encaminadas al desarrollo de la cubierta vegetal.

Respecto a los usos y actuaciones no permitidos se encuentran las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del PORN y su ampliación.

Zonas de Protección y Mejora

- **Condiciones de Uso**

Los usos y actuaciones permitidas son (capítulo 5.2 del PORN):

- Las acciones encaminadas a la recuperación de la cubierta vegetal y a la mejora y ampliación de la superficie ocupada por la encina, así como las destinadas al tratamiento de los procesos erosivos.
- Los usos socio-recreativos para actividades tipo picnic, recreo pasivo, etc., que no entrañen la construcción de nuevos edificios.
- Los aprovechamientos ganaderos.
- Además se permiten las actividades que se definen para las Zonas de Máxima Protección del Parque.

Por otro lado, se prohíbe cualquier actuación que suponga una modificación sustancial de las características del territorio. Asimismo, deberán respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del PORN y su ampliación.

En lo que se refiere a clasificación urbanística del territorio de El Álamo incluido en el ámbito del PORN, se establece que será de aplicación lo dispuesto en la Ley 20/1999, de 3 de Mayo, del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno, modificada por la Ley 4/2001, de 28 de Junio. Asimismo, se hace referencia a que el planeamiento urbanístico que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor del PORN, y de su ampliación, deberá adecuarse a las determinaciones contenidas en el mismo.

Medidas de Protección del entorno del Parque Regional

Se llevarán a cabo diversas medidas en relación con la zona de protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, y de la zona industrial:

- Creación de una pantalla visual entre la zona de protección del Parque y el Suelo Urbanizable de uso industrial.
- Incorporación de medidas preventivas para disminuir el impacto visual sobre el espacio protegido.
- Restauración vegetal y mejora del hábitat en el Arroyo de los Vegones.

8.4.4. Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) 'Cuenca del río Guadarrama'

La superficie del término municipal que está ocupada por este Lugar de Importancia Comunitaria es, aproximadamente de unas 307 Has. La importancia de esta zona radica en la calidad que posee, que representa en un 61% de su superficie, hábitats de interés europeo, y que se traduce en calidad faunística (Cigüeña Negra, Águila Imperial Ibérica y Halcón Peregrino).

8.4.5. Protección de carreteras

- **Delimitación**

Comprende esta zona la superficie ocupada por la carretera M-404 y su zona de dominio público dentro del término municipal de El Álamo

- **Regulación**

La regulación de la zona de dominio público, así como las zonas de protección y afección, estará dispuesto a las determinaciones de la Ley 3/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en específica en el capítulo IV sobre el uso y defensa de las carreteras.

Capítulo 9

9. Normas Generales de Urbanización

9.1. Alcance

En este capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras de urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones de detalle del Plan, por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos a que se remite, salvo que expresamente se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en las Normas Particulares de cada zona o sector, o en las Normas de Protección del Capítulo 8º, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en Suelo No Urbanizable de Protección o constituyan elementos de redes generales de infraestructuras y redes viarias.

En concreto, se aplicará en:

- La red viaria pública en suelo urbano y urbanizable.
- La red de caminos y vías pecuarias en Suelo No Urbanizable de Protección.
- El sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
- Todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurran por terrenos de dominio o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.

También serán de aplicación en aquellos viarios o calles interiores o particulares que sean de titularidad privada, pero que sirvan de acceso común a varias edificaciones situadas en el interior de las parcelas o manzanas.

9.2. Alcance de las Obras de Urbanización

Las determinaciones de este Capítulo afectan a las siguientes obras:

1. Obras de vialidad

Incluye en ellas el diseño y características de la red viaria con su explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios e infraestructuras.

2. Suministro de agua

En el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios y potabilización si fuera necesario.

3. Obras de saneamiento

Comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos, imbornales y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al ámbito urbanístico objeto de urbanización.

4. Suministro de energía eléctrica.

Comprende las redes de alimentación exteriores, centros de transformación, redes de distribución y acometidas, y armarios.

5. Red de alumbrado público

Comprende las redes de alimentación, centros de mando, redes de distribución y luminarias.

6. Suministro de gas

Comprende las redes de alimentación, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.

7. Red de telefonía y telecomunicaciones

Comprende las redes de alimentación, incluso arterias, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.

8. Arbolado y jardinería

Comprende todo el ajardinamiento, arbolado y elementos arbustivos y elementos de decoración de estos espacios.

9. Mobiliario urbano y señalización

Comprende la totalidad de los elementos urbanos que complementan la urbanización, incluidas todas las señalizaciones.

10. Recogida de basuras

Comprende los elementos de almacenamiento y transporte de basuras, fijas y móviles que tengan por finalidad recoger basuras de residuos domésticos o industriales, y los restos vegetales de los ajardinamientos.

11. Cerramiento de parcelas

Comprende los cerramientos de parcelas cuando no se lleva a cabo simultáneamente el derribo y la edificación.

En todo caso, con independencia de la regulación de este Capítulo, todas las obras de urbanización habrán de sujetarse a las determinaciones que contemple el Pliego de Condiciones Técnicas, que en su momento apruebe el Ayuntamiento, el cual, podrá modificar cualquiera de las determinaciones establecidas en estas Normas, y a estos efectos constituirá Norma Complementaria a las mismas, de acuerdo con el apartado 1.8.

9.3. Diseño y Características de la Red Viaria

9.3.1. Regulación específica de la red viaria

La utilización de las vías públicas que componen la red viaria viene regulado en la ordenanza particular, y su régimen de uso viene complementado por la regulación del Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 116/1998, de 30 de enero, por el que se adaptan a la Ley 5/1997, de 24 de marzo, el Reglamento General de Circulación y el Reglamento de Procedimiento Sancionador en materia de Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.

El régimen del Sistema Viario Interurbano que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras 3/1991 de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/93 en los casos de carreteras autonómicas, y por la Ley de Carreteras 25/1988 para las carreteras estatales, siendo de aplicación las normas de protección que se regulan en el Capítulo 8º.

9.3.2. Diferenciación del tránsito

El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario secundario de distribución e interior de acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

- **Calles con separación de tránsito**

Siempre se proyectarán pendientes transversales del 2% y se aceptará como pendiente longitudinal mínima el 1% para favorecer la recogida de aguas pluviales en sumideros.

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

– **Calles principales**

  Su sección mínima entre alineaciones será de 16 m. con calzada mínima de 5,5 metros y aceras mínimas de 2 m. Su pendiente máxima será del 8% en tramos rectos y un 6% en tramos curvos. Las calles en áreas y polígonos industriales o de actividades económicas, tendrán una anchura mínima de 15 m. con calzadas mínimas de 7 m. y aceras mínimas de 1,5 m. En casos puntuales, se podrá modificar estas pendientes con la aprobación del Servicio Técnico de Urbanismo.

– **Calles secundarias**

  Su sección mínima entre alineaciones será mayor o igual de 10 m. con calzada mínima de 5,5 metros y acera mínima de 2,0 m. Su pendiente máxima será del 10%, en tramos rectos y 8% en tramos curvos. Las calles en áreas y polígonos industriales o de actividades económicas tendrán una anchura mínima de 10 m, con calzadas mínimas de 7 m.

– **Calles Interiores**

Su sección mínima será de 8 m. entre alineaciones, si bien todas ellas podrán tener el carácter de calles de coexistencia.

En estos casos, los soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose estas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel o mediante la colocación de bolardos. En estos casos, se extremará el cuidado en la recogida de aguas pluviales aumentando la densidad de sumideros y rejillas.

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

En el primer caso, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m. ni menor de 0,12 m., salvo en casos que se consideren excepcionales por las circunstancias que concurran.

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

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

- **Calles de coexistencia**

Se trata de calles con bordillo saltable entre el área de movimiento y circulación del vehículo y los espacios reservados para el peatón.

Estas calles cuando sean de nuevo trazados tendrán una anchura mínima de 6 metros entre alineaciones y su pendiente máxima será de un 8% en tramos rectos y un 6% en tramos curvos.

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

Las entradas en las áreas de coexistencia, se señalizarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencias de los materiales de pavimentación.

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

- **Elementos ajardinados o con vegetación**

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad, ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural, o cantos rodados.

- **Dotación viaria**

Las aceras, que se establecen según los tipos de sección, se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques construidos con este fin o en áreas terrizas continuas.

La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de 0,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensiones de anchura o diámetro mínimo de 1,00 m. ó 0,70 m. para árboles de pequeño porte con rejilla pisable, manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m. aproximadamente, con el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesaria estética y ordenación regular.

En cada alcorque se colocará un tubo de fibrocemento de diámetro int. 800 mm. de 1 m. de largo para evitar enraizamiento en las instalaciones y empujes en acabados de aceras y calzadas.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo, granito, prefabricados, o cantos rodados en todo su perímetro. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m., para que facilite el rendimiento de agua de riego.

- **Características de las Sendas para peatones**

Las alineaciones y rasantes de estas sendas se fijan en los distintos planos de ordenación y su anchura mínima será de 4 metros y su pendiente máxima del 8%.

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

Su pendiente transversal no será superior al 2% ni inferior al 1% y la pendiente longitudinal deberá ser como máximo, del 8% en tramos rectos y un 6% en tramos curvos. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

El desagüe se realizará mediante red de alcantarillado que conectará a puntos especialmente señalizados por el Organismo de la Cuenca y por los Servicios Técnicos Municipales.

- **Fondos de saco**

No se podrán realizar calles con o sin separación de tránsito que conformen fondos de saco cuya longitud sea superior a 50 m. en todas sus dimensiones.

9.3.3. Pavimentaciones y acabados

- **Sendas y aceras**

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

- **Calzadas**

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

La solución constructiva de las sendas y aceras peatonales adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado a la red de saneamiento, bien superficialmente por cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea.

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

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados, adoquines de granito o similar.

La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de casco antiguo se hará con materiales pétreos, y se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

El tránsito entre sendas y calles con diferente tipo de nivel restrictivo de acceso se señalizará adecuadamente con el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave, por la interposición de bordillos, rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

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

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

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él (en función de los distintos tipos de calle en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje), y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, justificando la elección entre aglomerados asfálticos respecto a solera de hormigón hidráulico y el pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, de forma que se compatibilice su función como soporte de herradura del tránsito de vehículos con la adecuada estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

- **Firmes**

Los tipos de firmes aconsejados se recomiendan en el cuadro siguiente y han sido estimados en base a la Instrucción de Carreteras y el Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico.

TIPOLOGÍA DEL VIARIO	FIRMES RÍGIDOS (cm.)
Calles Principales Industriales	20 Z.N. 20 Z.A. 20 H-150 4 S-12 4 D-12 / S-20
Calles Principales Residenciales	20 Z.N. 20 Z.A. 20 H-150 5 D-12 / S-20
Calles Secundarias	20 Z.N. 15 Z.A. 20 H-150 4 D-12 / S-20
Calles Interiores	20 Z.N. 15 Z.A. 15 H-150 Acabado: - Adoquinado Hidráulico - Granitos - 4 D-12 / S-20 - Otros
Calles coexistencia y vados en aceras	20 Z.N. 15 Z.A. 15 H-150 Acabado: - Adoquinado Hidráulico - Granitos - 4 D-12 / S-20 - Otros
Aceras y Sendas	10 Z.A. 15 H-150 Acabados: - Adoquinado Hidráulico - Loseta Hidráulica - Granito

D-12 Mezcla bituminosa en caliente
S-20 Mezcla bituminosa en caliente
Z.A. Zahorra artificial
H-150 Hormigón R_k=150 kg/cm^2
A.P. Adoquín hidráulico
L.H. Loseta hidráulica
Z.N. Zahorra natural

9.3.4. Elementos especiales del viario urbano

- **Pasos de Peatones**

Los pasos de peatones se deberán situar en zonas donde previsiblemente se produzca el natural deambular de peatones. En las zonas próximas a esquinas se dejará una distancia de, al menos, 6 metros alejándose de la misma para permitir la parada de un vehículo sin que intercepte el cruce de las calles.

