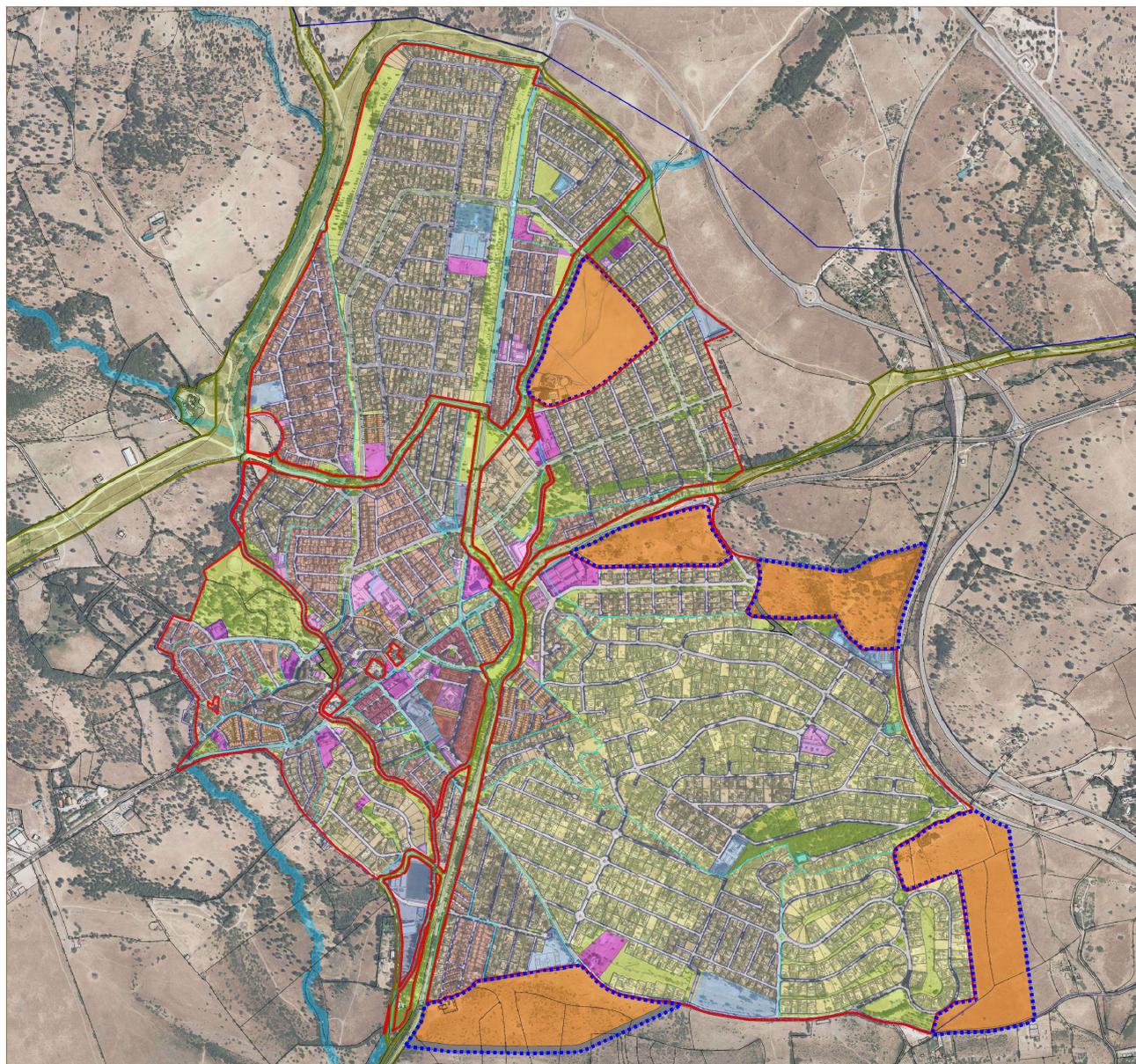


# DOCUMENTO DE AVANCE PLAN GENERAL DE SOTO DEL REAL



D O C U M E N T O D E A V A N C E

NORMATIVA URBANÍSTICA

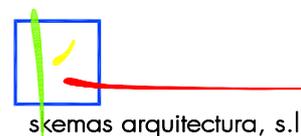
DICIEMBRE 2021

Promotor:



Excmo.  
Ayuntamiento  
Soto del Real

Equipo redactor:



skemas arquitectura, s.l.

## ÍNDICE GENERAL

<b>NORMATIVA del Avance del Plan General. - Normas Urbanísticas .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Alcance y contenido de la Normativa Urbanística.....</b>	<b>5</b>
1.1. Objeto y fundamento.....	5
1.2. Efectos de la aprobación del Plan General .....	5
1.3. Vigencia y Ámbito de Aplicación.....	5
1.4. Régimen jurídico .....	5
1.5. Conocimiento obligado de las Normas.....	5
1.6. Documentación del Avance del Plan General .....	6
1.7. Contenido y regulación de la Normativa .....	6
1.8. Ordenanzas Complementarias .....	8
1.9. Competencias e interpretaciones.....	9
1.10. Determinaciones estructurantes del Plan General.....	10
1.11. Modificaciones del Plan General.....	10
1.12. Revisión del Plan General .....	11
<b>2. Régimen del suelo .....</b>	<b>12</b>
2.1. Régimen urbanístico .....	12
2.2. Clasificación urbanística del suelo .....	12
2.2.1. Suelo urbano .....	13
2.2.2. Suelo Urbanizable .....	13
2.2.3. Suelo No Urbanizable de Protección.....	13
2.3. Las Redes Públicas .....	14
2.4. Situaciones en el proceso de transformación .....	15
2.5. Derechos y obligaciones de la propiedad .....	15
2.6. Ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo del Plan General.....	15
2.6.1. Ámbitos de ordenación .....	15
2.6.2. Ámbitos de gestión .....	16
2.6.3. Ámbitos de urbanización.....	16
2.6.4. Ámbitos de edificación .....	16
2.7. Zonas de afección urbanística.....	16
2.8. Estructura urbana y calificación urbanística .....	17
2.9. Concepto y requisitos de ejecución urbanística .....	17
<b>3. Normas Generales de Ejecución Urbanística .....</b>	<b>19</b>
3.1. Instrumentos que desarrollan el Plan General. Contenido y Aprobación .....	19
3.1.1. Proceso de planeamiento u ordenación .....	19
3.1.2. Proceso de Gestión Urbanística.....	20
3.1.3. Proceso de ejecución de la urbanización. ....	21
3.1.4. Proceso de parcelación .....	21
3.1.5. Proceso de edificación .....	22
3.2. Alcance de la ejecución urbanística.....	22
3.2.1. Los procedimientos de cesión y equidistribución.....	22
3.2.2. Ejecución de las Redes Generales de Infraestructuras.....	23
3.2.3. Urbanización de los terrenos .....	23
3.2.4. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos .....	24
3.2.5. Ejercicio de la facultad de edificar .....	25

3.3. Alcance de la intervención municipal.....	26
3.3.1. Aprobaciones urbanísticas .....	26
3.3.2. Actos sujetos a Licencia .....	26
3.3.3. Ordenes de ejecución.....	27
3.3.4. Declaración del estado ruinoso. ....	27
3.3.5. Incumplimiento e infracciones urbanísticas. ....	27
<b>3.3.5.1. Inspección urbanística</b> .....	27
- La inspección urbanística.....	27
- La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas. ....	27
<b>3.3.5.2. Infracciones urbanísticas</b> .....	28
3.3.6. Régimen de fuera de ordenación y desarrollo normativo.....	28
<b>3.3.6.1. Edificios fuera de ordenación</b> .....	28
<b>3.3.6.2. Grados</b> .....	28
<b>3.3.6.3. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación (Grado 1)</b> .....	29
<b>3.3.6.4. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación (Grado 2)</b> .....	29
3.3.7. Deber de conservación y declaración de ruina.....	29
<b>4. Normas Generales de Urbanización, Edificación y Usos.....</b>	<b>31</b>
4.1. Normas Generales de la urbanización .....	31
4.2. Normas Generales de Edificación .....	33
4.2.1. Parámetros que delimitan los ámbitos edificables .....	33
4.2.2. Características tipológicas de la edificación .....	35
4.2.3. Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas .....	36
4.2.4. Parámetros que definen el aprovechamiento edificable.....	38
4.2.5. Características de las edificaciones.....	41
4.3. Regulación de los usos urbanísticos.....	41
4.3.1. Modo de definición de los usos urbanísticos.....	41
4.3.2. Diferenciación urbanística de los usos .....	42
4.3.3. Forma de regulación de los usos urbanísticos .....	43
4.3.4. Grupos de usos, tipos y subtipos .....	43
4.3.5. Categoría y situación de uso .....	45
<b>5. Normas Generales de Protección .....</b>	<b>47</b>
5.1. Alcance de las protecciones.....	47
5.2. Protecciones específicas derivadas de las afecciones.....	47
5.3. Protecciones derivadas de los principios de sostenibilidad.....	49
5.4. Normas para la protección de los recursos hídricos .....	49
5.5. Normas para la protección del Patrimonio Histórico .....	52
<b>6. Normas Particulares del Suelo Urbano.....</b>	<b>54</b>
6.1. Alcance y ámbito de aplicación.....	54
6.2. Tipos de zonas .....	54
6.3. Norma Particular de la Zona de Casco Rural (ZCR) .....	55
6.4. Normas particulares de la Zona Unifamiliar (ZRU) .....	57
6.5. Norma particular de la Zona Multifamiliar (ZRM).....	59
6.6. Norma particular de la Zona de Actividades Económicas (ZAE).....	60
6.7. Norma particular de la Zona de Equipamiento (ZEQ) .....	60
6.8. Normas particulares de las Zonas Deportivas (ZDE).....	61

6.9. Normativa particular de las Zonas Verdes (ZLV).....	62
6.10. Normativa particular de la Red Viaria (ZRV).....	63
6.11. Normativa particular de las Zonas de Infraestructuras (ZI).....	63
6.12. Cuadro resumen de Normas Particulares del Suelo Urbano.....	64
<b>7. Normas Particulares del Suelo Urbanizable.....</b>	<b>65</b>
7.1. Alcance y ámbito de aplicación.....	65
7.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable.....	65
7.2.1. Suelo Urbanizable Sectorizado.....	65
7.3. Normas de ejecución de los sectores.....	66
<b>8. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable.....</b>	<b>66</b>
8.1. Alcance y ámbitos de aplicación.....	66
8.2. Régimen aplicable al Suelo No Urbanizable de Protección Especial.....	66
8.2.1. Suelo No Urbanizable de Protección Preservado.....	66
8.2.2. Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento.....	67
8.2.3. Parcelaciones y autorizaciones exigibles.....	67
8.2.4. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.....	68
8.2.5. Condiciones específicas para uso global previsto en los planos de calificación.....	68
8.3. Suelo No Urbanizable de Protección específica.....	68
8.3.1. Condiciones específicas para la Red Supramunicipal Vías Pecuarías Espacio Libre Protegido.....	69

## **NORMATIVA del Avance del Plan General. - Normas Urbanísticas**

### **1. Alcance y contenido de la Normativa Urbanística**

#### **1.1. Objeto y fundamento**

La presente Normativa Urbanística forma parte del documento de Avance del Plan General, 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 redacta la presente Normativa Urbanística al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Avance del Plan General.

#### **1.2. 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, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

La ejecutividad del planeamiento implica que desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales, zonas verdes y servicios públicos, o a la construcción de dotaciones de equipamientos ya sean docentes, asistenciales, sanitarios, deportivos, culturales, sociales, mercados, etc., 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, en los supuestos y condiciones que se establezcan en estas Normas.

#### **1.3. Vigencia y Ámbito de Aplicación**

El ámbito de aplicación del Plan General, corresponde a la totalidad del término municipal, y el ámbito de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de aprobación definitiva, en la forma que establece el artículo 66 de la LSCM.

El periodo de vigencia del Plan General será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 66.3 de la LSCM.