Las dimensiones y materiales del paso de peatones estará en función del ancho de la acera y de la colocación o no de un badén limitador de velocidad coincidiendo con el paso de peatones.

En cuanto al material a disponer, será de tal textura que sea fácilmente identificable por invidentes. Además deberá ser antideslizante y de gran resistencia a la abrasión.

Se deberá alcanzar siempre, con el paso de peatones, la altura del nivel de la calzada a atravesar. Por ello, si el paso de peatones dispone de un badén limitador de velocidad que llega a la altura de la acera no hará falta realizar ningún tipo de rebaje. En caso de que exista diferencia de altura entre acera y calzada, se realizarán las limahoyas necesarias para alcanzar la cota de la calzada. Estos rebajes no ocuparán, salvo justificadas excepciones, el ancho total de la acera, para permitir el paso de minusválidos y/o carritos de compra, de niños, etc.

- **Vados permanentes**

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm., y rampa con un desarrollo no inferior a los 60 cm. ni superior a 1 m. medido desde el borde exterior del bordillo, dejando la mitad del ancho de la acera al mismo nivel de rasante de la misma antes del establecimiento del vado o, al menos 1 m., para permitir el paso de minusválidos y/o coches de niños, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerando el perfil longitudinal de la misma.

- **Resaltes en calzadas (Bandas sonoras y elementos de disuasión)**

En las zonas donde consideren necesario los Servicios Técnicos Municipales, de oficio o a petición de los particulares, se dispondrán resaltes del tipo más conveniente en cada caso, para reducir la velocidad de los vehículos rodados, debiendo en cualquier circunstancia diseñarse para respetar el tránsito de los autobuses de piso bajo.

Igualmente, se deberá señalizar en ambos sentidos con señalización vertical.

- **Plataformas reservadas de transporte público**

En función del grado de segregación de los tráficos y en las vías principales se definirán, a través del planeamiento, las plataformas reservadas para el transporte público.

- **Estacionamientos en las vías públicas**

Los estacionamientos en vía pública podrán ser en línea, batería o espina. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Hoja mínima: 2,20 x 4,50
- Plaza normal: 2,50 x 5,00
- Plaza de minusválido: 3,5 x 5,00
- Plaza de motos: 1,5 x 3

Las características de señalización y de accesos a cada área de estacionamiento, se definirán por los Servicios Técnicos Municipales en función del tipo de calle, localización concreta, tráfico que soporta y tipología del estacionamiento para cada proyecto.

- **Carril Bici y de Patinadores**

La red viaria general del municipio deberá prever bandas reservadas a la circulación de bicicletas como carril-bici, y otros carriles para espacios específicos de transportes especiales (ambulancias, bomberos, etc.).

Con el fin de garantizar la seguridad vial se exigirá que los ciclistas no utilicen las carreteras y circulen por los carriles de bicicletas.

Las peculiares características paisajísticas del municipio recomiendan que las zonas laterales de las carreteras por las que discurre el trazado del carril bici se acondicionen con arbustos y vegetación que, además de embellecer el entorno, eviten los vertederos incontrolados.

La calzada debe ser como mínimo de 1,0 m. de anchura para un carril de circulación.

Los trazados de carril-bici podrán complementarse con áreas de servicio que dispongan de zonas de descanso, debidamente acondicionadas, con instalaciones de recreo, ocio y esparcimiento y, en su caso, deportivas y áreas ajardinadas.

Además, podrán tener zona de servicios de botiquín, aseos, bar, área de reparación, etc.

El conjunto de instalaciones deberá estar correctamente iluminado.

- **Reserva de acceso a Bomberos**

Todas las edificaciones y parcelas tendrán en cuenta las condiciones exigidas por la ordenanza de incendios, a los efectos de que puedan acercarse los coches de bomberos a todos los puntos de las edificaciones, con pasos de anchura mínima 4,5 metros que soporten la carga de los vehículos de extinción.

- **Reserva espacio para contenedores basura y reciclaje**

Se preverán espacios en vías principales y secundarias para alojar contenedores de basura y reciclaje, delimitando y acotando zonas para tal fin con bordillos y materiales de acabado con terminación adecuado para su limpieza.

9.3.5. Características del viario interurbano

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 18 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

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

9.3.6. Viario en el Suelo No Urbanizable de Protección

- **Caminos**

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

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

Solo se admite una solución de tratamiento, mediante zahorras compactadas, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

- **Sendas**

Las sendas deberán tener una anchura mínima de 3,50 m. y deberán ajustarse en su pavimentación las mismas consideraciones que los caminos.

9.4. Diseño y Características de las Redes de Agua

9.4.1. Gestión integral del Agua

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento directamente o mediante el convenio oportuno con el Canal de Isabel II, en la totalidad del término municipal, de forma que los gastos que se originen se repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que esté integrada la cuota de depuración.

9.4.2. Regulación general

Las características del suministro de agua, de su red de distribución, incluyendo los depósitos reguladores y del sistema de riego e hidrantes, se efectuará con carácter general siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el Ayuntamiento, o en su caso, el Canal de Isabel II, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en las presentes Normas.

9.4.3. Condiciones de suministro

La procedencia de agua de suministro domiciliario para su primera implantación, deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 15 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 100 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En todo caso, no se permitirá realizar pozos para el abastecimiento para consumo humano.

En caso de recibir el Ayuntamiento instalaciones con pozos propios se deberá prever la conexión a la red del Canal de Isabel II para tiempos de sequía.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

9.4.4. Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo

Las dotaciones mínimas exigidas son:

En zonas residenciales	300 lit/hab/día
En zonas industriales	30 m3/Ha/día
En zonas verdes	20 m3/Ha/día

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5, garantizándose una presión mínima de 2 atm. en las tomas y máxima de 6 atm.

Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua considerándose a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 36 m3 por mes y por vivienda, situada en zonas residenciales unifamiliares, con independencia del suministro utilizado con objeto de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso.

9.4.5. Trazado de la red de distribución de agua

Las redes de distribución de agua se realizarán por las calzadas de la red viaria o por espacios libres con el tipo de tubería exigido por el Canal de Isabel II del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

La separación media entre generatrices, en cm. de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm.	100 cm.
Electricidad	30 cm.	30 cm.

En caso de no ser posible dicha separación se tomarán medidas especiales de seguridad con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

9.4.6. Armarios y acometidas

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el Canal de Isabel II.

9.4.7. Redes de riego

Debe prohibirse la conexión a la red de distribución de agua potable de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Se deberá instalar una red de distribución de agua reutilizable para riego de zonas verdes y baldeo de calles, que cumplirá con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Si transitoriamente la red de riego se debe conectar con la red de distribución de agua potable, las redes deberán ser independientes y disponer para cada zona a regar de una única acometida con contador.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones no superiores a 60 m, el calibre y tipo de boca que fija el Canal de Isabel II. En cualquier caso la red de riego requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del Canal de Isabel II.

9.4.8. Red de Hidrantes

Los hidrantes o bocas de incendios se diferenciarán según se detienen a riego y limpieza o a bomberos, y se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista un hidrante no quedando ningún punto a más de 100 m. del hidrante, del calibre y tipo de boca que fija el Canal de Isabel II, garantizando una presión mínima de 6 atmósferas.

En cualquier caso se requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del Canal de Isabel II.

9.4.9. Depósitos reguladores

Los depósitos de regulación tendrán una capacidad suficiente para regular, al menos, la dotación media diaria del ámbito que suministren.

9.4.10. Ejecución de las obras

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ventosas. Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

9.5. Diseño y Características de las Redes de Saneamiento, Alcantarillado y de la Depuración

9.5.1. Regulación general

Las características de las redes de saneamiento y alcantarillado serán las establecidas por las Normas del Canal de Isabel II y la Agencia de Medio Ambiente, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas, dando cumplimiento en cualquier caso al Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la CAM, lo que comportará que las redes de saneamiento y alcantarillado sean separativas, llevando las aguas pluviales hasta un curso de agua en las condiciones que señale el organismo competente en la cuenca.

Las parcelas deberán disponer de doble acometida de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales, evitando que éstas últimas procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas se incorporen a la red de aguas negras del sector.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse al R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo. En cuanto a los vertidos líquidos industriales, deberá hacerse referencia a la Ley 10/1.993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

La depuración de las aguas en el término municipal se efectuará de forma conjunta en los sistemas de depuración que explota el Canal de Isabel II.

Sin perjuicio de ello, se cumplirá en cualquier caso el Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la CAM, así como las condiciones señaladas en la Ley Autonómica 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación Ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda al Canal de Isabel II deberá recabarse a éste la autorización de conexión de alcantarillado a las redes de saneamiento. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento de El Álamo el que autorizará la conexión.

En los casos de edificios aislados o instalaciones industriales se cumplirán además las condiciones que se regulan en estas normas.

La red de aguas pluviales diseñada en el Plan General con Ordenaciones Pormenorizadas se debe definir completamente en las siguientes fases de desarrollo, donde se establecerán los puntos exactos de vertido de las aguas pluviales a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de manera que no se comprometa la calidad de éstas. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrán de calcular. Se deberá prever la gestión de las aguas pluviales que provienen de aguas arriba de cada ámbito.

Se deberá establecer un sistema abierto de captación de las aguas pluviales o cualquier sistema de gestión del agua de lluvia, de tal manera que la modificación de las condiciones de escorrentía sea mínima, intentando reducir su llegada al alcantarillado convencional en los momentos de tormenta, aumentando las superficies permeables, aumentando el tiempo de retardo e infiltración y posibilitando la reutilización del agua pluvial para diferentes usos.

Se deberá mantener el régimen natural de aportes al río Guadarrama así como de los arroyos que recibirán las aguas pluviales de los nuevos sectores: arroyo de las Vegas, arroyo del Avilés, arroyo de los Vegones y arroyo de la Cañadilla.

En el caso del vertido de aguas pluviales al Arroyo de las Vegas en un punto situado aguas arriba del casco urbano se deberá tener en cuenta que este arroyo discurre posteriormente por el interior del mismo y por tanto deberá atenderse de forma estricta tanto la capacidad de evacuación del arroyo receptor en las condiciones actuales como la calidad de las aguas que pueden ser evacuadas.

9.5.2. Capacidad de evacuación

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 120 litros por segundo y Hectárea.

9.5.3. Trazado y características de las redes

Las redes de saneamiento y alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón o PVC, con una sección mínima de 30 cm. interior, y una profundidad mínima de 0,60 metros por encima de la generatriz superior.

Quedan prohibidos los tubos de fibrocemento y de amianto o cemento.

Las tuberías de hormigón de diámetro superior o igual a 100 cm. estarán armadas.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando (por las características topográficas) sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.

La velocidad máxima del agua será de 5 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.

Las pendientes mínimas de los ramales serán suficientes para que las aguas superen las velocidades mínimas.

9.5.4. Recogida de aguas pluviales

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

En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 30 cm. hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que antes de su conexión a cauce natural se cumpla lo establecido en el R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

En los Proyectos de Urbanización se definirán los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos.

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

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán salvo justificación expresa con una dilución de 10/1 (diez partes de agua lluvia por una de aguas residuales), y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible, con las restricciones que marque el organismo de la cuenca.

9.5.5. Depuraciones de agua

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

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras, deberán presentar el documento de aprobación de la instalación del Ministerio de Fomento u Organismo Autónomo competente, y la oportuna concesión que especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.

En los supuestos de edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable de Protección, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff, ni pozos negros y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de Abril de 1969 y se aportarán los certificados de homologación que establezcan los servicios técnicos municipales, ajustándose en todo caso a las siguientes condiciones mínimas:

- Estar compuesta de un depósito decantador cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm. de diámetro mínimo que, perforando la cubierta del foso, se eleve como mínimo 1 m. sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.

- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2,5 m.

- Depuración del líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a un metro de profundidad como mínimo o a filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m3. por día y m2.

- Los puntos de vertido estarán expresamente autorizados por el organismo de la Cuenca y por los Servicios Técnicos Municipales.

9.6. Diseños y Características de las Redes de Energía Eléctrica

9.6.1. Regulación general

Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de baja tensión y el Reglamento de líneas eléctricas aéreas en los supuestos de alta tensión.

En relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable se deberán tomar las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1.997, de 16 de octubre, en específico se tendrá en cuenta la obligación de enterrar las líneas existentes en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el suelo urbanizable.

A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

9.6.2. Dotaciones

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.B.T.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señalan dichas instrucciones.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta los niveles de iluminación media que se señalan en el apartado 4.7.3.

9.6.3. Centros de transformación

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y se realizarán preferentemente enterrados. En el caso de no ser enterrada, deberá justificarse su absoluta inviabilidad.

En el supuesto de ejecución de Centros de Transformación no subterráneos, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se admitirá la localización de los centros de transformación en el interior de las edificaciones subterráneas, siempre que cuente con un acceso directo desde la vía pública y tenga drenaje directo a la red de alcantarillado.

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

9.6.4. Trazado de las redes

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, tanto en los espacios públicos como privados, serán subterráneas y, si en la actualidad discurren por pasillos eléctricos definidos en el Plan de Ordenación, se cumplirán las especificaciones del Decreto 131/1997 de 16 de octubre con el fin de hacerlas subterráneas con los requisitos que han de cumplir según dicho Decreto.

Las características de las redes cumplirán las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y serán los siguientes:

- **Red de Alta Tensión**

La separación con los conductores subterráneos de baja tensión será de 30 cm. En los nuevos crecimientos siempre serán subterráneos, en virtud de lo establecido en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, en el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

- **Redes de Baja Tensión**

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independientes de la red de alumbrado público. Las redes de baja tensión se alimentarán de centros de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W subterráneas.

9.6.5. Armarios y Acometidas

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía suministradora en sus modelos subterráneos. En todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles, y que cuenten con un tratamiento externo que armonice con la estética del área urbana donde se ubiquen. Siempre quedará el armario empotrado en vallas o si no existieran éstas, alineado con la acera (quedando libre la totalidad de la acera).

9.7. Diseño y Características del Alumbrado Público

9.7.1. Regulación general

La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por las Normas de Industria en esta materia.

9.7.2. Trazado de redes

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

Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, cuando se realice con redes protegidas que se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y a juicio de los técnicos municipales, no se planteen problemas técnicos o estéticos.

En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

En los interiores de parcelas también deberán ser subterráneas.

9.7.3. Niveles de iluminación

La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3, y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y elección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de refracción del pavimento y serán para cada uno de los espacios públicos del Plan los siguientes:

Tipos de espacio	Luminancia media recomendable	Uniformidad de lámpara
Calles principales	10 a 15 lux	0,30-0,40 vapor de sodio de alta presión
Calles secundarias o interiores	7 a 12 lux	0,25-0,30 vapor de sodio de alta presión
Sendas peatonales	5 a 7 lux	vapor de mercurio de color corregido o vapor de sodio alta presión
Zonas verdes y parques urbanos	5 a 7 lux	Vapor de Mercurio de color conocido

9.7.4. Soportes

En calles con anchos inferiores a 5,5 m. se permitirá la colocación de brazo horizontal mural.

En los demás supuestos se realizará mediante báculos o columnas verticales con una separación mínima de 1,25 m. desde la alineación oficial en caso de edificación cerrada y 0,90 m. en los casos en que la edificación sea aislada y retranqueada de la alineación oficial. En caso de que la acera sea inferior a las condiciones detalladas en este apartado, la colocación de los báculos se realizará a 30 cm. del borde de la acera más alejado de las fachadas de los edificios

Los componentes visibles de la instalación armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior y selección al dictamen de los servicios técnicos municipales.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien mediante pica individual o mediante tendido al efecto.

9.7.5. Luminarias

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

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido.

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por sus disfunciones cromáticas y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

Se evitará cualquier tipo de luminaria que pueda provocar contaminación lumínica, como por ejemplo las luminarias enfocadas hacia arriba o aquellas que envíen menos del 75% de luminosidad al suelo.

9.7.6. Composición y criterios de diseño

Los criterios de diseño a autorizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal.

Reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma.

- En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.

En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Todo el alumbrado dispondrá de reductor de potencia lumínica para ahorro de energía.

9.7.7. Centro de mando

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

9.8. Diseño y Características de las Redes de Telefonía y Telecomunicaciones

9.8.1. Regulación

La legislación aplicable para estas redes serán los Reales Decretos, Ley 11/98 y 279/99, la orden municipal de 26 de octubre sobre desarrollo del último Decreto y la Resolución de 12 de enero de 2000 de la Sentencia General de Comunicaciones sobre los facultativos competentes para la elaboración de proyectos de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, Ley 38/1999 de 5 de Noviembre sobre Ordenación de la Edificación, y Real Decreto 1066/2001 de 28 de Septiembre.

9.8.2. Suministro

Se permitirá en las Redes de Telefonía y Telecomunicaciones la prestación de servicio por varios operadores.

9.8.3. Características de la red de telefonía

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea por acera o aparcamiento, prohibiéndose armarios de pedestal en la vía pública y grapados de cables en fachadas, así como líneas aéreas por el interior de las parcelas.

Los armarios de distribución deberán siempre quedar empotrados en vallas o si no existieran éstas, alineadas al acerado dejando el mismo libre en su totalidad.

En todo caso, se proyectarán obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en que se ubiquen.

En el plazo no superior de 2 años, el Ayuntamiento deberá aprobar una ordenanza específica, reguladora del Diseño y Características de las Redes de telefonía y telecomunicaciones, que incluirá un apartado específico para la adaptación a esta nueva ordenanza las redes y carreteras instaladas con anterioridad.

9.8.4. Normas para la instalación de antenas de telefonía móvil

La colocación de antenas de telefonía móvil exigirá la solicitud de licencia de obras adjuntando un proyecto técnico que contemple las obras a realizar y que justifique estructuralmente la estabilidad de la edificación, en el caso de situarse en edificios, con las nuevas cargas a que estará sometido por la implantación de la antena. Asimismo, se justificará el respeto a la justificación de que respetan la distancia mínima de separación a linderos de la parcela (retranqueos), exigibles a las edificaciones según las ordenanzas urbanísticas municipales de aplicación en la zona cuando se realice sobre el terreno. La posición de la antena respetará la separación mínima exigible sin tener en cuenta la altura de la antena.

En el caso de Suelo No Urbanizable de Protección o Urbanizable sin desarrollo, la separación mínima a los linderos de las fincas colindantes será lo establecido en la Normativa Vigente. Las casetas que albergan los equipos para el funcionamiento de la instalación deberán sobresalir un máximo de 1,50 sobre la rasante del terreno.

También se solicitará la licencia de actividad calificada con aportación de proyecto correspondiente, adjuntando las Direcciones Facultativas de los Técnicos responsables de la dirección de las obras e instalaciones.

Los proyectos estudiarán los impactos medio ambientales, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de camuflaje e integración en el paisaje de las instalaciones.

Por último, deberán aportar la autorización del propietario o comunidad de propietarios del inmueble donde se vayan a ubicar, y la autorización expresa por parte del solicitante y administrador del uso de la antena, para que cualquier otro operador futuro pueda utilizar las torres ya existentes.

La superficie máxima a ocupar para este fin, será de 25 m2, y en todo caso deberán cumplir los retranqueos las parcelas colindantes con una separación mínima igual a la mitad de la altura de antena, a contar el terreno natural hasta el extremo superior de la misma.

Una vez concedida la licencia y ejecutada la obra, aportarán los certificados finales de obra e instalación. En aquellas zonas singulares, en que los espacios están protegidos o en puntos con excesivo impacto visual, no se autorizarán.

En cualquier caso, quedarán sujetos a la aplicación de la legislación en cada momento, y sus reglamentos y disposiciones de desarrollo.

Se incorporan a la presente regulación los siguientes Anexos:

Anexo 1. Área de protección o distancias mínimas en zonas abiertas y de exposición o uso continuado a cumplir por las antenas sectoriales del tipo de telefonía móvil. En este anexo se incluirían unas restricciones adicionales de protección a cumplir en aquellas zonas abiertas, sin protección de edificaciones, donde exista un uso y exposición continuada para las personas.

Estas restricciones adicionales implicarían la determinación de un área de protección en forma de paralelepípedo con unas distancias mínimas a los sistemas radiantes (10 m x 6 m x 4m) para dar mayor garantía de preservación del espacio vital de las personas. En el interior de este paralelepípedo no podrá existir ninguna zona de paso donde exista un uso y exposición continuada para las personas. En el caso de que dicho volumen de protección coincida con alguna zona de paso, será obligatorio modificar la posición del sistema radiante. Las distancias habrá que considerarlas desde el sistema radiante, siempre en la dirección de máxima radiación.

Anexo 2. En virtud del principio de precaución se considera pertinente establecer, hasta que existan estudios científicos concluyentes sobre las consecuencias para la salud pública, un mayor margen de protección para emplazamientos en suelo urbano y para los grupos de población más vulnerables o sensibles a los campos electromagnéticos (niños, enfermos y mayores) y, en consecuencia determinar como centros sensibles a aquellos centro o lugares donde se concentran o reside este grupo de personas.

El nivel máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes en suelo urbano es de 10 uW/cm cuadrado independientemente de la frecuencia de radiación.

Se consideran como centros sensibles los siguientes:

- Escuelas infantiles y centros educativos.
- Centros sanitarios, hospitales y geriátricos.
- Residencias de ancianos.

En el interior de los centros adjetivados como sensibles, se establece un nivel máximo de densidad de potencia por portadora de 0,1 uW por cm cuadrado para las frecuencias de telefonía móvil (GSM, DCS y UMTS).

9.9. Diseño y Características de las Redes de Gas

La red de gas que se proyecte se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente.

No obstante, y para las arterias e instalaciones de los gaseoductos que discurren por el Municipio, se establecen las condiciones y determinaciones que se señalen en el apartado 7.10 de las presentes Normas.