#### **1.4. Régimen jurídico**

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística vigente en la Comunidad de Madrid y en todas aquellas legislaciones concordantes, básicas o supletorias que señale dicha legislación.

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.

En todo lo regulado en estas normas urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

#### **1.5. 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.

## 1.6. Documentación del Avance del Plan General

El Avance del Plan General está constituido por los siguientes documentos:

### **Documento I.- Memoria.**

- Memoria Informativa.
- Memoria de Ordenación.

Anexos a la memoria

- Sostenibilidad y Viabilidad Económica
- Resumen Ejecutivo
- Análisis de Impacto de Género, de Infancia, Adolescencia y Familia, y por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia

### **Documento II.- Planos.**

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

### **Documento III.- Normativa.**

- Normas Urbanísticas.
- Fichas de Ordenación y Gestión

### **Documento IV.- Catálogo de bienes y espacios protegidos.**

### **Documento Inicial Estratégico.**

- Memoria Informativa
- Anexo I. Diagnóstico acústico
- Anexo II. Estudio preliminar de suelos
- Anexo III. Diagnóstico de la red de saneamiento

Tienen carácter vinculante en el Plan General, las determinaciones establecidas como vinculantes por la presente Normativa en los siguientes documentos:

- Los Planos de Ordenación.
- Las Normas Urbanísticas y las Fichas de Ordenación y Gestión.
- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

## 1.7. Contenido y regulación de la Normativa

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

Su contenido se ajusta a las exigencias de la legislación vigente aplicable haciendo las distinciones que establece dicha legislación, y con la asignación de aquellas normas que se consideran estructurantes respecto de las que no lo son a los efectos de aplicar los criterios de modificaciones de planeamiento que puede realizar directamente el Ayuntamiento.

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

### 1. Normas Urbanísticas

- **Normas Generales.** Afectan a la totalidad del suelo del municipio.
  1. **Alcance y Contenido de las Normas Urbanísticas.**
  2. **Régimen del Suelo.**
  3. **Normas Generales de Ejecución Urbanística.**
  4. **Normas Generales de la Urbanización, Edificación y Usos.**
  5. **Normas Generales de Protección y Afecciones.**
- **Normas Particulares.** Afectan únicamente a las diferentes clases de suelo.
  6. **Normas Particulares del Suelo Urbano.**
  7. **Normas Particulares del Suelo Urbanizable.**
  8. **Normas Particulares del Suelo No Urbanizable.**

### 2. Fichas de Ordenación y Gestión de los Ámbitos del Municipio.

Las Fichas de Ordenación y Gestión describen la totalidad de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable con un resumen de su ordenación urbanística y de los objetivos perseguidos por el Plan, señalando como complemento a las Normas Particulares las condiciones específicas que se deben aplicar en cada ámbito en su caso.

### 3. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Contiene la relación de Bienes Catalogados que son objeto de protección específica y las protecciones arqueológicas del municipio, con una regulación que constituye texto normativo.

El documento de Avance del Plan General, contempla modificar el Catálogo actual, en sus elementos protegidos y adaptarlo a las determinaciones de protección de la Comunidad de Madrid en cuanto a las obras permitidas, grados de protección, etc., y la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se desarrollará paralelamente a la redacción del Plan General, y su objetivo fundamental será el de garantizar la protección y conservación de los bienes que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales o paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, según lo dispuesto – como desarrollo de los artículos 46; 149.1.28 y 148.1.16 de la Constitución de 1978– en las Leyes 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico Artístico de la Comunidad de Madrid, (LPHCM), 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, (LPH) y 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

De acuerdo con el artículo 43.f de la LSCM, el Catálogo identificará los terrenos, edificios, construcciones y conjuntos, los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico (bienes con protección específica) y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística (bienes con protección general), e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación.

Por otra parte, el Artículo 16.1 de la LPHCM, establece la obligación de los Ayuntamientos a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los

bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1, puedan tener relevancia para el Municipio. Estos últimos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.

El Catálogo se redactará como documento complementario y actualizado del Plan General, y en caso de duda o discrepancia entre los documentos de las Normas Subsidiarias y el Catálogo, prevalecerá lo dispuesto en éste, con objeto de una mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro de la imagen urbana y en definitiva mayor interés general para la colectividad. También en caso de discrepancia entre la normativa de aplicación, prevalecerá la derivada de la protección específica (legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico) frente a la de la protección general (normativa urbanística). Se contemplará modificar el Catálogo actual, en sus elementos protegidos y adaptarlo a las determinaciones de protección de la Comunidad de Madrid en cuanto a las obras permitidas, grados de protección, etc., y la nueva Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Deberán incluirse una cantidad importante de elementos de interés, principalmente ubicados en Suelo no Urbanizable, que no se ven contemplados actualmente en el Catálogo de Elementos Protegidos, así como algunos espacios urbanos y varios edificios de interés arquitectónico. No existe un Plan Especial de Protección del casco histórico que permita una mejora de los espacios públicos anteriormente mencionados, ni la adecuada protección arquitectónica de los elementos de interés y diseño de la red de circulación peatonal y rodada.

Quedarán incorporadas a las presente Normas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se deduzcan de los informes sectoriales vinculantes emitidos a lo largo de la tramitación del Plan y en su aplicación y que así lo especifique la Comisión de Urbanismo como vinculantes en el Acuerdo de la Aprobación Definitiva del Plan.

Asimismo quedarán incorporadas a la Normativa cuantas disposiciones legales se produzcan con posterioridad a la publicación de este Plan, en función de las exigencias de aplicación y de las disposiciones transitorias que establezcan las mismas.

### **1.8. Ordenanzas Complementarias**

El Ayuntamiento podrá contar, en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, 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. En la publicación deberá hacerse constar expresamente el cumplimiento previo de la comunicación prevista en el párrafo siguiente.

La puesta en conocimiento a la Comunidad de Madrid se hará mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, de certificación del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación.

Las Ordenanzas municipales de urbanización deberán regular todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución. Podrán también incluir criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

Las Ordenanzas municipales de instalaciones, edificación y construcción regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los

actos de construcción, instalaciones y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. En concreto:

- a) Deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones, así como los requisitos y las condiciones de los proyectos y de la dirección, ejecución y recepción de edificaciones y restantes construcciones e instalaciones, de conformidad con la legislación reguladora de la edificación.
- b) Podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por la LSCM al planeamiento urbanístico.

Serán, en todo caso, de aplicación aquellas Ordenanzas Municipales que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación del Plan General, y las que se aprueben con posterioridad, prevaleciendo las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas sobre las Ordenanzas Municipales preexistentes, en aquellos aspectos que 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 corresponden a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid y a los demás organismos con competencias sectoriales, 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

- 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 la primacía en función del concepto y alcance de la discrepancia al texto, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala 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 Normas Particulares sobre las Generales y las Normas sobre los Planos.
- Aun 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 plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán estos últimos.
- Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones debidamente justificadas mediante comprobaciones cartográficas.

▪ **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 legislación urbanística vigente de la Comunidad de Madrid, 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.

### **1.10. Determinaciones estructurantes del Plan General**

Se consideran determinaciones estructurantes de la Ordenación Urbanística, aquellas que se regulan con este alcance en la legislación autonómica vigente.

Estas determinaciones se reflejan en el plano de Estructura General y se describen en la Normativa, siendo en todo caso los siguientes:

- El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de Redes Públicas.
- La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- El régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección.

### **1.11. Modificaciones del Plan General**

El Plan General se podrá modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución para el desarrollo de cada Ámbito de Actuación o Sector, regulados en las 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 que establecen las Normas, cumpliendo, en todo caso, lo señalado en la legislación urbanística vigente sobre las previsiones de Revisión y Modificación de los Planes, las consideraciones sobre la agilización del planeamiento y el control del cumplimiento de la ordenación urbanística.

También se podrán llevar a cabo modificaciones del Plan General cuando se quiera cambiar alguna de las determinaciones estructurantes del mismo, y no tenga el carácter de Revisión que se detalla más adelante.

En todo caso, no se considerarán modificaciones del Plan General, aspectos que regule específicamente la legislación urbanística autonómica vigente, y los cambios que se realicen por el Ayuntamiento en aquellas determinaciones que no son estructurantes, conforme a lo regulado por estas Normas Urbanísticas.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se incorporarán las nuevas determinaciones al Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación, y esta adaptación será automática, salvo que se deba tramitar en los plazos que fije la ordenación territorial, o en su caso la legislación autonómica vigente.

### **1.12. Revisión del Plan General**

Se procederá a la Revisión del presente Plan cuando se adopten nuevos criterios que afecten de forma global a la estructura urbanística general del municipio, como la elección de un modelo territorial o estructura general con diferencias sustanciales respecto a la prevista en este Plan, consecuencia de la aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación del Plan, el previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.

## 2. Régimen del suelo

### 2.1. Régimen urbanístico

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

El suelo, con independencia de su caracterización y regulación, está sujeto a un Régimen Urbanístico que corresponde al conjunto de determinaciones del Plan General que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo y las posibilidades para transformarlo, desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones vienen establecidas con todo detalle en la legislación urbanística vigente y se complementan con estas Normas Urbanísticas, variando en función de la clase de suelo y categorías que se otorgue a cada ámbito.

En este sentido, el Plan General contempla mediante sus determinaciones en Planos, Normas y Anexos los siguientes aspectos:

- Las **clases de suelo** del municipio y sus categorías.
- Los **derechos y obligaciones** de la propiedad concretando al detalle las obligaciones de cesión, urbanización y conservación, y los derechos a edificar con los aprovechamientos que el Plan reconoce.
- Los **ámbitos urbanísticos** para efectuar su desarrollo, ya sea de ordenación, urbanización, reparcelación, parcelación o edificación.
- La **calificación urbanística** del suelo asignando el destino bien sea, global o pormenorizado, en cada clase de suelo.
- El contenido y aprobación de los **instrumentos que desarrollan** del Plan General.
- Los requisitos generales para la **ejecución urbanística** y los procesos de gestión que tienen por objeto la equidistribución y urbanización de los terrenos.
- Los **procedimientos de reajuste** de las propiedades mediante la reparcelación, ajustando a los aprovechamientos que se reconocen a cada propietario.
- Las **condiciones para la utilización** del suelo, la edificación, los usos y las obras provisionales.
- El régimen de las situaciones preexistentes.
- Las infracciones y los incumplimientos urbanísticos.
- La conservación y mantenimiento urbano.

A su vez, las Normas Urbanísticas del Plan General tienen en cuenta la función social de la propiedad acotada por la legislación urbanística vigente y prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con el respeto del justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

### 2.2. Clasificación urbanística del suelo

El Plan General divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho de la edificación y urbanización existente, distinguiendo las siguientes **Clases y Categorías de Suelo**:

### 2.2.1. Suelo urbano

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente, por ser un suelo ya transformado y urbanizado, 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, siempre y cuando en ejecución del planeamiento la urbanización se haya realizado de acuerdo con el mismo.

Sus categorías son las siguientes:

- **Suelo Urbano Consolidado.**

Corresponde a los terrenos que tienen su urbanización consolidada, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y pueden ser:

- **Suelo Urbano No Consolidado.**

Corresponde a terrenos no incluidos en la categoría anterior y que carecen de toda o parte de la urbanización, y que se delimitan en el Plan General para su desarrollo de ordenación mediante Plan Parcial, su ejecución mediante Proyectos de Obras o de Urbanización, o su gestión mediante proyectos de equidistribución.

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 Normas Particulares del Suelo Urbano. También son de aplicación las Normas Generales y las Condiciones específicas que reseñan las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas. Es también de aplicación la normativa del Catálogo que constituye Anexo de estas Normas Urbanísticas.

### 2.2.2. Suelo Urbanizable

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos que, de acuerdo con lo señalado en la legislación autonómica vigente, no tienen la condición de suelo urbano o no urbanizable protegido en el Plan General, y que podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en dicha legislación y en el propio Plan General, 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 al no haber consolidado aún la urbanización o que tienen antecedentes de desarrollo que los hace merecedores de un tratamiento específico con esta categoría de suelo.

Se distinguen una única categoría:

- **Suelo Urbanizable Sectorizado**

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 un Plan Parcial como planeamiento de desarrollo.

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 de las presentes Normas Urbanísticas y en las Condiciones Específicas de las Fichas de Ordenación y Gestión.

### 2.2.3. 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 la Ley Autonómica para su protección.

En este suelo se distinguen una única categoría:

Corresponde a aquellos terrenos que el Plan General protege del desarrollo urbano por sus características de uso o de configuración del terreno, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

#### ▪ **Suelo No Urbanizable de Protección Especial**

Se incluyen los terrenos que el Plan General protege del desarrollo urbano por sus características de uso o de configuración del terreno, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales, y 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 todas las afecciones de protecciones de arroyos, vías pecuarias, carreteras, ferrocarril, los parques regionales, los pasillos aéreos, conjuntos históricos, montes forestales, etc.

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 de forma particular en las Normas Particulares del suelo No Urbanizable de estas Normas Urbanísticas.

### **2.3. Las Redes Públicas**

Constituyen las Redes Públicas del municipio el conjunto de espacios que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio, ya sean de carácter supramunicipal o de carácter general, para la utilización estos últimos de todo el municipio y que constituyen su base de estructura general y orgánica y que están destinados a red viaria, zonas verdes, equipamientos dotacionales y servicios urbanos y de infraestructuras de titularidad pública.

Los terrenos destinados a Redes Públicas tienen la categoría de clasificación de suelo del ámbito en que se ubiquen, sin perjuicio de la adscripción en su caso a efectos de su obtención o programación.

Las Redes pueden ser:

#### ● **Redes Obtenidas.**

Corresponden a aquellas redes existentes y ejecutadas en su totalidad, cuya clasificación sólo puede ser Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable de Protección.

#### ● **Redes Adscritas**

Corresponde a aquellas redes que en virtud de las determinaciones del Plan General se adscriben al Suelo Urbano No Consolidado o al Suelo Urbanizable Sectorizado a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos a las que están adscritas.

El conjunto de Redes Públicas se cuantifica en la Memoria, y se regulan en función de su clasificación en las Normas Particulares y en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas.

## 2.4. Situaciones en el proceso de transformación

Las diferentes situaciones de suelo en su proceso de transformación son las siguientes:

- **Suelo Clasificado:** es aquél que cuenta, a través del planeamiento general del municipio, con clasificación urbanística suficiente para ser transformado en medio urbano, configurando los nuevos desarrollos a través de la definición de sus ámbitos de ordenación y de los usos globales previstos.
- **Suelo Ordenado:** es aquél que cuenta con planeamiento de detalle aprobado, y definición de sus usos pormenorizados y, por lo tanto, con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc., con independencia de que no esté urbanizado, o que constituya el suelo consolidado, cuando esté urbanizado.
- **Suelo Gestionado:** es aquél que ha sufrido las transformaciones jurídicas necesarias para que las superficies del dominio público pertenezcan al Ayuntamiento y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores, mediante los proyectos de equidistribución y los procesos de reparcelación.
- **Suelo Urbanizado:** es aquél que tiene terminada su urbanización.
- **Suelo Parcelado:** es aquél que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.

## 2.5. Derechos y obligaciones de la propiedad

En función de la clase de suelo, se establecen los derechos y obligaciones de los propietarios, que deberán cumplir las exigencias y condiciones de la legislación urbanística vigente y la regulación para cada clase de suelo que determine el presente Plan General.

En los suelos no urbanizables de protección no se podrá llevar a cabo su desarrollo salvo actuaciones de uso y actualizaciones aisladas en los términos que se regula la Ley Urbanística vigente y las presentes Normas permaneciendo su carácter natural y cumpliendo todas las condiciones de protección que establecen estas normas y la legislación sectorial pertinente.

## 2.6. Ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo del Plan General

A los efectos del desarrollo urbanístico el Plan General se denomina ámbito a la delimitación geográfica a la que le afectan condiciones establecidas por el Plan General y que se reflejan en los planos gráficos.

Se dividen conforme al siguiente criterio:

### 2.6.1. Ámbitos de ordenación

Corresponden a los ámbitos en los que se fijan condiciones de ordenación y pueden ser:

- a) **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 la diferencia de otras áreas urbanas.
- b) **Ámbito de Actuación.** Corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el Suelo Urbano No Consolidado a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales de Ordenación.
- c) **Sector.** Corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales de Ordenación.

- d) **Zona.** Corresponde a las superficies en que se divide la ordenación urbanística pormenorizada, en función del uso que tengan, su intensidad y las condiciones y tipos de edificación permitidos.

### 2.6.2. Ámbitos de gestión

Corresponden a las delimitaciones de espacios en las que se llevan a cabo la aplicación de los sistemas de actuación establecidos por el Plan General para efectuar las cesiones de suelo, y pueden ser:

- a) **Área de Reparto.** Corresponde a la delimitación de suelo en el que se justifica un tratamiento homogéneo de los derechos del aprovechamiento lucrativo a la que se tiene que ajustar los desarrollos de los sectores de todo el Suelo Urbanizable.
- b) **Unidad de Ejecución.** Corresponden al ámbito delimitado a efectos de gestión en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado que permite la distribución justa de beneficios y cargas derivadas del ordenamiento urbanístico entre los propietarios titulares del suelo, y pueden coincidir con la delimitación de los Ámbitos de Actuación o los Sectores
- c) **Actuación Aislada.** Corresponde al ámbito donde las propiedades actúan de forma independiente e intervienen en los deberes de gestión, cesión y urbanización.

### 2.6.3. Ámbitos de urbanización

Corresponden a las delimitaciones de espacios que se realizan para cumplir las obligaciones específicas de urbanización y pueden ser:

- a) **Etapas.** Cuando corresponden a ámbitos en función a una programación concreta de ejecución de la urbanización
- b) **Fase.** Delimitación de superficie en la que es susceptible de dividirse las etapas a los efectos de su urbanización.

### 2.6.4. Ámbitos de edificación

Corresponden a las delimitaciones especiales en las cuáles se lleva a cabo la edificación.

- a) **Manzana.** Corresponde a la superficie de suelo delimitada en su perímetro por viales y espacios públicos, existentes o previstos en el planeamiento.
- b) **Parcela.** Corresponde a la porción de suelo delimitada para ubicar los edificios y que cuenta con dimensiones suficientes para albergar edificios independientes.

## 2.7. Zonas de afección urbanística

Son aquellos espacios sujetos a limitaciones de uso en función de las protecciones que requieren los elementos, instalaciones o espacios específicos que regulan las legislaciones sectoriales o son consecuencia de determinaciones propias del Plan General.

Las diferentes afecciones se caracterizan porque el control de las limitaciones que se imponen a estos espacios se efectúan mediante informes vinculantes para la utilización de este suelo, emitidas por los organismos que tiene la competencia para su vigilancia, desarrollo y ejecución, y que en todos los casos exige la previa clarificación del deslinde de propiedad entre la titularidad pública, según se trate de titularidades estatales, regionales, autonómicas, provinciales o locales, y la titularidad privada.

Estas afecciones pueden venir derivadas de los siguientes aspectos determinados en razón de sus características o de su función:

- Por razón del medio natural, la vegetación y la fauna, la geología y los recursos mineros, o el paisaje.

- Por razón de las características hidrológicas del municipio, los cauces, los embalses y las costas.
- Por razón de las infraestructuras de comunicaciones, los ferrocarriles, los puertos marítimos o fluviales, los aeropuertos o aeródromos, las carreteras y los caminos.
- Por razón de las infraestructuras energéticas, las redes eléctricas y de gas, las condiciones petrolíferas y las centrales de transformación.
- Por razón de las infraestructuras hídricas, la captación de agua, las redes de abastecimiento y de pluviales, las redes de saneamiento y los tratamientos de potabilización y depuración de las aguas.
- Por razón de las infraestructuras de telecomunicaciones, las líneas de cableado y centros de emisión.
- Por razón de los equipamientos y servicios urbanos, los centros penitenciarios, los cementerios, los vertederos y puntos limpios, los servicios de seguridad y las instalaciones de la Defensa.
- Por razón del patrimonio cultural, la arqueología y los bienes protegidos.
- Por razón de legislaciones específicas medioambientales, los ruidos, las protecciones lumínicas y las protecciones de riego

## 2.8. Estructura urbana y calificación urbanística

La estructura urbana del municipio se configura mediante las Redes Supramunicipales y Generales de red viaria, espacios libres, infraestructuras, etc., y se complementan con los usos globales de las Áreas Homogéneas del suelo urbano y de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se reflejan gráficamente en el plano de Estructura Urbana que constituye la base del funcionamiento urbano y de su equilibrio de usos y dotaciones, con el objetivo de que el municipio tenga una organización espacial autónoma, y alcance el grado de calidad urbana que demandan las ciudades modernas.

La calificación del suelo se efectúa por el Plan General mediante la asignación del destino de los terrenos con los usos globales y, en su caso, pormenorizados, según la clase de suelo, y su finalidad es determinar el funcionamiento del municipio en razón del destino principal de cada suelo.

La calificación pormenorizada se define en los suelos urbanos mediante normas particulares con todas sus intensidades, distinguiendo grados mediante condiciones específicas para aquellos ámbitos en los que se determinan estas condiciones en las Fichas de Ordenación y Gestión.

La calificación pormenorizada marca la pauta para que el planeamiento de desarrollo, a través de los Planes Parciales que determinan los criterios de calificación y normativa de los usos pormenorizados, se realice con la definición correspondiente, usando como referencia las calificaciones preexistentes en el suelo urbano.

## 2.9. Concepto y requisitos de ejecución urbanística

La ejecución urbanística corresponde a las acciones necesarias a realizar sobre el suelo para que se transforme el terreno natural en suelo urbanizado, y para que se completen los suelos semi-urbanizados.

La ejecución del Plan General se efectuará en los términos que establece la legislación urbanística vigente, llevando a cabo todos los procesos de ejecución utilizando los sistemas de actuación a que hace referencia.

Este proceso de ejecución urbanística exige para su iniciación, que se haya cumplido el proceso de ordenación a través de los instrumentos de planeamiento exigidos y contemplados para cada clase y categoría de suelo.

En cualquier caso, cabrá realizar los procesos de ordenación y gestión de forma simultánea con los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente, al objeto de acelerar los procesos.

Una vez cumplimentada la elaboración y tramitación de los planes de desarrollo impuestos por el Plan General a cada tipo de suelo, y por las normas particulares, con las condiciones específicas de las Fichas de Ordenación y Gestión de cada ámbito, se legitima el derecho de la ejecución del Plan.

### 3. Normas Generales de Ejecución Urbanística

#### 3.1. Instrumentos que desarrollan el Plan General. Contenido y Aprobación

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación y categoría urbanística y las Normas Particulares que regulan 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 que seguirán los siguientes procedimientos:

##### 3.1.1. Proceso de planeamiento u ordenación

###### ▪ Concepto.

Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento de ordenación el conjunto de Planes de Ordenación que regula la Legislación Urbanística Autonómica vigente, ya sean de planeamiento general o de desarrollo.

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

###### ▪ Tipo de planes.

- **Plan de Sectorización** para la ordenación general de los Suelos Urbanizables No Sectorizados. En el presente plan no es viable el desarrollo de planes de sectorización al no existir suelos clasificados como urbanizables no sectorizados.
- **Planes Parciales de Ordenación**, para la definición de la ordenación detallada por zonas en los ámbitos de Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- **Planes Especiales**, para la definición de transformaciones urbanas, desarrollos de redes 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 lo señalado en estas Normas Urbanísticas.

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, y exigidos por la legislación urbanística aplicable.