Los registros de acometido quedarán en arqueta de acera o en armarios empotrados en las vallas de parcela. Nunca se invadirá la acera pública con el mismo.

9.10. Diseño y Características del Arbolado y la Jardinería

9.10.1. Arbolado Urbano

El tratamiento arbolado de los espacios libres dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las aceras si su anchura entre alineación oficial y calzada es igual o superior a 2,5 metros, y respetando la anchura mínima obligatoria libre de obstáculos en su itinerario peatonal, que será superior a 1,20 m.

Así como en estacionamientos de vehículos y en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización, quedando sujeto a especial cuidado de soluciones de especies de pequeño porte en calles con aceras inferiores a 2,5 m. de anchura.

En el caso de disponerse de alcorques para arbolado en las aceras, el volumen de excavación no será inferior a 1 m3 y la superficie interior del alcorque de 1 m^2, introduciendo en tubo de fibrocemento de diámetro inferior 800 mm. y 1 m. de largo, para evitar que las raíces levanten la acera y hacer más difícil el enraizamiento en las construcciones de las instalaciones, ajustados a los diseños señalados en el apartado 4.3.2., debiendo protegerse su superficie con rejilla pisable, así como sus bordes con resaltes y/o bolardos en zonas de especial tratamiento y alta concurrencia de vehículos y/o peatones, y además se situarán en todo caso, en las zonas en contacto con los vehículos, evitando colocar obstáculos en los itinerarios peatonales.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados.

Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

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

Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Todas las plantaciones deberán tener informe positivo los Servicios Técnicos Municipales.

9.10.2. Jardinería.

El ajardinamiento de las zonas verdes y parques públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios, distinguiéndose:

- El arbolado lineal de calle.
- El arbolado de zonas de estancia.
- El ajardinamiento de zonas verdes.
- El ajardinamiento de parques urbanos.

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas, cuando se prevean en el diseño de la ordenación, se deberán ajardinar con arbustos autóctonos que comporten costes mínimos de mantenimiento y suministro de riego.

Para todos los ajardinamientos se proyectarán redes de riego automático y bocas cada 60 m.

9.10.3. Jardines privados

Queda prohibida la plantación intensiva de céspedes de forma indiscriminada, que deberá sustituirse en lo posible por especies con menor avidez de agua, tales como tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riego. Cuando sean necesarias plantaciones por razón de su destino, se recomienda que el suministro de agua sea reciclada proveniente de depuradora.

Todos los espacios de parcela sin edificar deberán contar con una plantación de arbolado en cuantía igual o superior a una unidad por cada 50 m2, mediante especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona.

9.11. Diseño y Características del Mobiliario Urbano y Señalización

Los proyectos de urbanización contemplarán el equipamiento necesario de bancos y aparatos de juegos de niños, así como puntos de luz suficientes para su función, y a lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 50 metros.

Todo el mobiliario urbano se ajustará al Pliego de Condiciones que redacte el Ayuntamiento para este fin.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal, de tal forma que sea unificada en cuanto a diseño y dimensión, clara y de fácil comprensión y actualizada.

Su localización debe ser secuencial, dirigiendo los accesos y contará al menos con señalizaciones en los cruces entre zonas y calles con identificación de cada calle y con la numeración en su caso de cada parcela.

También, se colocarán planos indicativos del callejero en los accesos a cada zona, polígono, urbanización o sector.

9.12. Diseño y Características de la Recogida de Basuras

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento directamente o a través de Empresas Concesionarias o por las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta, teniendo en cuenta el Pliego de Condiciones que rige la recogida de basuras en el municipio.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 Kg/hab/día.

Los vertederos se ajustarán a las Normas de Protección establecidas en el Capítulo 7º.

9.13. Cerramiento de parcelas

En suelos urbanizables donde se ha llevado a cabo la urbanización previamente a la entrada en vigor de este Plan y por lo tanto no se vayan a conceder de manera simultánea las licencias de derribo y de obras, se define como obligatoria, dentro de las obras de urbanización, la construcción de los cerramientos de parcela. Se establece un plazo máximo de 6 meses desde la recepción de las obras de urbanización.

9.14. Diseño y Características del Tratamiento de los Espacios Interiores Libres de Edificación

Este apartado se refiere a aquellos espacios libres, ya sean de propiedad pública o privada, en el sentido de recomendar que el suministro de agua para riego de los mismos se realice a través de agua reciclada proveniente de depuradora. Y con objeto de reducir el volumen de ésta, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose al mínimo las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos para su bombeo desde depuradora, sustituyendo éstas por tapices verdes a base de xerófitas que no requieran riegos.

Capítulo 10

10. Normas Generales de la Edificación

10.1. Alcance y Ámbito de Aplicación

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal.

Su alcance estará únicamente condicionado por lo regulado en las Normas Particulares del Suelo Urbano y Urbanizable, en cualquier caso, las normas particulares del suelo urbano prevalecen sobre las normas incorporadas en este Capítulo.

Las normas generales serán de aplicación para cualquier desarrollo de planeamiento que se efectúe en el municipio.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala el apartado 1.9. de estas normas.

10.2. Características y Parámetros que Delimitan los Ámbitos Edificables

Teniendo en cuenta que cualquier edificación sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable, dentro de una zona urbanística concreta, se relacionan a continuación los ámbitos que específicamente son edificables y los parámetros urbanísticos que los delimitan.

10.2.1. Zonas edificables

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

- **Manzana edificable**

Corresponde a aquellas superficies de manzana concordante con el planeamiento, susceptible de ser edificadas.

10.2.2. Parcelas edificables

Corresponden a aquellas parcelas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, son susceptibles de edificar.

Pueden ser:

- **Parcela independiente**: es aquella que corresponde a un único titular.
- **Parcela mancomunada** es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.

- **Parcela mínima**

Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con un edificio independiente.

- **Superficie libre de parcela**

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinarán a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares.

10.2.3. Alineaciones y linderos

- **Alineación**

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

Pueden ser:

- **Alineaciones exteriores**. Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- **Ancho de calle.** Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.
- **Alineaciones interiores**. Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.

- **Alineaciones oficiales.** Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el Órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.
- **Finca fuera de alineación.** Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.
- **Linderos.** Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.
- **Frente de parcela.** Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas. En casos puntuales y justificados, la alineación oficial puede consistir en frente a zona verde pública colindante con vía pública que forma el acceso rodado a la parcela.
- **Frente mínimo.** Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

- **Fondo de parcela.** Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

10.2.4. Rasantes

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno

- **Rasantes exteriores**

  Son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos

- **Rasantes interiores**

  Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.

- **Rasantes oficiales**

  Son aquellas que han sido ratificadas por el Ayuntamiento.

10.3. Características Tipológicas de la Edificación

10.3.1. Concepto de edificación

Se entiende por **Edificación** el volumen que se construye en las superficies de las parcelas.

Puede ser:

- **Edificación sobre rasante**, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- **Edificación bajo rasante,** cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

Edificio. Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior e instalaciones diferentes, o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situado con relación a otro, con o sin solución de continuidad.

10.3.2. Concepto de Tipología

Se entiende por **Tipología** las diferentes formas de ubicación de los edificios en las parcelas, los modos de su agrupación y la forma de distribución interior que adoptan los edificios.

Se distinguen, por lo tanto, en función de cada uno de los aspectos reseñados:

a) Por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público

Puede ser:

- Edificación cerrada.....CE

  Comprende aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores de las zonas, parcelas o manzanas edificables, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y en el perímetro exterior de las manzanas.

- Edificación abierta .....AB

  Comprende aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra, por lo tanto, retranqueada de las vías públicas y espacios libres.

b) **Por la disposición del edificio en relación a otros edificios**

- Edificación aislada .....AS

  Comprende aquellos edificios que no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- Edificación pareada .....PA

  Corresponde a edificios que se adosan por un solo lado de dos en dos.

- Edificación adosada .....AD

  Corresponde a aquellos edificios susceptibles de adosamiento por varios lados, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación.

c) **En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres**

- Edificación independiente.....IN

  Corresponde a aquellos edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.

- Conjuntos integrados CI

  Corresponde a aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de forma que en una parte (que no deberá ser inferior al 50 % de la parcela mínima) se ubica el edificio y la otra porción se integra en una zona común con otras porciones de diferentes parcelas, quedando adscritas las dos porciones de cada parcela de forma inseparable, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad.

  A su vez pueden ser:

  - **Conjuntos integrados exclusivos**, cuando están constituidos por edificaciones exclusivas en las porciones edificadas.

  - **Conjuntos integrados compactos**, cuando están constituidos por edificaciones múltiples, y la copropiedad se extiende también a la parte interior de los edificaciones, de tal forma que se configuran mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes.

Características de los conjuntos

– **Calles particulares**

  Dentro de los conjuntos integrados las calles particulares de uso común computarán dentro de la parcela mínima y por lo tanto con la parte proporcional de aprovechamiento.

  El diseño de estas calles será libre con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 4,5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos.

– **Garajes**

Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las ordenanzas de incendios, y en este sentido los inicios de rampas no podrán estar situados a más de 20 metros de la calle de dominio público.

– **Retranqueos a linderos interiores con zonas comunes**

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

d) En función de los usos que alberga la edificación

- Edificación exclusiva.....EX

Se entiende por este término aquellos edificios que se destinan a un uso exclusivamente.

- Edificación múltiple .....MU

Corresponde a aquellos edificios que se destinan a varios usos en situaciones compartidas.

e) Por razón de su conformación interior

- Edificación unitaria.....UN

Es aquella que no tiene elementos comunes afectos a diferentes partes del edificio.

- Edificación divisible .....DI

Es aquella que está constituida por diferentes porciones independientes que ocupan diferentes partes del edificio, y el resto está constituido por espacios comunes de acceso y servicios, con independencia de que esté o no configurada desde el punto de vista jurídico la división horizontal del inmueble, y con independencia de que se trate de un único titular o varios en régimen de propiedad horizontal.

Las edificaciones divisibles pueden constar de los elementos específicos que se describen en las presentes NNUU.

10.4. Definición de la Posición de los Edificios dentro de las Parcelas

10.4.1. Áreas de movimiento

Se entiende por este término la porción de las superficies de zonas, parcelas o manzanas edificables en las que puede situarse la edificación. Las áreas de movimiento se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores, y deben venir definidos directamente en los Planes o a través de Estudios de Detalle.

10.4.2. Ocupación de parcela

Se define por ocupación de parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela, zona o manzana, sector o unidad de ejecución en que se ubique.

- **Superficie ocupable**

Es la superficie de parcela, zona, manzana, sector o Unidad de Ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

- **Superficie ocupada**

Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación.

Medición de la ocupación:

- El cómputo de ocupación se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.

  No se incluyen en este cómputo los elementos salientes, en planos horizontales hasta 1 metro, ni los patios libres cerrados interiores.

- Los elementos salientes en plano horizontal, tales como aleros, marquesinas, balcones, parasoles, etc., mayores de 1 metro, así como los porches, computarán a partir de un metro del vuelo un 50% de su superficie.

- La edificación cuyas plantas no computan como altura, no computarán tampoco superficie ocupada, con un límite máximo del 30% de la superficie libre.

- Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.

- Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.

  A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.

- En los casos en los que se exijan arbolados y ajardinamientos de superficie, se tendrá en cuenta a efectos de contar con nivel suficiente desde los forjados de techo de sótano hasta el terreno para poder efectuar estas plantaciones, con un espesor mínimo de 100 cm.

10.4.3. Líneas de edificación

Se entiende por este término las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

- **Líneas de fachada**

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

- En la edificación cerrada, las líneas de fachada son las alineaciones exteriores cuando coinciden con la alineación de calle, e interiores cuando coinciden con las alineaciones interiores de parcela.

- En la edificación abierta y aislada las líneas de fachada exterior quedan situadas en el interior de la parcela.

- **Chaflanes**

Son las líneas de fachada exterior que se realizan en ángulo en las esquinas de las parcelas, y que se miden de forma perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

- **Líneas de medianería**

Son aquellas líneas de edificación que delimitan las fachadas ciegas sin huecos, por estar previsto el adosamiento de otras edificaciones.

Las líneas de medianería coinciden siempre con los linderos de las parcelas.

- **Retranqueos**

Son las distancias que existen en las edificaciones abiertas entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela dentro de las cuales no se puede edificar, sobre y bajo la rasante.

Únicamente, se permitirán la utilización bajo rasante en las zonas de retranqueo a los linderos y siempre que se realicen con plantas sótanos, destinadas a usos de aparcamiento, que queden separadas del lindero un mínimo de un metro, y se diseñe su cubierta de forma que pueda ajardinarse. El límite máximo de ocupación de este retranqueo con plantas bajo rasante no será superior al 50% de la superficie libre afectada por los retranqueos de parcela.

Medición de retranqueos

- A efectos de aplicar esta distancia, se debe medir siempre de forma perpendicular, en la posición más desfavorable, y quedará libre de edificación, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de un metro.
- También respetarán esta distancia de retranqueo los hastíales y petos de la edificación que tengan más de 1,5 m de altura, en vertical y vuelen de más de 1 metro.

Cuando se utilicen los retranqueos a fachada como espacio de acceso público, frente a locales comerciales, el tratamiento de estos espacios exigirá una uniformidad de composiciones, permitiéndose pérgolas y jardineras, siempre y cuando sean desmontables.

- **Distancia entre edificaciones**

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1 metro y hastíales y petos con alturas verticales menores de 1,5 metros.

10.5. Parámetros que Definen el Aprovechamiento Edificable

10.5.1. Alturas de la edificación

- **Altura del Edificio**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante teórica.

- **Cumbrera**

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

- **Medición de la altura sobre rasante**

Cuando existan problemas de interpretación por la forma del terreno o por existir diferentes edificaciones sobre una misma parcela, o bien por estar situado el edificio en una parcela que da frente a diferentes calles, los Servicios Técnicos municipales podrán establecer el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura.

La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

– **Número de plantas**

Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.

A efectos de medición de altura de planta no computarán como tales las siguientes:

+ Las plantas sótanos.

+ Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo, sea inferior a 1,30 m.

+ Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja.

+ Las plantas de cubierta.

+ Las plantas bajas diáfanas, cuya altura de planta sea inferior a 3 metros.

– **Altura máxima de cornisa**

Es la distancia en vertical desde la rasante de la acera o en su caso desde las rasantes teóricas cuando se apliquen, hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano inferior del vuelo del alero o al punto máximo de altura de la fachada incluido el peto, si lo hubiere.

El punto de la acera o rasante teórica donde se efectúe la medición, será para todos los casos el punto medio del tramo al que de frente la edificación, si se trata de la acera y donde se sitúe el edificio si se trata de la rasante teórica.

En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación con este cálculo superior a 2 metros, debiéndose efectuar para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios:

– **Altura máxima de cumbrera**

Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de coronación de un edificio.

En esta medición no se incluyen las chimeneas ni las antenas.

Cuando se trate de edificaciones con una regulación exclusiva de altura por la referencia de cumbrera, se aplicará esta altura sobre el plano paralelo al terreno natural de la parcela.

– **Pendiente o inclinación máxima**

Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.

Por encima de la pendiente, sólo se permitirán mansardas, cuerpos de instalación, chimeneas y antenas.

– **Envolvente de edificio**

Se entiende por envolvente de edificio el volumen teórico máximo dentro del cual se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de coronación.

– **Profundidad de la edificación.**

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno.

En el presente Plan no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

10.5.2. Superficies de la edificación

- **Superficie construida de un edificio**

La superficie construida de un edificio corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo rasante como sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta que no computen como planta.

- **Superficie edificada o computable**

Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica.

- **Medición de la superficie edificada**

En cualquier caso, las normas particulares del suelo urbano prevalecen sobre las siguientes determinaciones:

a) Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:

- Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas y las plantas abuhardilladas, siempre que tengan una altura libre de 1,50 m.
- Los cuerpos cerrados de la edificación.

- Las terrazas y porches cubiertos, limitados por tres lados, con longitud menor de 3 metros.
- En las terrazas y porches cubiertos, limitados por 3 lados, con longitud mayor de 3 m., computarán el 10% en la parte que supere una profundidad de 1,50 m.
- Los miradores y galerías.
- Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 metros.
- Las instalaciones deportivas con cubrición permanente.

b) Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:

- Los porches limitados por uno, dos o tres lados, con una longitud frontal mayor de 3 metros.
- Los balcones con vuelos superiores a 1 metro.
- Las terrazas cubiertas, cuando su longitud frontal sea superior a 3 metros, y estén limitadas por tres de sus lados, hasta un fondo de 1,5 metros.
- Las terrazas cubiertas y que estén limitadas por dos lados.
- Las partes diáfanas de las plantas bajas de uso privado individual.

Cuando las edificaciones unifamiliares adosadas o pareadas sólo dispongan sobre rasante de planta baja y planta abuhardillada, y esta inicie su forjado inclinado en su fachada anterior y posterior a una altura libre interior igual o menor de 2 metros, la superficie edificada de esta planta computará al 50%.

c) No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Los soportales.
- Las terrazas descubiertas que no superen 1 metro de vuelo.
- Las terrazas de azotea descubiertas.
- Las partes diáfanas de planta baja que tengan uso público o comunitario.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Las plantas de cubierta destinadas a instalaciones del edificio, con una superficie que no sobrepasará un 6% de la superficie total edificable.
- Los elementos salientes.
- Las proyecciones de los aleros menores de 1 metro.
- Los patios cerrados interiores libres.
- Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,5 m2.
- Los huecos de ascensores.
- Los huecos no ocupados por las escaleras.
- Los balcones con vuelos inferiores a 0,4 metros.
- Cuarto instalaciones y basuras.

- **Superficie edificable**

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Ejecución según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores, bien sea por aplicación de las alineaciones de la edificación, la altura máxima de cornisa y la edificabilidad, con las limitaciones y restricciones que se establecen con carácter general.

- **Superficies sobre y bajo rasante**

Corresponderán a las superficies de las plantas que tengan tal consideración, tanto respecto a la superficie construida como a la edificada.

10.5.3. Edificabilidad

Es la medida de la superficie edificable o computable, en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, zona, sector o unidad de ejecución.

La edificabilidad podrá ser:

- **Edificabilidad bruta:** cuando se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y sistemas generales interiores o exteriores.
- **Edificabilidad neta:** cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, excluidos los sistemas generales y las parcelas de cesión obligatoria.

10.5.4. Densidad

Corresponde a las viviendas por hectárea que existen o pueden realizarse en las parcelas, zonas, manzanas, sector o unidades de ejecución según se trate.

La densidad podrá ser:

- **Densidad bruta**, cuando se aplica el parámetro sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión, sistemas generales interiores o exteriores en su caso.
- **Densidad neta**, cuando se aplique el parámetro sobre las superficies de los ámbitos, excluidos los sistemas generales, o sobre las superficies edificables de una zona, parcela o manzana según el nivel de planeamiento de que se trate.

10.5.5. Modo de aplicar los parámetros netos o brutos

- En los suelos urbanizables, definidos por el Plan General, los parámetros brutos se referirán a las superficies de ordenación, incluidas las redes supramunicipales, generales y locales si estuviesen definidos, y los parámetros netos a las superficies de ordenación, excluidas las redes antedichas.
- En los suelos urbanos, y en los desarrollos de planeamientos de detalle o parciales sobre sectores, los parámetros netos se referirán a las superficies edificables, excluidas las superficies de espacios libres, y los parámetros brutos a la totalidad de la actuación de Sector o Unidad de Ejecución, incluidos los espacios libres, pero nunca las redes supramunicipales y generales.

10.6. Características de las Edificaciones

10.6.1. Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto

Todos los edificios están sujetos a las determinaciones que se establecen en estas Normas, y a la regulación y disposiciones que se derivan de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que establece su artículo 3, así como los requisitos a que alude la Disposición Final Segunda y en concreto al cumplimiento de las siguientes normas:

- NBE-CT 79 Condiciones Térmicas de los edificios.
- NBE-CA 88 Condiciones Acústicas de los edificios
- NBE-AE 88 Acciones en la edificación.
- NBE-FL 90 Muros resistentes de fábrica de ladrillo.
- NBE-QB 90 Cubiertas con materiales biluminosos.
- NBE-EA 95 Estructuras de acero.
- NBE-CPI 96 Condiciones de protección contra incendios.
- Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid. Decreto 31/2003 de 13 de marzo.
- Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Código Técnico aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo.

- **Piezas habitables**

Se entiende por piezas habitables, aquellas partes de la edificación que se destinan a estancias de alojamiento humano o como zona de trabajo permanentes y que deben tener una iluminación y ventilación exterior en los términos que se regulan para cada uso en estas normas, y cuenten además con los servicios complementarios que exigen.

- **Piezas no habitables**

Se entiende como piezas no habitables, aquellas partes de la edificación que no se destinan a estancias de alojamiento ni de trabajo permanente, y por lo tanto requieran unas condiciones de iluminación y ventilación diferentes a las habitables.

10.6.2. Plantas de la edificación

A los efectos de definición de las plantas de los edificios, se concreta previamente la definición del elemento que las delimita:

- **Forjado**

Son elementos estructurales planos o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

Los forjados pueden ser:

– Planos:

  + El forjado plano inferior se denomina de piso o suelo.

  + El forjado plano superior se denomina de techo.

– Inclinados:

+ Los forjados inclinados se denominan de cubierta.

- **Planta**

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- **Planta Baja.**

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, y en la que la parte superior de su forjado de piso terminado puede estar entre 1,30 m. por encima de la rasante de la acera o del terreno y 1 m. por debajo de esta.

Corresponde a la planta por donde se accede al edificio desde el exterior.

Las plantas bajas pueden tener las siguientes singularidades:

- **Entreplanta.** Se entiende por este término la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.
- **Plantas Bajas Diáfanas.** Se entiende por este término aquellas plantas bajas que están abiertas al exterior en su totalidad, a excepción de los accesos, y servicios generales del edificio.

- **Plantas de piso**

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

- **Planta de cubierta**

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

Cuando el espacio por encima de los forjados de las plantas de cubierta se conforma con una cubierta plana, visitable o no según se pueda utilizar como estancia, se denomina **azotea**.

- **Planta abuhardillada**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, considerada como tal a partir de una altura libre superior a 1,50 m. por encima de suelo terminado y susceptible de iluminarse desde el exterior.

- **Planta sótano**

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

- **Planta semisótano**

Es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de 1 m de profundidad respecto a cualquier punto de la acera o terreno circundante, y la parte superior del forjado de techo por encima del terreno circundante.