###### ▪ 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 en la legislación autonómica vigente.

###### ▪ Garantías de aprobación.

A los efectos de la aprobación de los Planes Urbanísticos, las condiciones específicas de aprobación se regulan teniendo en cuenta el silencio administrativo, pero al mismo tiempo las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, deberes y compromisos, regulados todos ellos por la legislación urbanística vigente.

- **Aprobaciones y autorizaciones.**

La aprobación definitiva de los Planes de Sectorización y de los Planes Parciales, deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II Gestión, relativo a sus competencias.

Los ámbitos urbanísticos tendrán que cumplir con la tramitación sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del organismo competente para ello.

- **3.1.2. Proceso de Gestión Urbanística.**

- **Concepto y alcance.**

El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y de urbanización, 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 actuaciones aisladas, con los sistemas de actuación definidos directamente por el Plan General.

- **Sistemas de ejecución.**

Los sistemas de ejecución son los establecidos por la legislación urbanística vigente y cuando es necesaria su aplicación se establece en las Ficha de Ordenación y Gestión para cada ámbito urbanístico, con independencia de su clasificación.

El desarrollo de la gestión urbanística debe efectuarse en los términos que establezcan los convenios de gestión urbanística que se pudieran pactar en virtud de lo previsto en la legislación urbanística autonómica o mediante acuerdos expropiatorios o de ocupación directa.

Dentro de tales convenios podrán pactarse aquellos que den lugar, dentro del ámbito de la expropiación forzosa o la ocupación directa prevista en el Plan, a la sustitución del pago dinerario por el pago en especie mediante fincas futuras con o sin la obligación por los adjudicatarios de llevar a cabo las obras de urbanización en los términos previstos para un sistema de compensación. Las cesiones legales de los aprovechamientos deberán llevarse a cabo una vez ultimada la urbanización, salvo que el cálculo de aprovechamiento indemnizatorio se lleve a cabo con superficies netas sin necesidad de las cesiones.

- **Contenido y aprobación de los proyectos de gestión.**

El contenido de los proyectos de gestión, ya sean equidistribución, compensación, reparcelación, expropiación forzosa u ocupación directa, se ajustarán al cumplimiento de lo señalado en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio 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 en la legislación urbanística vigente.

- **Participación en el proceso de gestión**

En las actuaciones de transformación urbanística que incluyan terrenos de titularidad de algún organismo público, estos se incorporarán en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, y participarán en el sistema de gestión de cada ámbito correspondiente, debiendo ser notificados de cuantos actos se adopten en los procedimientos para la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística en cuestión.

### 3.1.3. Proceso de ejecución de la urbanización.

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en la legislación urbanística vigente, y en las Ordenanzas Generales del Municipio.

#### ▪ Tipos de proyectos.

En relación al presente Plan General, su ejecución material se llevará a efecto mediante Proyectos de Urbanización o 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, ni tramitación específica.

#### ▪ Contenido de los proyectos.

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse a las determinaciones que establecen las Ordenanzas Generales Municipales en cuanto a las condiciones generales de urbanización.

#### ▪ Aprobaciones y autorizaciones.

Los requisitos generales para la ejecución de la urbanización, quedarán sujetos a las autorizaciones y licencias a que hacen referencia la legislación urbanística, las Ordenanzas Generales del Municipio y la legislación de Régimen Local vigente, así como a los informes y autorizaciones sectoriales que por razón de su materia les sean exigibles de acuerdo con los requisitos citados.

Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, estarán condicionadas a la obtención previa de Canal de Isabel II Gestión, de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento y al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración, que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento de la ley vigente.

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

### 3.1.4. Proceso de parcelación

#### ▪ Parcelación del suelo.

Por parcelación del suelo se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál 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 el Registro de la Propiedad.

Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

- **Parcelación rústica:** aquella que se realiza sobre las fincas de los terrenos rústicos que constituyen el territorio en su estado natural 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 sobre las fincas que componen el núcleo consolidado.

- **Parcelación urbanística del suelo.**

Es aquella que se realiza en desarrollo de una ordenación urbanística prevista por el planeamiento general y diseñada a través de un planeamiento parcial o de desarrollo, que puede conllevar la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento.

- **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 para llevar a cabo su posterior edificación constituyendo un núcleo de población.

### 3.1.5. Proceso de edificación

- **Exigencia previa a la edificación.**

Las nuevas edificaciones exigirán en todos los casos, la previa autorización de parcelación obtenida de forma directa o mediante su inclusión en los proyectos de parcelación descritos anteriormente.

- **Tipo de proyectos de edificación.**

La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como la utilización de las mismas, se llevará a efecto mediante Proyecto de Edificación, Proyecto de Obra Menor o Proyectos de Actividades.

- **Contenido de los proyectos.**

El contenido de estos proyectos se ajustará a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, ya sean sus Normas Generales de Usos de Edificación y de Protección del Medio Ambiente, y en las condiciones que establezcan las Ordenanzas Generales del Municipio, así como las Normas Particulares del Suelo Urbano y las que resulten de las normas que se aprueben en los planeamientos de desarrollo, y por último, a las Normas de Suelo No Urbanizable y a la regulación que establezca el Catálogo del Plan General.

- **Aprobaciones y autorizaciones.**

Los proyectos se sujetarán a las condiciones de solicitud, licencias y autorizaciones que se regulan en las Ordenanzas Generales Municipales, en la Legislación, así como a las autorizaciones que sean pertinentes en razón de su materia y la legislación sectorial y específica que les sea de aplicación.

Cualquier Obra Nueva para su declaración, requerirá del cumplimiento de lo señalado en la Ley de la Edificación.

Las licencias de edificación estarán condicionadas al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II Gestión o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar; y las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II Gestión de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.

## 3.2. Alcance de la ejecución urbanística

### 3.2.1. Los procedimientos de cesión y equidistribución

La equidistribución, es decir el reparto de beneficios y cargas que se derivan del planeamiento, se efectúa conforme a los sistemas de actuación que se determinan por las

Normas Urbanísticas del Plan General en aplicación de la regulación que contiene la legislación urbanística vigente, y se efectúa a dos niveles.

- a) El nivel del **Área de Reparto**, donde está incluido el Sector desarrollado, que el Plan General define con una delimitación de Sectores para un desarrollo inmediato, y que incluye también el conjunto de redes generales que se adscriben a este suelo urbanizable, con objeto de aplicar a cada Sector el aprovechamiento medio que se haya determinado dentro del Área de Reparto conforme se justifica la Memoria del Plan.

En las Áreas de Reparto también se calculan los aprovechamientos teniendo en cuenta la obligación de urbanización de las redes generales, por lo que se determina el coeficiente de transformación asignándole el valor unitario al uso característico de desarrollo del Plan.

- b) A nivel del **Sector o Ámbito de Gestión**, mediante el reparto equitativo entre los propietarios afectados de la patrimonialización del 90% del aprovechamiento medio del Área de Reparto.

El procedimiento de equidistribución tiene también en cuenta el reparto equitativo de las viviendas sujetas a algún tipo de protección conforme señala la legislación urbanística, justificando los coeficientes de homogeneización y las cuantificaciones que resultan de los nuevos desarrollos del Plan General, tanto en suelo como en aprovechamiento.

### 3.2.2. Ejecución de las Redes Generales de Infraestructuras.

El Ayuntamiento podrá llevar a cabo cualquier red general de infraestructuras mediante la obtención del suelo por expropiación, 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 gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizarán con las particularidades específicas de estas Normas, 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 sufragen.

### 3.2.3. Urbanización de los terrenos

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas en la legislación urbanística vigente y debe incluir todos los servicios y las características a que hacen referencia estas Normas Generales y las Ordenanzas Generales de la Urbanización del Municipio.

Asimismo, esta obligación alcanzará, en todos los nuevos desarrollos urbanizables sin desarrollo iniciado, al conjunto de infraestructuras, equipamientos y servicios que con carácter general son necesarios realizar en el municipio y que se proyectan por el Plan General, pues su ejecución se deriva precisamente de este crecimiento urbano, siendo estos elementos generales exigibles con independencia de su ubicación en diferentes clasificaciones de suelo, por su vinculación con el crecimiento urbano.

Por otro lado, el Ayuntamiento, en los acuerdos de gestión, deberá tener en cuenta el conjunto de imputaciones de ejecución de redes generales que se señalen en el Plan para el suelo urbanizable a los efectos de determinar las compensaciones necesarias con los coeficientes de transformación que se justifican en la Memoria del Plan.

En estos desarrollos en los que se incluyen Redes Generales, deberá quedar presupuestada por separado el coste de estas obras.

Cualquier desarrollo de urbanización deberá haber cumplido con carácter previo a la iniciación de la edificación con las obligaciones que le correspondan de ejecución de las redes generales de infraestructura que se le hayan imputado, resarcándose económicamente si los hubiese ejecutado con anterioridad y afectasen a otros Sectores.

### **3.2.4. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos**

La conservación de la urbanización se efectuará conforme al Capítulo VI. Conservación de la Urbanización, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid:

#### **Artículo 135. Recepción de las obras de urbanización.**

*1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.*

*2. De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución y el Alcalde o el Concejal en que delegue al efecto. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento.*

*3. Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de éste el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.*

*4. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, para lo cual se dará un plazo.*

*5. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:*

*a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución según el sistema aplicado para la misma, incluida la Administración actuante, si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.*

*b) La persona, entidad o Administración que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.*

*6. Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.*

*7. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.*

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

### **Artículo 136. Deber de conservación de las obras de urbanización.**

1. La conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento.
2. El planeamiento urbanístico y, en defecto de éste, las condiciones en las que se defina el sistema de ejecución elegido para su ejecución podrán prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución de constituirse en entidad urbanística de conservación, en cuyo caso la conservación de la urbanización corresponderá a ésta.
3. La atribución de la conservación a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación en los términos del número anterior comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha entidad.

### **Artículo 137. Entidades urbanísticas de conservación.**

1. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines.
2. Se rigen por sus estatutos en el marco de la presente Ley y sus normas reglamentarias y adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.
3. Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la entidad urbanística de conservación serán exigibles por la vía de apremio.
4. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:
  - a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.
  - b) Conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.
  - c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.
5. Contra los acuerdos de la entidad urbanística de conservación cabrá formular recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

A su vez, se ajustará a las reglas que se establezcan en las Ordenanzas Generales Municipales respecto a esta conservación.

La recepción de las obras, la cesión de las infraestructuras y el funcionamiento durante el periodo de garantía se sujetará a las condiciones que se fijen en las Ordenanzas Generales Municipales incluidos los supuestos de urbanización y edificación simultánea.

#### **3.2.5. Ejercicio de la facultad de edificar**

La facultad del derecho a edificar se ejercerá en suelo clasificado como urbano y urbanizable cuando se hayan cumplido los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente.

El ejercicio de la facultad de edificar exige con carácter previo, haber llevado a cabo la parcelación previa de los terrenos para concretar la parcela objeto de edificación.

En el suelo no urbanizable será preceptivo haber obtenido la calificación urbanística preceptiva exigida por la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma.

Los usos y obras que se realicen con carácter provisional y que no correspondan a ejecuciones del Plan, se permiten con carácter excepcional y se autorizan en los términos y

condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente, y conforme regulen las Ordenanzas Generales Municipales. La aplicación de esta regulación se efectuará sin menoscabo de los criterios que establezca el Plan General en orden a estos usos y obras provisionales.

### 3.3. Alcance de la intervención municipal

La intervención municipal en la edificación y los usos del suelo se efectúan para cualquier actuación en la totalidad del ámbito del municipio, mediante las aprobaciones urbanísticas, la promulgación de Ordenanzas Generales Municipales complementarias al Plan General, y mediante el ejercicio de las licencias, la información y las consultas, las ordenes de ejecución y las inspecciones que realiza el Ayuntamiento.

#### 3.3.1. 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:

- Proyectos de Sectorización
- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Equidistribución (Compensación, Reparcelación, Expropiación).

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

#### 3.3.2. Actos sujetos a Licencia

Los actos sujetos a licencia municipal son los exigidos por la legislación urbanística vigente, de acuerdo con las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas y las regladas en las Ordenanzas Generales Municipales.

Según la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y su modificación por la Ley 1/2020, de 8 octubre, publicada el 15 de octubre de 2020 en el BOCM, con el objetivo declarado de impulsar y reactivar la actividad urbanística.

**Artículo 152, únicamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:**

a) *Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.*

b) *Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de esta Ley.*

c) *Cualquier actuación que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o históricoartístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.*

d) *Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.*

e) *Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.*

f) *La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.*

g) *Las obras y los usos provisionales que se regulan en esta Ley.*

### **3.3.3. Ordenes de ejecución**

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

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

La regulación de las órdenes de ejecución bien establecida en el Reglamento de Disciplina Urbanística o en la norma que lo sustituya.

### **3.3.4. Declaración del estado ruinoso.**

La LSCM 9/2001 establece los casos en que cese el deber de conservación y en su lugar el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística o en la norma vigente que lo sustituya.

No obstante, lo previsto en la LSCM 9/2001 y sus concordantes, la actuación del ayuntamiento, siempre que sea posible, hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

### **3.3.5. Incumplimiento e infracciones urbanísticas.**

#### **3.3.5.1. Inspección urbanística**

1. La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones se efectuará por el Ayuntamiento, así como por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en los términos y condiciones establecidas por la legislación autonómica y las presentes Normas.
2. El Ayuntamiento velará por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, lo que comprenderá, entre otras:
  - La inspección urbanística.
  - La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.
3. A efectos de su regulación se establece los siguientes tipos de inspección urbanística:
  - a. De ejecución de las obras de urbanización: supondrá la comprobación por los SSTT de las redes, previo a la finalización de las obras y conforme a la Ordenanza que se establezca al respecto.
  - b. De ejecución de las obras de edificación. Incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, conforme el procedimiento que se establezca al respecto.
  - c. De los usos y actividades, que conllevará la comprobación de las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar la actividad y comprobación previa de funcionamiento.

d. Del Patrimonio edificado con el objeto de mantener los edificios construidos en condiciones de calidad, seguridad y salubridad.

4. El Ayuntamiento, podrá regular mediante Ordenanzas Municipales las condiciones con las que deberán llevarse a cabo las labores de inspección de obras de urbanización de edificación.

#### **3.3.5.2. Infracciones urbanísticas.**

1. Toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes y compatibles con las medidas de protección y restauración de la legalidad.
2. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística la Administración competente está obligada en todo caso a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.
3. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción urbanística, así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de un único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.
4. La declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos, con independencia del régimen sancionador que pudiera corresponderle en su caso, legitimará al Ayuntamiento a acudir al procedimiento expropiatorio, en los términos y condiciones recogidos en la LSCM, cuando se encuentre motivada por:
5. La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística.
6. La inobservancia de los plazos fijados para la formulación, tramitación, aprobación o ejecución del planeamiento establecidos por el Plan.
7. El incumplimiento sustantivo o temporal de los deberes y las obligaciones legales o asumidos vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico.
8. El incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación de los inmuebles legalmente exigibles.
9. Cualquier otra recogida legalmente.

#### **3.3.6. Régimen de fuera de ordenación y desarrollo normativo.**

##### **3.3.6.1. Edificios fuera de ordenación.**

Tendrán la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente PGOU, que resultaren disconformes con el mismo por ser las condiciones de edificación o su uso disconformes con el planeamiento.

##### **3.3.6.2. Grados.**

Se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

- Grado 1. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente Incompatibles con la nueva ordenación.
- Grado 2. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

### **3.3.6.3. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación (Grado 1).**

1. Se distinguen los siguientes supuestos:
  - a) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o zonas verdes o impidan la efectividad de su destino.
  - b) Instalaciones, construcciones y edificaciones que no respeten la alineación oficial.
2. Régimen de las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o zonas verdes o impidan la efectividad de su destino:

No se permitirán otras obras que las de conservación y mantenimiento que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Los edificios de uso exclusivo podrán mantenerlo. No obstante, no se podrán implantar nuevas actividades, ni cambiar o modificar las existentes.

Aquellos edificios cuyo uso no sea exclusivo, mantendrán el uso predominante en los mismos términos que los edificios de uso exclusivo. Aquellas actividades existentes, por haber sido compatibles con el uso predominante, no podrán cambiarse o modificarse, ni tampoco implantarse nuevamente.

El resto de las construcciones o instalaciones no podrán cambiar, modificar o alterar de ningún modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieren destinadas a ninguna en particular, no podrán implantarse.

3. Régimen de las instalaciones, construcciones y edificaciones que no respeten la alineación oficial:

No se permitirá ninguna obra, excepto las de conservación y mantenimiento, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente PGOU, o planeamiento de desarrollo.

Se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, no admitiéndose cambios de uso ni de actividad.

### **3.3.6.4. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación (Grado 2).**

1. Constituido por el resto de Instalaciones, construcciones y edificaciones no incluidas en el Grado 1.
2. Se permite realizar todo tipo de obras, tanto de uso como de ampliación, respetando la ordenanza y normativa vigente que le sea de aplicación en cuanto a retranqueos, fondo edificable, densidad, ocupación, edificabilidad, altura, materiales, condiciones estéticas y demás condiciones que aquéllas determinen.
3. Se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el número anterior, y se ajusten tanto los usos como las obras a los permitidos por la ordenanza de aplicación.

### **3.3.7. Deber de conservación y declaración de ruina.**

1. Todo propietario tiene el deber de conservar las parcelas, edificaciones y construcciones de las que es titular en las adecuadas condiciones de mantenimiento, limpieza y salubridad.
2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar, órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, rehabilitación o limpieza, sin perjuicio de las competencias de la Comunidad de Madrid.

3. En los casos en que la edificación amenace una situación ruinoso, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la declaración de dicho estado conforme a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente. No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

## 4. Normas Generales de Urbanización, Edificación y Usos

### 4.1. Normas Generales de la urbanización

El alcance, características y condiciones técnicas que deben cumplir las obras de urbanización se regularán en las correspondientes Ordenanzas Generales Municipales que dicte el Ayuntamiento, y en las condiciones específicas que se determinen en las Normas Particulares de cada suelo y en las Fichas de Ordenación y Gestión.

Estas determinaciones alcanzarán a las obras que deben incluir las obligaciones de urbanización que deben ser las siguientes:

- **Obras de viabilidad.**

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.

- **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.

- **Obras de saneamiento.**

Comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al ámbito urbanístico objeto de urbanización.

- **Suministro de energía eléctrica.**

Comprende las redes de alimentación exteriores, centros de transformación, redes de distribución y acometidas, y armarios.

- **Red de alumbrado público.**

Comprende las redes de alimentación, centros de mando, redes de distribución y luminarias.

- **Suministro de gas.**

Comprende las redes de alimentación, centros y redes de distribución, y acometidas y armarios.

- **Red de telefonía y telecomunicaciones.**

Comprende las redes de alimentación, incluso arterias, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.

- **Arbolado y jardinería.**

Comprende todo el ajardinamiento, arbolado y elementos arbustivos y elementos de decoración de estos espacios.

- **Mobiliario urbano y señalización.**

Comprende la totalidad de los elementos urbanos que complementan la urbanización, incluidas todas las señalizaciones.

- **Recogida de basuras.**

Comprende los elementos de almacenamiento de basuras, fijas y móviles que tengan por finalidad recoger basuras de residuos domésticos o industriales, y los restos vegetales de los ajardinamientos.

En todo caso, con independencia de la regulación de la Ordenanza Generales podrá establecer el Pliego de Condiciones específicas que apruebe el Ayuntamiento, y que podrá modificar cualquiera de las determinaciones establecidas en las Ordenanzas Generales.

Además de todo lo anteriormente expuesto, en lo referido a las condiciones generales relativas al diseño y características de las infraestructuras de agua y saneamiento, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua de consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión.
- En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión, además de tener en cuenta, las siguientes especificaciones:
  - Las redes de alcantarillado deberán ser preferentemente de tipo separativo.
  - Si se proyecta una red de tipo separativo:
    - En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras el ámbito. Estas aguas se incorporaran a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condiciones que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, para aguas residuales y otra segunda para pluviales.
    - La red de aguas negras de los ámbitos deberá conectarse en un punto situado aguas abajo del último aliviadero que exista en el sistema de colectores o emisarios al que se conecte. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos al Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
  - Si la red que se proyecte tuviera que ser excepcionalmente de tipo unitaria por razones técnicas:
    - Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos al Canal de Isabel II Gestión. En este caso, no deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por cada sector.
  - Además, en el proyecto de urbanización de los sectores, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exterior al ámbito de la actuación, y

que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

- Así mismo, se deberá remitir el Proyecto de la red de saneamiento de los Proyectos de Urbanización al Departamento de Tecnología del Alcantarillado de Canal de Isabel II Gestión para su aprobación técnica y para definir el punto de conexión.
- Los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales.

## 4.2. Normas Generales de Edificación

### 4.2.1. 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.

#### a) 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 concordantes con el planeamiento, susceptibles de ser edificadas.

#### b) 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.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiéndose como finca el concepto jurídico de los lotes o parcelas que componen la superficie de terreno en función de su diferente titularidad.

##### ▪ Superficie libre de parcela.

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinan 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 normas particulares. Estas zonas deberán ajardinarse obligatoriamente con la densidad arbórea que determinen las Ordenanzas Generales del Municipio.

### c) 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 o altura geográfica.
  - **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.
  - **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, medido 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.

### d) 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.
- **Rasantes teóricas.** Son aquellas que se determinan en función de la unión de las cotas de los límites de la parcela, con objeto de medir la altura de los edificios cuando se sitúen

de forma aislada en el interior de las mismas, y no se pueda o no proceda tomar como referencia la rasante de la calle.

#### 4.2.2. Características tipológicas de la edificación

##### a) 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 o nivel del terreno.
- **Edificación bajo rasante**, cuando se encuentra por debajo de la cota o nivel del terreno.

**Edificio.** Es aquella construcción 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.

##### b) 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:

##### ▪ **Por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público.**

###### – **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.

##### ▪ **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 adose por varios lados, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación.

##### ▪ **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 en los que una parte de su parcela se integra en una zona común con porciones de parcela de otros edificios, quedando adscrita esta parte de la zona común como inseparable de la zona de parcela donde se constituye el edificio. Esta adscripción debe figurar inscrita en el Registro de la Propiedad.

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 cumplan las determinaciones que establecen las Ordenanzas Generales Municipales de Urbanización.

##### - Garajes.

Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las Ordenanzas Generales del Municipio.

##### - 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.

#### ▪ En función de los usos que alberga la edificación.

##### – Edificación exclusiva (EX)

Se entiende por este término aquellos edificios que se destinan a un único uso.

##### – Edificación múltiple (MU)

Corresponde a aquellos edificios que se destinan a varios usos en situaciones divisibles o compartidas.

#### 4.2.3. Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas

##### a) 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 movimientos se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores, y pueden venir definidos directamente en los Planes o a través de Estudios de Detalle.

##### b) 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.

##### ▪ Superficie ocupada

Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación, bien sea sobre o bajo rasante de ocupación como proporción respecto de la superficie total de parcela o como retranqueo o distancia a los linderos o en su caso

por fondos edificables desde las alineaciones, se pueden realizar de formas mixtas o simultáneas, para que cumpla varias condiciones a la vez y puede afectar de forma diferenciada a los espacios sobre rasante respecto al bajo rasante, pues sus regulaciones suelen ser diferentes según se aprecie desde el exterior la edificación.

▪ **Medición de la ocupación:**

Ocupación sobre rasante:

Se regula específicamente en cada norma particular.

- El cómputo de ocupación sobre rasante, se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal a nivel de parcela de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.

Ocupación bajo rasante:

Se regula con carácter general con las siguientes condiciones:

- La ocupación bajo rasante corresponde a la proyección sobre el plano horizontal a nivel de parcela de todos los límites de la edificación.
- 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.

A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.

c) **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 situados 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 rasante.