- **Medición de las alturas de las plantas**

  - **Altura de planta**

    Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos.

- **Altura libre de planta**

  Es la distancia de elementos de acabado existente entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo.

  La altura libre mínima será:

  + En plantas de pisos 2,50 m
  + En planta baja no residencial 2,80 m
  + En planta sótano 2,20 m

- **Altura libre de las piezas habitables**

  Es la distancia libre que queda entre el pavimento del suelo terminado y la terminación de techo.

  La altura mínima de las piezas habitables será de 2,30 metros, a excepción de las plantas abuhardilladas que serán de 1,50 m., salvo las singularidades que se determinan en las normas generales para cada uso específico.

  Las piezas no habitables tendrán una altura mínima de 2 metros con las salvedades de los usos específicos.

10.6.3. Cerramientos de la edificación

- **Cerramiento del edificio**

Se entiende por este término los elementos constructivos que constituyen, la separación entre el interior y el exterior de un edificio.

Por su situación respecto al exterior pueden ser:

- **Fachadas**

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de visualizarse desde el exterior, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela.

Pueden ser:

- **Fachadas exteriores.** Son aquellas que dan frente a las calles o superficies de parcela en caso de la edificación abierta.
- **Fachadas interiores.** Son aquellas que dan frente al interior de la parcela en edificación cerrada.
- **Fachadas ciegas:** Son aquellos paramentos exteriores sin huecos.
- **Pared medianera:** Es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes adosados.

- **Cubierta**

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio.

Puede ser:

- **Cubierta plana:** Es aquella horizontal o prácticamente plana.
- **Cubierta inclinada o tejado:** Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

- **Huecos en los cerramientos**

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- **Huecos de fachada:** Ventanas o puertas en función de su utilización.
- **Huecos de cubierta:** Lucernarios y tragaluces en función de que la luz acceda de forma vertical u horizontal.

Los huecos de cubierta de tipo lucernario se permitirán en las cubiertas inclinadas en cualquier punto.

En todos los casos, en plantas sótanos y semisótanos que no computen como planta, podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical con una altura máxima de 30 cm. a contar desde la cara inferior del forjado de techo, siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas por los reglamentos y normativas sectoriales de aplicación.

10.6.4. Cuerpos de la edificación

Se entiende por este término los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio.

Los cuerpos de los edificios se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:

a) **En función de su cerramiento**

- **Cuerpos cerrados de la edificación**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

- **Cuerpos abiertos de la edificación**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras de los edificios que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes.

Los cuerpos abiertos pueden ser:

- **Espacios diáfanos de planta baja**

  Son aquellos espacios abiertos de parte de las plantas bajas, cuando tienen situadas plantas del edificio por encima de ellos.

  Pueden ser, por su singularidad, **soportales,** si están situados a lo largo de la alineación exterior en las tipologías de edificación cerrada, y se utilizan como paso público.

- **Terrazas**

  Son los cuerpos abiertos que pueden estar situados en cualquier planta del edificio.

  Pueden ser:

  + **Cubiertas:** cuando tienen techo.

    Tienen la denominación de **Porches**, si están situados en planta baja y su techo no está constituido por el resto del edificio.

+ **Descubiertas:** cuando no tienen techo.

  Las terrazas descubiertas si se sitúan en planta baja se consideran que quedan a nivel de terreno cuando cumplen las condiciones de situación de altura de las plantas bajas.

  Cuando se sitúan en las plantas de cubierta conformando un hueco dentro de la pendiente inclinada y si quedan descubiertas se denominan **terrazas de cubierta.**

  Estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de otros 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina.

Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, que no coincidirán con los accesos de paso desde el interior del edificio.

b) Por su alineación con respecto a la línea de edificación y de cubierta

Los cuerpos de la edificación se distinguen como:

- **Cuerpos entrantes,** son cuerpos de la edificación necesariamente abiertos y situados en el interior de la línea de edificación.

  En planta baja de edificación cerrada tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

  En plantas de pisos su ancho mínimo será de 1 metro.

- **Cuerpos salientes**, son aquellos cuerpos del edificio que sobresalen de la línea de edificación.

  Los tipos de cuerpos salientes son los siguientes:

  - **De Fachada**

    + **Balcones**

      Cuando se trata de terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

    + **Miradores y galerías**

      Cuando están completamente cerrados con elementos acristalados.

    + **Cuerpos volados.**

      Cuando constituyen un cuerpo cerrado con la totalidad de la planta.

      En tipología de edificación cerrada, no se permiten cuerpos volados salientes, ni galerías salientes, y los demás cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

      - Tendrá una altura libre mínima a cualquier punto de la acera de 3,50 metros, y nunca volarán 0,40 m., retranqueándose 0,60 m. del encintado de estas.

      - Se prohíben en planta baja y en el resto de las plantas tendrán un vuelo máximo de 0,60 m.

      - Se separarán del linde de parcela una longitud igual al vuelo.

- Los miradores tendrán una anchura máxima de 2,20 m. y con separaciones mínimas entre ellos del mismo ancho.

- **De Cubierta**

  + **Marsardas**

    Son cuerpos cerrados situados en encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

    Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,60 metros medida exteriormente y deberán quedar separadas entre si un mínimo de 1 metro y 0,75 metros a lindero, cuando se sitúen en la vertical de la fachada. Su altura deberá quedar por debajo de la altura máxima permitida.

    Cuando se retranquee de la fachada esta condición se cumplirá, si no sobresale de la cubierta más de 1 metro de altura.

    No se permitirán mansardas en plantas de cubierta que no computen como planta.

  + **Casetones**

    Corresponden a los cuerpos de edificación en los que se ubican instalaciones que sobresalen de la cubierta.

    Estos casetones no se permitirán que sobrepasen la envolvente máxima, salvo justificación del servicio que prestan, sin superar en ningún punto más de 1,5 metros sobre la pendiente ni un 10% de la superficie de cubierta.

c) Por su uso específico

- **Escaleras.** Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio.

  Las escaleras pueden ser:

  - **Escaleras interiores,** cuando se encuentran dentro de los cuerpos cerrados de la edificación.

  - **Escaleras exteriores,** cuando constituyen cuerpos abiertos de la edificación.

El ancho mínimo de las escaleras será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares, 1,10 m. en viviendas multifamiliares y 1,20 m. en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

La iluminación y ventilación tendrá un mínimo de 1 m2, admitiéndose la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (1/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas o más, podrá poseer iluminación y ventilación en soluciones de iluminación cenital, pero siempre existirá hueco de ventilación en paramento vertical fácilmente accesible. El hueco mínimo entre pasamanos (tiro) será de 0,90 m. de ancho.

En todos los casos, el diseño de barandillas deberá resolver la seguridad de la población infantil, y a tal fin deberán tener una altura mínima de 0,90 de altura con huecos entre barrotes o espacios al ojo de escalera inferiores a 10 cm.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumplan, entre 0,60 y 0,63 m. = h + 2t, siendo "h" la dimensión de la huella en metros, y "t" la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

- 0,20 m. > t > 0,14 m.
- 0,36 m. > h > 0,25 m.

Estas condiciones también se exigirán a las escaleras compensadas y de caracol.

La altura mínima de cabezada será de 2,05 m..

En todo caso, en las escaleras se cumplirán las siguientes normativas:

- NBE-CPI-96.
- Decreto 341/1999
- Real Decreto 485/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

- **Rampas.** Son elementos que permiten conectar físicamente los diferentes niveles de forjado del edificio mediante planos inclinados continuos.
- La **altura** mínima de cabezada en las rampas será de 2,20 m.
- **Huecos de comunicación vertical.** Corresponden a los huecos que existen dentro de la edificación, para ubicar las instalaciones necesarias que comunicar las diferentes plantas, tales como ascensores, montacargas, montaplatos, etc..

10.6.5. Patios

Son superficies de parcela que tienen una afección directa con los edificios, bien por su situación dentro de ellos o como elementos residuales libres de edificación, cuya superficie sea inferior a la ocupada por la edificación.

Genéricamente se dividen en:

a) **Por su situación respecto de los edificios.**

- **Patios cerrados.**

  Son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados.

  Pueden ser:

  - Patios **cerrados interiores**: son aquellos que se encuentran dentro de los edificios. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m., también tendrá la consideración de cerrado.

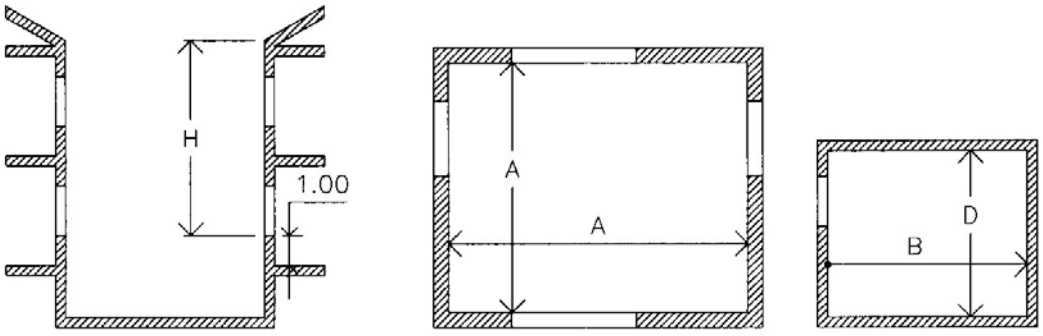
    Todos los patios en edificaciones divisibles deberán tener un acceso desde una zona común del edificio.

    La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establecen en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H de patio.

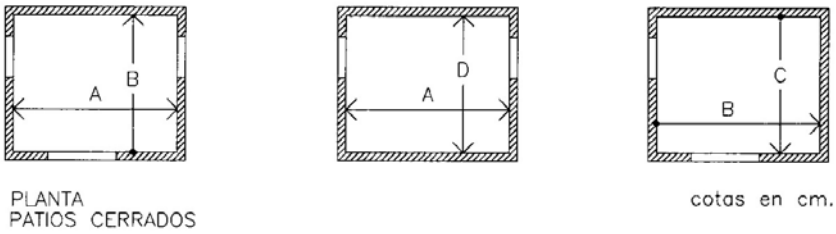
    La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las características mínimas requeridas:

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con Huecos C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio D	A $\geq$ 0,40 H	B $\geq$ 0,32 H	C $\geq$ 0,32 H	D $\geq$ 0,25 H
Cocina-comedor K+C	$\geq$ 3,30 m.	$\geq$ 3,00 m.	$\geq$ 3,00 m.	$\geq$ 2,70 m.
Cocina K	A $\geq$ 0,30 H $\geq$ 3,00 m.	B $\geq$ 0,24 H $\geq$ 2,70 m.	C $\geq$ 0,24 H $\geq$ 2,70 m.	D $\geq$ 0,19 H $\geq$ 2,40 m.
Escalera: otros usos	A $\geq$ 0,25 H $\geq$ 2,70 m.	B $\geq$ 0,20 H $\geq$ 2,40 m.	C $\geq$ 0,20 H $\geq$ 2,40 m.	D $\geq$ 0,16 H $\geq$ 2,10 m.



Las dimensiones A, B, ó C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C podrá reducirse hasta llegar a ser igual a 0,30 H, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenido a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que disminuya la dimensión A, B ó C.