En los casos en que se permita la utilización bajo rasante de estas zonas de retranqueo se respetará una separación a lindero mínima de un metro, y se exigirá que la cubierta quede siempre ajardinada con un límite máximo de ocupación de las superficies libres de retranqueos no superior al 50% de la misma.

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 hastiales 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 hastiales y petos con alturas verticales menores de 1,5 metros.

### **4.2.4. Parámetros que definen el aprovechamiento edificable**

#### **a) 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 inferior de su forjado de techo, sea inferior a 1,00 m.
- Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja.

– **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 cara inferior de último forjado.

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 superiores a 1,5 metros en edificios residenciales y 2 metros en edificios terciarios o comerciales, efectuándose 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.

Esta altura nunca será superior a 4 metros respecto del último forjado horizontal, aunque no se haya agotado la altura máxima permitida.

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.

**b) Pendiente o inclinación máxima**

Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.

Esta pendiente máxima, se fija en 45°, a los efectos del cálculo de la envolvente, pudiéndose iniciar en el extremo, y desde la cara superior del forjado de los aleros cuando estos no tengan un vuelo superior a 0,60 metro o en este punto cuando se supere.

Por encima de la pendiente, sólo se permitirán mansardas, cuerpos de instalaciones, 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.

**c) 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.

**d) 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.

▪ **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.**

A efectos de cálculo de la edificabilidad se computará:

- Computan el 100% las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas y las plantas abuhardilladas. En todas las edificaciones se computarán como superficie edificada las plantas de cubierta que tengan la consideración de abuhardilladas, con independencia de su tratamiento constructivo.
- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computará el 50%, y el 100% en el caso de estar cerrado en tres de sus lados.
- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas sin cerrar.
- Computará la edificación realizada bajo rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, cuartos de basura, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.)

▪ **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.

e) **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 o de las parcelas finalistas.

f) **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, o sin incluirlos según se determine en las Normas Particulares.
- **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.

**g) 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, incluidos las redes generales interiores y exteriores si estuviesen definidos, y los parámetros netos a las superficies de ordenación, excluidos los sistemas generales, y por lo tanto a las superficies que constituyan el ámbito propio del Sector.

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 generales.

#### **4.2.5. Características de las edificaciones**

Las características de las edificaciones en función de su uso y de los elementos del edificio, los servicios, instalaciones y demás elementos complementarios, se realizarán conforme se regulen en las Ordenanzas Generales Municipales.

### **4.3. Regulación de los usos urbanísticos**

#### **4.3.1. 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 a 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 intensidad.

##### **▪ 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 total superficie del terreno o edificio.

#### 4.3.2. Diferenciación urbanística de los usos

##### a) 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 los siguientes niveles de detalle.

- **Usos pormenorizados**, en Suelo Urbano.

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 normas concretas que detallan las características urbanas que deben tener y los usos permitidos en ellas.

- **Usos globales**, en Suelo Urbanizable.

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

- **Usos naturales**, en Suelo No Urbanizable.

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.

##### b) 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:

##### ▪ TIPOS DE USO

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según este PGOU como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

- **Uso principal:** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

- **Uso complementario:** Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal. Cada Ordenanza especificará el % de edificabilidad máxima que puede consumir cada uso complementario respecto de la total asignada a la parcela o edificio. En ausencia de indicación expresa en la Ordenanza este porcentaje será como máximo del 50%.

- **Uso alternativo:** Uso pormenorizado que puede implantarse sustituyendo al uso principal con las limitaciones y condiciones que establezca cada ordenanza.

- **Uso prohibido:** Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

▪ **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 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.

#### 4.3.3. Forma de regulación de los usos urbanísticos

Los usos permitidos o previstos por el planeamiento, conjuntamente con las condiciones específicas de las Normas Particulares y la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino, constituyen las Normas Generales de usos, y su regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:

- **Condiciones generales** aplicables a los usos pertenecientes a un **Grupo**.
- **Condiciones** aplicables únicamente al **Tipo de uso**.  
En algunos casos, la regulación del uso hace referencia a las condiciones específicas de situación y de compatibilización.
- **Condiciones** que resultan de **la Legislación Sectorial** aplicable a cada uso.
- **Condiciones** de uso determinadas por las **Normas Particulares** del suelo urbano, o en su caso, por los Planes Parciales, o Planes Especiales que desarrollen el Plan General.
- **Condiciones específicas** de cada ámbito señaladas en las **Fichas de Ordenación y Gestión**.

▪ **Reglas de aplicación**

Los usos permitidos se sujetarán a las reglas de aplicación que se deriven de las Ordenanzas Generales Municipales con las limitaciones y condiciones particulares que se establecen en el presente Plan General.

#### 4.3.4. Grupos de usos, tipos y subtipos

Los grupos de usos corresponden a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio, y son los siguientes:

a) **Usos Residenciales.**

Corresponden a los usos destinados al alojamiento humano.

Pueden ser:

- Usos **Residenciales Unifamiliares - RU**: corresponden 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 permanente por una persona o una familia como vivienda habitual.
- Usos **Residenciales Multifamiliares - RM**: corresponden a usos residenciales ubicados en edificios múltiples o divisibles en pisos, para ubicar varias viviendas, con un acceso al exterior del edificio, comunes a los diferentes pisos que se utilizan de forma permanente por varias familias.
- Usos **Residenciales 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, ya sean residencias de tercera edad, centros de acogida o atención social, conventos, residencias religiosas, residencias de estudiantes o residencias de hostelería.
- Usos **Residenciales de Camping y Zonas de Acampada - RA**: corresponden a usos residenciales ubicados en espacios con instalaciones de carácter provisional para alojamiento temporal de colectivos que no constituyen núcleos familiares ni les une vínculo alguno.

#### b) Usos Productivos.

Corresponden a los usos relacionados con la elaboración, transformación o almacenamiento de productos, y a las extracciones de los recursos naturales.

Pueden ser:

- **Industria Taller - IT**: 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, y de diagnóstico de máquinas y vehículos.
- **Industria de Elaboración y Transformación - IE**: 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.
- **Industria Logística o de Almacén - IL**: corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies o espacios destinados a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.  
  
Aquello usos de almacén vinculados con alguno de los tipos de uso productivo quedarán vinculados y definidos del tipo correspondiente a su actividad principal.
- **Industria Agropecuaria y Minera - IA**: 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.

Tienen o que tienen por objeto extracciones o primeras transformaciones de los materiales procedentes del suelo y de los minerales del subsuelo.

### c) Usos de servicios.

Corresponden a los usos relacionados con todas las actividades que dan apoyo y complemento a los usos residenciales o de producción.

Pueden ser:

- **Equipamientos – EQ:** corresponde a usos ubicados en edificios, locales y superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos, indistintamente por entidades públicas o privadas, que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar pudiendo realizarse por las entidades públicas mediante concesión, o privadas, con un componente lucrativo, y pueden tener finalidades docentes, sanitarios, culturales, de bienestar social, deportivos, religiosos, de ocio, de relación, de espectáculos, de hostelería, no recreativos.
  - **Deportivos – DP:** Cuando se desarrollen actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación.
- **Terciario - TR**
  - **Comerciales – CO:** corresponden a los usos ubicados en edificios locales y espacios destinados al suministro directo de productos al público mediante ventas al por menor.
  - **Oficinas – OF:** corresponden a usos de servicios terciarios ubicados en edificios y locales destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como a servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en espacios de oficinas y despachos.
- **Servicios de Infraestructura – SI o Servicios Urbanos – SU:** corresponden a usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a utilizarse como instalaciones de infraestructuras, o servicios urbanos de comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad y de dotación de garajes y aparcamientos.

### d) Usos libres.

Corresponden a los usos de los espacios no edificados del medio urbano.

Pueden ser:

- **Red Viaria – RV:** corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y peatonal.
- **Zonas Verdes – LV:** corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.
- **Naturales – LN:** corresponde a aquellos usos que por su característica intrínseca de permanecer sin transformación urbana, se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal, o en su estado natural.

#### 4.3.5. Categoría y situación de uso

Se denomina categoría de uso a las diferencias que pueden presentar en función de su tamaño, pudiéndose realizar en diferentes ubicaciones dentro de los edificios:

- **Situación Exclusiva (E):** cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
- **Situación Baja (B):** cuando debe estar situado en la planta baja del edificio.
- **Situación Inferior (I):** cuando puede estar situado en las plantas inferiores del edificio, es decir planta baja y primera o planta sótano y semisótano.
- **Situación Compartida (C):** cuando puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.
- **Situación Doméstica (D):** cuando puede compartir las viviendas.

## 5. Normas Generales de Protección

### 5.1. Alcance de las protecciones

Las Normas Generales de Protección se establecen en tres niveles:

- Las protecciones del territorio derivadas del propio Plan General, que se regulan en las Normas Particulares de cada tipo de suelo.
- Las protecciones específicas que resultan de las legislaciones sectoriales que vinculan al territorio y a los elementos generales existentes o en proyecto, y que se relacionan en función del conjunto de afecciones posibles.
- Las protecciones que se establecen en razón de criterios de sostenibilidad.

Las protecciones se aplicarán en cualquier tipo de suelo con las diferencias que señalen las disposiciones vigentes de aplicación, correspondiendo su control al organismo competente y subsidiariamente al Ayuntamiento.

### 5.2. Protecciones específicas derivadas de las afecciones

- **Afecciones de Medio Natural:**

Corresponden a las protecciones de las legislaciones relacionadas con:

- Vegetación
- Fauna
- Geología
- Recursos minerales. Será de aplicación la Ley de Minas vigentes.
- Paisaje urbano

- **Afecciones de Infraestructuras de comunicaciones:**

- Carretera. Será de aplicación la Ley de Carreteras Autonómica vigente, y las instrucciones dictadas de diseño y características.
- Ferrocarriles. Será de aplicación la Ley de Ferrocarril, recordando a continuación, las siguientes condiciones establecidas en dichas afecciones:
  - Cualquier obra que se lleve a cabo en la zona de Dominio Público y en la Zona de Protección y tenga por finalidad salvaguardar paisajes y construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito ferroviario ser costeada por los Promotores.
  - Las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de Adif y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del Promotor de las actuaciones.
  - Será obligatorio la presentación de un Estudio Acústico de ruidos y vibraciones, para los suelos de nuevo desarrollo colindantes con el ferrocarril, que ponga de manifiesto la magnitud real de tales impactos, y permita evaluar las necesidades de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera (pantallas acústicas, barreras vegetales, caballones de tierra) según las necesidades. Estos estudios serán exigidos, previo a la concesión de Autorización de Adif, para actuaciones dentro de ámbitos con afección ferroviaria.

- Las medidas de inmisión a adoptar, al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril mencionado en el punto anterior, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización.
  - A pesar de que la alternativa de crecimiento que se plantea no tiende a rebasar la línea férrea, se recuerda que cualquier actuación en la zona de afección ferroviaria obliga a prever el vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril mediante cerramientos tipo Urbano en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, así como la supresión de posibles Pasos a Nivel existentes que deberán ser sustituidos por Pasos alternativos a distinto nivel.
  - En la ejecución de posibles cruces subterráneos de instalaciones y servicios con la línea del ferrocarril sólo se permiten métodos de hincado por empuje hidráulico o excavación con topo dirigido, estando prohibida expresamente la excavación a cielo abierto.
- **Afecciones Hidrológicas:**
    - Cauces y embalses. Será de aplicación la Ley de Aguas vigente.
  - **Afecciones de Infraestructuras de Energía:**
    - Redes eléctricas. Será de aplicación las normativas que regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica, las condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y el reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias.
  - **Afecciones de Infraestructuras Hídricas:**

Redes de Agua y Saneamiento y los tratamientos de potabilización y depuración de las aguas. Serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de Agua de Canal de Isabel II, así como las que adopte Canal de Isabel II Gestión.

En lo referido a las Infraestructuras de Abastecimiento de Agua adscritas a Canal de Isabel II Gestión, se define lo siguiente:

    - Bandas de Infraestructura de Agua (BIA):

Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establece determinadas medidas de protección.

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

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

No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II Gestión.

No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

Se prohíbe la instalación de los colectores.

Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II Gestión.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II Gestión estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

- Franjas de protección (FP):

Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

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

▪ **Afecciones de Infraestructuras de Telecomunicaciones:**

- Será de aplicación la Legislación Autonómica de Telecomunicaciones.

▪ **Afecciones de Equipamientos y Servicios Urbanos:**

- Centros penitenciarios. Será de aplicación la Ley de Centros Penitenciarios vigente.
- Cementerios. Será de aplicación la Legislación Mortuoria vigente.
- Vertederos y puntos limpios. Será de aplicación los derechos e instrucciones de la Comunidad Autónoma para la implantación y explotación.

▪ **Afecciones del Patrimonio Histórico:**

- Bienes de Interés Patrimonial (BIP), Bienes de Interés Cultural (BIC) y Bienes del Patrimonio Histórico; será de aplicación las Normas de conservación de los bienes y las normas de actuación y protección que se describen en el documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este Plan General.
- Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos. Será de aplicación las Normas de actuación, protección, inspección y conservación, según la delimitación de las zonas de interés arqueológico y/o paleontológico y su grado de protección; de máxima protección, protección general o protección cautelar que se describen en el documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este Plan.

▪ **Afecciones de Legislación Específicas:**

- Ruidos.
- Lumínicos.
- De riesgos. Será de aplicación la legislación vigente.

### 5.3. Protecciones derivadas de los principios de sostenibilidad

La sostenibilidad ambiental, social y económica se deberá tener en consideración en el desarrollo de este Plan, de tal modo que las Ordenanzas Generales del Municipio deberán definir una Ordenanza Bioclimática en base a las características naturales y urbanas del municipio.

### 5.4. Normas para la protección de los recursos hídricos

- Respecto las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos, estos deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
- Se valorará a través de un estudio hidrológico-hidráulico el grado de afección de los

cauces con respecto los nuevos desarrollos.

Para el método de cálculo de la estimación del caudal asociado a la máxima crecida ordinaria, se deberá justificar la elección del coeficiente de escorrentía en función de la densidad de las edificaciones (Aparicio 1999): Mínimo - 0,5 / Máximo - 0,9 (Comercial/Industrial).

En relación a la escorrentía generada por los sectores S-1; S-2 y S-3 de suelo urbanizable, cabe destacar que los mismos se encuentran situados al noreste del municipio en una zona de pendiente orientada hacia el casco urbano. Los nuevos desarrollos planteados situados en las áreas circundantes al casco urbano ya establecido, deben respetar el drenaje natural de las aguas y nunca podrán agravar la situación actual. Por tanto, los proyectos que se desarrollen en los ámbitos señalados anteriormente deberán presentar una solución de drenaje que resuelva la situación planteada, sin producir afecciones a zona urbanizadas situadas a menos cota.

La geometría del modelo hidráulico a elaborar, deberá considerar las obras de paso existentes en los cauces, así como el encauzamiento en el tramo urbano del arroyo Matarrubias. Se adjuntarán planos de planta donde se identifique la situación de las actuaciones propuestas respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía del cauce afectado, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.

En dicho estudio se deberá justificar que el cauce receptor de las aguas pluviales tenga capacidad suficiente para asumir los caudales procedentes en cada uno de los puntos de vertido de los sectores del ámbito de estudio, analizando las afecciones que se provocarían en el mismo y en los terrenos colindantes aguas abajo del punto de vertido como consecuencia de la incorporación de las citadas aguas. Para ello se presentarán las secciones transversales del modelo elaborado no sólo en los propios puntos de vertido sino también a lo largo de un tramo representativo del cauce sobre el que vierte.

- En los sectores SAE-1 y SAE-2 las aguas de pluviales generadas sobre dichos desarrollos se verterán sobre el arroyo Fuente de Piedra. En estos casos deberán establecerse, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.
- Se deberá elaborar un Plan Director de Infraestructuras de Saneamiento y Depuración, a efectos de asegurar que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales, ya que la mayoría de estos cauces terminan vertiendo al embalse de Santillana. Dicho embalse está incluido además dentro de las Zonas Sensibles determinadas por la Consejería de Medio Ambiente en virtud de la Directiva 91/271/CEE, traspuesta a la legislación nacional mediante la Resolución de 10 de Julio de 2006 de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, por la que se declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas Intercomunitarias, publicada en el BOE el viernes 28 de julio de 2006 con número 179. Debido a las características de la red de saneamiento existente en el casco urbano y teniendo en cuenta que se pretende conectar las aguas de saneamiento residuales de los desarrollos adyacentes a la misma, dicho Plan deberá contener un estudio detallado de la red de colectores existente y de la red propuesta para los nuevos desarrollos. Asimismo, se deberán tener en cuenta cada una de las consideraciones realizadas por el Área de Calidad de la Confederación Hidrográfica del Tago.
- Se deberán presentar en planta, así como secciones transversales, que definan cómo se producirán los cruzamientos de la red colectores propuesta con los siguientes arroyos: arroyo de Fuente de la Piedra, arroyo Chozas, arroyo Matarrubias, barranco de los Cerrillos.

- El embalse de Santillana está incluido dentro de las Zonas Sensibles Intercomunitarias atendiendo a los criterios establecidos en la Directiva 91/271/CEE. Al tener incidencia en la calidad del medio receptor por ser Zona Sensible, los vertidos que se produzcan sobre dichos arroyos, así como los vertidos que se produzcan sobre sus tributarios (arroyo Matarrubias, arroyo Prado Ciruelo y Barranco Cerrillos) han de ser autorizados por este Organismo, según se indica en el 245.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Como criterio general a considerar, es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y modificado por Real Decreto 367/2010 de 26 de marzo.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

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

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

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito, se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.

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

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

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

- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

### 5.5. Normas para la protección del Patrimonio Histórico

Como medida general, en los Suelos Urbanizables, en la medida de lo posible, deberá procurarse que todos los Bienes que se identifiquen como pertenecientes al Patrimonio Histórico, se incorporen a las Redes Públicas.

La protección del patrimonio histórico, se articula mediante el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General, que relaciona los bienes y yacimientos arqueológicos y etnológicos a proteger según establece la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid:

#### Protección Específica:

I. Bien de Interés Cultural (BIC) –arts. 2.2 (Sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 3.1, 4.2, 7, 8, 9, 19: (19.2 Sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 19.1), 20, 21, 23: (23.1 y 23.2 sustituidos por la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 18 y 20.3), 24 (24.2ª y 24.5 sustituido por la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 25, 26, 27 (sustituido por la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español: ver 13.2), 35,38,39,40,41,42,43,44,45, disposición adicional primera, disposición adicional tercera y disposición adicional cuarta de la Ley 3/2013, de 18 de Junio, de Patrimonio Histórico de la comunidad de Madrid.

II. Bien de Interés Patrimonial (BIP) – arts. 2.3, 3.2, 4.2, 10, 11, 17.1, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013 de 18 de Junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

III. Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos –arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de Junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

#### Protección General:

IV. Bienes del Patrimonio Histórico- arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

También, para todos los bienes integrantes del Patrimonio Histórico, en relación al restablecimiento del a legalidad infringida (Título VII, Capítulo I) y Régimen Sancionador 8Título VII, Capítulo II)

V. Definición de Bien Inmueble: art. 14.1 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español

#### OBRAS Y USOS PERMITIDOS:

Las Obras y usos en inmuebles bajo la protección de yacimientos arqueológicos documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de Junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Previo a cualquier actuación (actos sometidos a licencia urbanística) se deberá hacer una intervención arqueológica, con los procedimientos exigibles y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico conforme a los trámites siguientes:

- 1- Solicitar Hoja informativa la Dirección General de Patrimonio Histórico
- 2- Emisión, en su caso, por la DGPH de Hoja Informativa con directrices de la actuación arqueológica
- 3- Presentación en DGPH de Proyecto de actuación arqueológica (Según Hoja Informativa)
- 4- Emisión de Permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPH
- 5- Realización de los trabajos arqueológicos
- 6- Memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
- 7- Emisión de informe de la DGPH conforme a dicha Memoria Arqueológica

Por tanto, la finalidad última es inventariarlos nominalmente y establecer las determinaciones de planeamiento que, siendo compatibles con la LPHCM, garanticen su adecuada protección; en definitiva, asignarles un nivel de protección urbanística concreto en función de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos tiene carácter de documento integrante del contenido necesario Plan General de Ordenación Urbana, por tanto, su normativa específica se integra como parte inseparable de la normativa propia del Plan General.

El Catálogo de Bienes y Espacios protegidos prevalece sobre la Normas Urbanísticas

## 6. Normas Particulares del Suelo Urbano

### 6.1. Alcance y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de las normas particulares del suelo urbano corresponde a cada una de las zonas definidas en los planos de calificación de suelo.

Se estructuran con el siguiente alcance de determinaciones:

- Ámbito de aplicación y carácter.
- Condiciones de desarrollo
- Condiciones morfológicas
  - Grado de intensidad:
  - Parcelación
  - Tipología edificatoria
  - Situaciones y retranqueos
  - Ocupación
- Condiciones de volumen
- Condiciones de uso
- Condiciones estéticas
- Condiciones singulares

La aplicación de estas normas particulares se completa con la regulación específica que se establece en las condiciones específicas de las Fichas de Ordenación y Gestión, y se complementan con la regulación de las condiciones generales de urbanización, edificación, de usos y protección medioambiental que se regulan en las Ordenanzas Generales Municipales.

Dentro del suelo urbano se establecen ámbitos de desarrollo de planeamiento y gestión, cuyas condiciones se regulan específicamente para cada delimitación en el apartado de suelos sujetos a ordenación y gestión en suelo urbano con las determinaciones de sus correspondientes Fichas de Ordenación y Gestión. Asimismo, el Plan establece ámbitos de suelos que han tenido desarrollo.

### 6.2. Tipos de zonas

Los **tipos de zonas urbanas** en que se califica el suelo son los siguientes:

- Zona de CASCO RURAL ..... ZCR
- Zona de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ..... ZRU
- Zona de RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ..... ZRM
- Zona de INDUSTRIAL TALLER-ALMACÉN ..... ZIN
- Zona de EQUIPAMIENTO ..... ZEQ
- Zona de DEPORTIVO ..... ZDE
- Zona de ZONAS VERDES ..... ZLV
- Zona de RED VIARIA ..... ZRV
- Zona de INFRAESTRUCTURAS ..... ZI

### 6.3. Norma Particular de la Zona de Casco Rural (ZCR)

#### ▪ **Ámbito de aplicación**

Se aplicará a las superficies grafadas en los planos de calificación como zonas de Casco Rural (CR).

#### ▪ **Carácter de zona**

Corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y edificaciones adosadas, que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo.

#### ▪ **Condiciones de desarrollo**

En esta zona se podrá edificar de forma directa a partir de la aprobación del Plan, siempre que se cuente con el informe regional correspondiente, en el caso de las obras a llevar a cabo en los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

#### ▪ **Intensidad de la zona**

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo no se distinguen diferentes grados de intensidad, por corresponder la totalidad del ámbito a las mismas características de intensidad.

#### ▪ **Condiciones de morfología**

##### – **Parcelación.**

Se respetará la parcelación existente, admitiéndose únicamente segregaciones con parcela mínima de 100 m<sup>2</sup> si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 7 metros, excepto aquellas situaciones singulares de cierres de edificación que a juicio del Ayuntamiento sean necesarios realizar para completar volúmenes y ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si así lo considera necesario el Ayuntamiento.

##### – **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen evitando medianerías vistas, hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

##### – **Alineaciones exteriores.**

El Ayuntamiento exigirá la alineación oficial de aquellas parcelas que actualmente no se ajustan a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles.

##### – **Fondo máximo y ocupación**

Se fija como fondo máximo edificable una distancia paralela a la alineación exterior de 12 m. La ocupación máxima sobre rasante será del 85% de la superficie de la parcela, aplicándose la condición más desfavorable cuando no coincida con el fondo máximo edificable.