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

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

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

- Patio **de manzana**: son aquellos que se conforman como la suma de varios patios abiertos de parcela, como un patio que constituye un espacio cerrado respecto a las manzanas con tipología de edificación cerrada.

– **Patios abiertos.**

Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados interiores y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados. Pueden ser:

+ Patios abiertos **exteriores**: son aquellos que colindan en algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.

+ Patios abiertos **interiores**: son aquellos en los que sus lados libres corresponden a linderos de parcela.

+ Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados interiores.

+ Patio **inglés**: es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

La distancia máxima al paramento de fachada será de 1 metro. Caso de tener más anchura, deberá quedar cubierto con un tramex pisable.

b) **Por su ocupación.**

– **Patios libres**: aquellos que no están edificados sobre rasante.

– **Patios ocupados**: aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante, pero que gozan de las características específicas de patio.

En este último caso computan ocupación.

c) **Por su titularidad.**

– **Patio privado**: es aquel patio que pertenece a un solo propietario.

– **Patio mancomunado**: es aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.

La separación de patios mancomunados se permite con menos de 2 m. de altura.

Cuando exista diferencia de rasante entre los patios, la altura máxima desde el patio más alto no podrá sobrepasar los 2 metros.

d) Por su uso.

- **Patio de luces**: aquel que se destina únicamente a dar luz al edificio.
- **Patio ajardinado**: aquel que se destina para iluminar y además, como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

10.6.6. Elementos exteriores de los edificios.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que se ubican en el exterior del edificio y que cuando sobresalen de la línea de edificación tienen el carácter de **elemento saliente.**

Pueden ser:

- **Aleros**

Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

El vuelo máximo de los aleros será de 1 m. en edificación cerrada.

- **Hastíales**

Son los elementos salientes de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

Estos elementos quedan prohibidos en las edificaciones abiertas con la excepción de los usos unifamiliares.

- **Petos y antepechos**

Son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios.

- **Cornisas**

Son remates decorativos situados en las fachadas de los edificios.

- **Pérgolas**

Son elementos estructurales en forma de parrilla horizontal que se efectúan en las azoteas visitables, en las terrazas de cubierta o en las terrazas de cubiertas de plantas bajas como elemento decorativo para quitar o tamizar los rayos solares.

- **Marquesinas**

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

En edificación cerrada cumplirán las mismas condiciones que los cuerpos salientes.

- **Rejas**

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 cm. y unidas entre sí por varias pletinas ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

- **Canalones y bajantes**

Corresponden a los elementos que canalizan las salidas del agua de lluvia que cae a la cubierta, correspondiendo los canalones a los conductos horizontales y las bajantes a los verticales.

En todos los casos, deberán tener vertido directo a la red de saneamiento y quedar ocultos en la planta baja.

- **Carpintería**

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro. Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos, etc.., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera.

Los materiales del bastidor, fijados o móviles, deberán estar pintados, en color blanco o colores apagados; ocres, sepia, tierra de siena, pardos, verdes, etc..

- **Zócalos**

Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

- **Parasoles**

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

En edificación cerrada tendrán las mismas condiciones de vuelo que los cuerpos salientes.

- **Jardineras**

Son todos los elementos ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas, situados en los cerramientos exteriores de los edificios.

Deberán tener una recogida de aguas en edificación cerrada para evitar gotear a la calle.

- **Portadas, escaparates y vitrinas**

Son los cerramientos verticales decorativos de los locales.

En edificación cerrada sólo sobresaldrán 0,10 m. de la alineación exterior.

- **Remates**

Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.

Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan **chimeneas.**

10.6.7. Elementos provisionales

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

- **Toldos y persianas**

Son parasoles desmontables. Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras, exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplen las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m. y un vuelo máximo de 1,10 m., y al menos 60 cm. menos que la acera o el arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán ser pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

- **Muestras**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

- **Banderines**

Son anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

- **Rótulos**

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachada en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m. desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos deberán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 10 cm. del paramento de fachada.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 10 cm. del paramento de fachada.

- **Carpas**

Las carpas no podrán superar los 300 m2 de superficie, y deberán quedar situadas en el interior de las parcelas. Se autorizarán por periodos inferiores a 15 días y cumplirán los retranqueos de la edificación.

10.6.8. Espacios específicos de las edificaciones divisibles

- **Portales**

Corresponden al espacio de acceso común en planta baja de los edificios divisibles.

Su anchura libre mínima, sin obstáculos ni estrangulamientos hasta el arranque de escalera y ascensor, será de 2 metros y su altura libre mínima de 2,60 m.

- **Vestíbulos**

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales, con dimensiones mínimas de 1,20 m. en el lado inferior de los mismos.

- **Pisos**

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración propia e independiente, y su acceso se realiza desde los portales y vestíbulos.

En los pisos no se autorizarán usos industriales, ni comerciales, ni los usos terciarios, ni de equipamiento si requieren atención indiscriminada de público, salvo que expresamente se dé conformidad por la Comunidad de Propietarios.

- **Locales**

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración independiente, pero su acceso se realiza por la vía pública o por espacios comunes de uso público, o uso público-reservado de edificios divisibles. También tendrán este carácter cuando se trate de edificación independiente o porciones de edificios con usos no residenciales.

Todos los locales deberán resolver la posible salida de humos, ventilación e instalaciones, y con mayor garantía los situados en plantas sótanos. Se contemplará una salida de humos cada 50 m2 de local, totalmente independiente de cualquier otra extracción o ventilación, conforme establece el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid. Decreto 31/2003 de 13 de marzo o Normativa Sectorial en vigor de aplicación.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, de 2 metros (medido entre los dos puntos más próximos) de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

En el supuesto que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y de un metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, distará como mínimo de 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en un mismo paramento. Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provista de una rejilla de 45º de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.

En el supuesto de que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y 1 metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Para volúmenes de aire superior a 1 m3 por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea, cuya altura supere 0,80 metros la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros, y en todo caso con altura mínima de 2 metros.

Todo lo antedicho en este apartado es aplicable a cualquier aparato o mecanismo que en su funcionamiento produzca calentamiento sustancial del aire circundante.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de 5 metros de distancia, se considerarán independientes.

En los demás casos, se aplicarán efectos aditivos, para lo que se considerará: 1º como concentración la media ponderara de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos, 2º como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

Cuando en los locales se sitúen en plantas sótanos o semisótanos y se destinen a almacenes o servicios no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

10.7. Características de los Servicios e Instalaciones de las Edificaciones

Se entiende por **servicios e instalaciones de la edificación**, todos los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos urbanísticos.

10.7.1. Servicios Higiénicos

Servicios de Aseo

Los aseos cumplirán las siguientes características:

- Las cabinas donde se ubiquen inodoros serán como mínimo de 1,20 m x 1 m, con una altura mínima de 2,10 m.
- En los retretes que hayan de ser utilizados por mujeres se instalarán recipientes especiales y cerrados.

- Los retretes y vestuarios estarán completamente cerrados y tendrán ventilación al exterior, natural o forzada.
- Los retretes dispondrán de puertas que impidan totalmente la visibilidad desde el exterior, y estarán provistas de cierre interior y de una percha.
- Los inodoros dispondrán de descarga automática de agua corriente y papel higiénico.
- Los inodoros y urinarios se instalarán y conservarán en debidas condiciones de desinfección, desodorización y supresión de emanaciones.
- En ningún caso los retretes y duchas podrán comunicar directamente con el resto de estancias, para lo cual se deberá instalar un vestíbulo o espacio de aislamiento, pudiendo comunicar únicamente con los espacios destinados a dormitorios o vestuarios.
- Los locales de aseo dispondrán de agua corriente fría y caliente, irán provisto de dosificadores de jabón y espejo.
- Se dotarán de toallas, secadores de aire caliente, toalleros automáticos o toallas de papel, existiendo, en este último caso, recipientes adecuados para depositar los usados.

Servicios de Vestuarios

Todos los centros de trabajo contarán asimismo con cuartos vestuarios, debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Con carácter general se instalarán duchas en las actividades que normalmente impliquen trabajos sucios, se manipulen sustancias tóxicas, infecciosas o irritantes, se esté expuesto al calor excesivo, se desarrollen esfuerzos físicos superiores a los normales o lo exija la higiene del procedimiento de fabricación. Las duchas estarán aisladas, cerradas en compartimentos individuales, con puertas dotadas de cierre interior.

Estarán perfectamente situados en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mimos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se instalarán colgaduras para la ropa mientras los trabajadores se duchan.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa o el calzado.

Servicios de Recogida de basuras

- Cuarto de basuras.
- Conductos verticales de basuras.

Los edificios divisibles deberán contar con un local en planta baja o sótano destinado a la recogida de basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Servicios de Evacuación de Aguas y Depuración

- Bajantes pluviales y negras.
- Pozos.
- Depuradoras, etc.

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de las fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable de Protección.

10.7.2. Servicios de accesibilidad

Servicios e instalaciones de Acceso

- Portales, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.8.
- Escaleras, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.4.c)
- Portero automático.
- Conserjerías

Servicios de Transporte

- Ascensores.
- Montacargas
- Escaleras mecánicas/ Conductos hidroneumáticos.

Servicios de señalización

- Carteles
- Rótulos

10.7.3. Instalaciones del edificio

Instalaciones de agua

- Cuarto de bombas
- Depósitos
- Conductos verticales
- Cuartos de contadores, etc.

Toda edificación deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 350 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/seg. y 0,10 l/seg. para agua fría y caliente respectivamente.

Instalaciones de climatización

De calefacción:

- Calderas
- Conductos verticales.
- Almacenes y depósitos de combustible.

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los Reglamentos correspondientes.

Con respecto a los gases de calderas para calefacciones y sus instalaciones, se regirá por lo establecido en las normas o reglamentos sectoriales de aplicación, y en particular por el Reglamento de Calefacción Climatización y Agua Caliente Sanitaria, RITE e instrucciones técnicas complementarias. En cualquier caso la evacuación de gases por combustión en calderas con potencias superiores a 25.000 Kcal/h., se deberá conducir a cubierta.

Para calderas estancas se autoriza la evacuación de humos a fachada siempre que esté en armonía con los cerramientos de fachada y a una altura mínima de 2,20 metros del suelo pisable.

Los cuartos de calderas no estancas deberán disponer de ventilación mínima de 50 centímetros cuadrados por cada 10.000 calorías.

De refrigeración:

- Cuarto y torres de refrigeración.
- Conductos verticales.
- Aparados individuales

Los aparatos de aire acondicionado no se podrán situar en las fachadas ni en los balcones y terrazas, salvo que tengan una barandilla opaca que las oculte. Deberán situarse, por lo tanto, en patios interiores cerrados o en el espacio de la planta de cubierta que no constituye buhardilla.

- **Instalaciones eléctricas**
  - Alumbrado (cuadro de mando).
  - Centro de transformación.
  - Cuarto de contadores, etc.
- **Instalaciones de energía**
  - Gas natural.
  - Cuarto de contadores.

Será obligatoria en toda edificación la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- **Instalaciones de comunicación**
  - Teléfonos.
  - Televisión.
  - Cable
  - Antena, etc.

Quedan prohibidas las antenas parabólicas individuales en fachada. Deberán cumplir la legislación específica y situarse en las zonas de cubierta o superficies libres de planta con las condiciones establecidas para su autorización en el Capítulo 4º.

10.7.4. Servicios e Instalaciones Especiales

- **Instalaciones de ventilación**

  - Chimeneas.
  - Shunt
  - Conductos de ventilación.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, a excepción de lo señalado en el art. 5.7.3 para las calderas estancas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados, hasta una altura que como mínimo sea de 0,8 m. por encima de la cumbrera, sin afectar a lucernarios, tragaluces o mansardas de cubierta, y alejadas 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 3 m., debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión.

En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, se considerará la altura de cumbrera de la edificación más alta.

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

- **Servicios e Instalaciones de Protección**

  - Alarmas.
  - Servicios de vigilancia
  - Extintores de incendios, etc./Accesos de bomberos

Todos los edificios tendrán los accesos de bomberos que exige el Decreto 31/2003 de 13 de marzo.

- **Servicios de Almacenamiento**

  - Trasteros
  - Servicios de tendederos.

En las edificaciones en que no exista patio interior, se preverán tendederos no visibles desde la vía pública, con una altura mínima de cerramiento en celosía de 2,00 m.

10.7.5. Servicios de aparcamientos

Los servicios de aparcamiento se pueden realizar en los siguientes espacios de parcelas o edificios:

Se deberán diseñar conforme se regula en el Capítulo de Normas Generales de Urbanización, igual que los estacionamientos públicos.

- **Garajes**

Las características de diseño de los garajes, serán las siguientes:

Dimensiones mínimas de plazas:

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO(m)
Vehículos de dos ruedas.	2,5 m	1,5 m
Automóviles	5,0 m	2,5 m
Vehículos Industriales ligeros.	5,7 m	2,5 m
Vehículos Industriales grandes	9,0 m	3,0 m

Las plazas de aparcamiento que se encuentre cerrada por alguno de sus lados por muros, se considerará una dimensión mínima de libre de ancho de plaza de 3 metros, si en cambio tienen dos muros 3,50 metros.

No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Para garajes o aparcamientos públicos que no pertenezcan a comunidades de propietarios con superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, contarán con zonas diferenciadas para peatones y vehículos.

Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc.., a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que deberá ser como mínimo de 2,20 x 4,50 metros.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.

El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de barreras arquitectónicas a personas con minusvalía física, psíquica o sensorial permanente o transitorias.

Accesos y rampas:

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de su apertura la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros y veinte centímetros, 2,20 metros medidos en el punto más desfavorable, en viviendas unifamiliares la medida será de 2,10 metros.

Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrá salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

Caso de desembocar en curva deberá realizarse una superficie de transición, convenientemente dimensionada.

En los garajes individuales con superficie menor a 20 metros cuadrados, el ancho de acceso y rampas será de 3 metros. El paso libre del hueco podrá ser de 2,50 metros.

En los garajes de parcelas unifamiliares mayores de 400 m^2 de superficie de parcela en los que las rampas estén adosadas a las parcelas colindantes, se permite la admisión de la rampa con un galibo mínimo de 2,10 m en el punto más desfavorable. La plataforma de cubrición no podrá superar en ningún punto más de 20 cm respecto de la rasante del terreno natural y/o acera.

En garajes categoría 2ª hasta 600 metros cuadrados:

- Puertas de acceso y rampas de acceso con ancho mínimo de tres metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En garajes categoría 3ª en vivienda multifamiliar entre 600 y 1.500 metros cuadrados.

- Ancho de puerta de acceso deberá ser superior a 4 metros.
- La anchura de las rampas será de tres o seis metros (3 ó 6 m.) si es rectilínea, según sea de un sentido o dos sentidos, y de tres metros y medio (3,50 m.) si la rampa no es rectilínea. En este último caso, y si es de dos sentidos y sirve de acceso al exterior, su anchura será de tres metros y sesenta y cinco centímetros (3,65 m.) repartidos en 3,50 m. para el carril interior y 3,25 m. para el exterior.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros (5 m.) si es de un sentido y de seis metros si es de dos sentidos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen de conjuntos integrados, cabrá la posibilidad de que el aparcamiento sea conjunto e independizar las plazas en las siguientes condiciones:

- En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá, la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.
- La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.
- Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se podrá acceder directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.
- La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.
- En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

En garajes de categoría 4ª aparcamientos de más de 1.500 metros.

- Dispondrán de dos puertas de acceso uno para entrada de vehículos y otro para salida, con un ancho mínimo de tres metros (3 m.).
- La anchura mínima de las rampas será de tres metros (3 m.) en tramo recto con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros (6 m.).
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros (5 m.) si es de un sentido y de seis metros (6 m.) si es de dos sentidos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

No se considerarán salidas peatonales de emergencia las comunicaciones directas de garaje con viviendas.

El acceso de garajes a escaleras y de zonas comunes de viviendas a las zonas o escaleras de acceso a garaje, deberán disponer de vestíbulos de independencia, con las especificaciones establecidas en normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

Para la salidas de emergencia se dispondrá al menos una salida que comunique directamente con el espacio exterior seguro, con los condicionantes establecidos en la normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

En todos los casos se dispondrá de una plataforma horizontal en el acceso de los aparcamientos de ancho el de la rampa de acceso y longitud mínima cinco metros. (Excepto en las viviendas unifamiliares con garaje independiente).

Las pendientes de rampa serán como máximo del 18% en tramos rectos y del 14% en tramos curvos, salvo los garajes individuales o de categoría 1ª en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos y 16% en tramos curvos.

La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 metros medidos en la vertical, y de 2,20 metros en el resto de planta sótano y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos.

Se autoriza una altura de 2,05 metros, en un ancho máximo de 6 metros en los finales de plaza de aparcamiento y pegados al paramento vertical y siempre y cuando la plaza de aparcamiento sea perpendicular al paramento vertical o en aquellos casos que no invada pasos de vehículos o personas, debidamente justificados.

El máximo número de plantas bajo rasante será de 3.

Ventilaciones:

Los garajes deberán disponer de ventilación natural en todos los casos con las indicaciones de los reglamentos y normativas de aplicación sectorial y en vigor, en la actualidad el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid. (Decreto 31/2003 de 13 de marzo y NBE-CPI-96).

Se entiende por ventilación forzada aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

La ventilación forzada para la detección de CO se exigirá en aquellos que especifica en el Reglamento Electrotécnico Para Baja Tensión, exigiéndose ventilación forzada siempre que el garaje se encuentre en condición de sótano, se excluye los garajes aparcamientos de viviendas unifamiliares de uso particular.

La ventilación forzada se conducirá a cubierta por chimenea independiente, exclusiva y estanca, con sección uniforme a lo largo de todo el trazado, construida con elementos resistentes al fuego, sobrepasando la cumbrera en 0,80 metros y alejadas 3 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 3 metros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

Protecciones:

Las condiciones de protección de incendios exigidas para los garajes aparcamientos serán las establecidas en NBE-CPI-96 y Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003 de 13 de marzo) o normativa y reglamentos vigentes de aplicación.

Todos los garajes con accionamientos eléctricos de puertas de acceso de vehículos y salida de vehículos, deberán disponer de accionamiento manual que desbloquee la misma en caso de corte de suministro eléctrico.

El número de detectores estará en función de la superficie, debiendo existir al menos uno por planta.

10.8. Características de los Elementos Complementarios a la Edificación

Se entienden como elementos y obras que se realizan en las superficies de las parcelas independientes de la edificación principal.

10.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas

- **Cerramientos de parcela**

– Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.

– Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cerrar a linderos con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1 m., y el resto hasta 2,50 m de altura con malla metálica o cerramiento diáfano, sin superar esta altura en ningún punto medio desde la vía pública o desde la propiedad colindante.

– El cerramiento a A.O. será de zócalo macizo de 0,70-1,20 m y rejería superior hasta un máximo de 2,50 m.

– A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.

– Estos cerramientos deberán contar con drenaje a lo largo del muro o zócalo de división y conectado al saneamiento general exterior de la parcela, cuando exista un desnivel superior a 0,50 m. entre las rasantes de las parcelas colindantes.

– Escalonamientos del cerramiento. No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,5 m. por razón de los desniveles de terreno o la acera.

– Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 m. de hueco libre y de un 1 m. para personas. La altura máxima será de 4 m., y deberán abrir hacia el interior de la parcela.

- **Movimientos de tierra**

En cualquier parcela, los movimientos de tierra no podrán alterar el terreno más de la altura del cerramiento ciego perimetral. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30º.

En las parcelas unifamiliares de las urbanizaciones, no deberá alterarse en ± 50 cm (salvo acuerdo con colindante) la altura del terreno natural en todo el perímetro de la parcela, pudiendo conformarse el resto del terreno cumpliendo la pendiente máxima señalada en el párrafo anterior.

Con la conformidad firmada entre los propietarios podrá rellenarse la parcela hasta la altura del cerramiento ciego perimetral.

En los supuestos de rampas para vehículos, se permitirá modificar la topografía por debajo de la horizontal, guardando un retranqueo mínimo de 2 metros.

En los garajes de parcelas unifamiliares mayores de 400 m^2 de superficie de parcela en los que las rampas estén adosadas a las parcelas colindantes, se permite la admisión de la rampa con un galibo mínimo de 2,10 m en el punto más desfavorable. La plataforma de cubrición no podrá superar en ningún punto más de 20 cm respecto de la rasante del terreno natural y/o acera.

En cualquier caso, toda modificación de la topografía natural llevará consigo la obligación de canalizar las aguas de lluvia y riego hasta la red de saneamiento.

10.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.

Estas edificaciones podrán ser:

- Invernaderos.
- Garajes.
- Estacionamientos.
- Perreras.
- Conserjerías.
- Trasteros.
- Almacenes.
- Cenadores.
- Barbacoas.

- Leñeras.
- Depósitos aéreos, de agua, gasóleos.

En todos los casos, se deberán cumplir los retranqueos, y la altura máxima no será superior a 3,50 metros, medidos respecto a cualquier punto del terreno.

Se exceptúan de los retranqueos de calle las conserjerías, y los estacionamientos no cerrados.

10.8.3. Instalaciones deportivas

- **Piscinas**

  Los elementos privados, contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa e indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estaques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 15 m3 en condiciones de aforo máximo.

  Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m3 se considerará piscina.

  Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, y debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

  Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m3 exceptuándose las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal o de comunidades de propietarios privados.

  Deberán estar separadas un mínimo de 2 metros de los linderos, salvo autorización por escrito con el colindante y mediante acuerdo escrito expreso presentado en el momento de la solicitud de la licencia, en el Ayuntamiento.

- **Pista de tenis, frontones y paddel**

  Estas instalaciones deberán efectuarse cumpliendo un retranqueo mínimo a linderos de 2 metros, o en su caso un retranqueo igual a la altura que sobresalga del terreno el cerramiento, que no podrá superar en ningún caso 4,00 m. de altura.

10.8.4. Ajardinamientos interiores de parcela

– Los arbolados, deberán estar separados.

– Los arbustos y praderas, se asegurará que las escorrentías no afecten a los propietarios colindantes.

10.8.5. Urbanización y mobiliario de las parcelas

- Los muros y cerramientos, no superarán los desniveles de un metro.
- Los paseos interiores y calzadas, deberán cumplir las condiciones de urbanización.
- Las farolas y focos, no deslumbrarán a los colindantes.
- Las antenas, cumplirán los retranqueos de piscinas y la altura máxima de las edificaciones auxiliares.

En El Álamo, Agosto de 2008