La construcción bajo rasante podrá superar la línea de fondo máx. edificable de 12 m siempre que sea necesario para albergar las plazas de garaje o trasteros o.

- **Condiciones de volumen**

- **Altura máxima.**

La altura máxima será dos plantas en calles con anchuras menor o igual de 8 metros y tres plantas en calles de mayor anchura.

En los casos en que la calle sea menor de 8 metros de anchura, excepcionalmente se permitirán las tres plantas cuando la media de las alturas de las fachadas del tramo de calle en que se ubique el solar sean iguales o superiores a 3 plantas.

En los solares de esquina, la altura de la calle de mayor ancho se podrá mantener en una longitud igual al fondo edificable.

En todo caso, la altura mínima será una planta menos que la máxima.

La altura máxima es de 6,50 m y 8,50 m de la rasante al alero de cubierta en edificaciones de 2 y 3 plantas respectivamente.

- **Edificabilidad máxima.**

Será el resultado de aplicar los parámetros anteriores de nº de alturas, incluida la planta bajo cubierta, y fondo máximo con la limitación de ocupación señalada.

- **Condiciones de uso**

- **Uso principal.**

Se permitirá el uso Residenciales Unifamiliares (RU) y Residencial Multifamiliar (RM).

En plantas sótanos y semisótanos, no se permitirán piezas habitables de uso residencial.

- **Usos Complementarios**

Se permitirá como usos Terciarios (TR) y de equipamientos (EQ).

- **Usos prohibidos.**

Resto.

Las pormenorizaciones de situaciones y condiciones específicas de diseño, así como las dotaciones de aparcamiento obligatorio, se regulan por cada uso en las Ordenanzas Generales Municipales.

- **Condiciones estéticas**

Además de las condiciones que establezcan las Ordenanzas Generales del Municipio en relación a imagen urbana, específicamente se establecen como condiciones estéticas las siguientes:

- **Fachadas.**

Se terminarán enfoscadas o con una piedra natural, prohibiéndose el enfoscado a la tirollesa en las fachadas a calle, y el ladrillo visto en cualquier tipo de fachada, salvo recercados de huecos.

Se prohíbe la carpintería anodizada en su color y en color dorado.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Sólo se permitirán salientes de balcones y terrazas que no superen 60 cm., y la altura sobre la rasante de la calle sea igual o superior a 3 m.

- **Cubiertas.**

Quedan prohibidas las cubiertas planas aterrizadas dando a fachada de calle, permitiéndose únicamente cuando queden ocultas de la vista de la calle, debiendo efectuarse encajadas dentro de una cubierta inclinada.

Las cubiertas serán de teja curva roja y aleros de tipo tradicional.

– **Plazas de garaje**

Se exigirá una plaza de garaje por vivienda, o en el caso de ser inviable, en aparcamientos privados o públicos que dispongan de plazas de libre disposición, situados en otras parcelas a una distancia máxima de 200m del acceso principal del edificio.

#### 6.4. Normas particulares de la Zona Unifamiliar (ZRU)

▪ **Ámbito de aplicación**

Se aplicará en las superficies grafadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).

▪ **Carácter de zona**

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

▪ **Condiciones de desarrollo**

En estas zonas se podrá edificar de forma directa a partir de la aprobación del Plan General.

▪ **Intensidad de la zona**

Se establecen los siguientes grados en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:

	Grados	Parcela min./ Frente min.
Residencial Intensiva	ZRU-1	100 m <sup>2</sup> / 6 m
	ZRU-2	250 m <sup>2</sup> / 10 m
Residencial Extensiva	ZRU-3	500 m <sup>2</sup> / 15 m
	ZRU-4	1.000 m <sup>2</sup> / 20 m

Cada zona se grafía, expresamente, en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece.

▪ **Condiciones de morfología**

– **Tipología de edificación.**

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas, según los grados:

	Tipología de la Edificación	
ZRU-1	Abierta (AB)	Pareada y Adosada (PA y AD)
ZRU-2	Abierta (AB)	Aislada, Pareada y Adosada (AS, PA y AD)
ZRU-3	Abierta (AB)	Aislada (AS)

ZRU-4	Abierta (AB)	Aislada (AS)
-------	--------------	--------------

En los casos de agrupación de parcelas, se podrá realizar la tipología de edificación que corresponda al grado de la superficie de la parcela resultante, manteniéndose el resto de condiciones del Grado original.

– **Alineaciones exteriores y retranqueos.**

Se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes.

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

<u>Norma zonal</u>	<u>A calle</u>	<u>A lindero</u>
ZRU-1	3 m	0 ó 3 m
ZRU-2	3 m	0 ó 3 m
ZRU-3	3 m	3 m
ZRU-4	5 m	3 m

En las normas zonales ZRU-1 y ZRU-2 las edificaciones de nueva planta o ampliación de las existentes se podrán adosar a los linderos en las siguientes condiciones:

1. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
2. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
3. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá documentarse gráficamente.

Se establecen las siguientes condiciones adicionales:

- Deberá respetarse el resto de condiciones de la normativa urbanística vigente en relación con la nueva volumetría y condiciones estéticas.
- Los tramos de las paredes medianeras que queden descubiertos y no ocupados por la edificación colindante deberán enfoscarse o presentar un material de acabado acorde con el resto de la edificación.
- El adosamiento de las zonas vivideras solo podrá producirse en la zona de retranqueos establecido por la normativa para la edificación principal de uso vividero. Únicamente las edificaciones secundarias podrán ocupar el espacio de retranqueo a las alineaciones oficiales, siempre que la altura máxima sea de 1 planta, 3 m. a cumbre, longitud máxima de fachada 4 m. y fondo máximo de 5 m., adosándose la construcción, además de a la vía pública, a uno de los linderos laterales, debiendo contar con autorización escrita del propietario colindante.
- No se permite la edificación secundaria (casetas, garajes, perreras, etc..) si no existe una edificación principal de vivienda.

– **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima sobre rasante en cada uno de los grados será la siguiente:

ZRU-1	70% de la parcela neta
-------	------------------------

ZRU-2	50% de la parcela neta
ZRU-3	35% de la parcela neta
ZRU-4	20% de la parcela neta

- **Condiciones de volumen**

- **Alturas máximas.**

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los grados con una altura máxima total de cornisa de 6 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

ZRU-1.....	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZRU-2.....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZRU-3.....	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZRU-4.....	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

- **Condiciones de uso.**

- **Uso Principal**

Residencial Unifamiliar (RU).

- **Usos Complementarios**

Residenciales Especiales (RE)  
Terciarios (TR): Oficinas (OF) y Comercios (CO).  
Equipamientos (EQ).

- **Usos prohibidos**

Resto.

### 6.5. Norma particular de la Zona Multifamiliar (ZRM).

- **Ámbito de aplicación**

Se aplicará en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM).

- **Carácter de zona**

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada.

- **Condiciones de morfología**

Se respetará la edificación existente con todas sus características urbanas.

- **Condiciones de uso**

- **Uso Principal**

Residencial Multifamiliar (RM).

- **Usos Complementarios**

Residenciales Especiales (RE)  
Terciarios (TR): Oficinas (OF) y Comercios (CO)

Equipamientos (EQ). Los usos de ocio, de relación y de espectáculos permitidos serán los compatibles con el medio urbano.

– **Usos prohibidos**

Resto.

**6.6. Norma particular de la Zona de Actividades Económicas (ZAE).**

▪ **Ámbito de aplicación**

Se aplicará en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Actividad Económica. (SAE).

▪ **Carácter de zona**

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada y adosada, permitiéndose edificaciones mancomunadas de conjuntos de naves.

▪ **Condiciones de morfología**

Las actuaciones económicas tendrán la intensidad que se derive de su uso, con parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, con tipología de edificación abierta, aislada y adosada, permitiéndose edificaciones mancomunadas de conjuntos de naves, retranqueos a calle y lindero de 5 metros, y ocupación máxima de 50%.

▪ **Condiciones de volumen**

La altura máxima permitida será de una planta con una altura máxima total de cornisa de 8 m, y una edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

▪ **Condiciones de uso**

– **Uso Principal**

Actividades Económicas (AE). Usos productivos.

– **Usos alternativos**

Terciarios (TR): Oficinas (OF) y Comercios (CO).

– **Usos Complementarios**

Residenciales Especiales (RE), máx. 1 vivienda para guardería de hasta 100 m<sup>2</sup> construidos.

Equipamientos (EQ).

– **Usos prohibidos**

Resto.

**6.7. Norma particular de la Zona de Equipamiento (ZEQ)**

▪ **Ámbito de aplicación**

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ).

▪ **Carácter de la zona**

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

▪ **Condiciones de morfología**

Los equipamientos tendrán la intensidad que se derive de su uso, sin parcela mínima, con tipología de edificación abierta y aislada, retranqueos a calle y lindero de 3 metros y ocupación máxima de 60%.

- **Condiciones de volumen**

La altura máxima permitida será de dos plantas y 8 metros a cornisa, con una edificabilidad máxima de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- **Condiciones de uso**

- **Uso Principal**

Todos los equipamientos (EQ), reflejando el plano de calificación el carácter público o privado de estos equipamientos y el uso específico de las parcelas indicadas.

La designación de Equipamiento (EQ): Mixto (M), permite establecer cualquiera de los usos asociados a equipamientos.

- **Usos alternativos**

Equipamientos (EQ), en su uso administrativo de carácter público (A).

Servicios urbanos (SU).

- **Usos Complementarios**

Oficinas (OF).

- **Usos Prohibidos**

Resto.

## 6.8. Normas particulares de las Zonas Deportivas (ZDE)

- **Ámbito de aplicación**

Se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas (Deportivo Público y Privado).

- **Carácter de la zona**

Corresponde a las superficies con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

- **Condiciones de morfología**

Las intensidades de la zona se ajustarán al tipo de instalación deportiva, sin parcela mínima y permitiendo edificaciones aisladas con retranqueos de 3 m. a linderos y ocupación máxima del 20% para las edificaciones y un 70% para las instalaciones.

- **Condiciones de volumen**

- **Alturas máximas**

La altura máxima permitida será con carácter general de 1 planta, 5 m. a cornisa. Para edificaciones deportivas que así lo requiriesen, se podrían alcanzar 2 plantas, 9 m. a cornisa.

- **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima será de 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar variaciones en las condiciones de morfología y volumen cuanto se trate de instalaciones polideportivas de carácter singular.

- **Condiciones de uso**

– **Uso principal**

Equipamientos (EQ): Deportivo (DP) especificando en el plano de calificación el carácter público o privado de este uso.

– **Uso complementario**

Resto de Equipamientos (EQ).

Usos Terciarios (TR): Comerciales (CO) y Oficinas (OF) hasta un 20% de la edificabilidad permitida.

– **Usos Prohibidos**

Resto.

Los usos productivos.

### 6.9. Normativa particular de las Zonas Verdes (ZLV)

▪ **Ámbito de aplicación**

Se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (Verde Público).

▪ **Carácter de la zona**

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

▪ **Condiciones de diseño urbano**

Las zonas verdes se diseñarán de forma específica para el destino que tengan, ya se trate de espacios de estancia, paseo, juegos, protección o conjunto arbolado, pudiendo realizarse únicamente kioscos comerciales.

Con la finalidad de fomentar la reutilización del agua y el uso más eficiente de los recursos hidráulicos, se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano, y se recomienda para las zonas verdes de uso público de los nuevos ámbitos, la instalación de redes de riego con agua regenerada.

Las redes de riego que se conecten, transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano, deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua de consumo humano, deberán remitirse a Canal de Isabel II Gestión para su aprobación. De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

– **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima será de 0,01m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

▪ **Compatibilidad de aparcamiento**

En aquellas zonas que se reflejan en los planos de calificación (AP) se permitirá el aparcamiento público de superficie respetando al arbolado y con pavimentaciones compatibles con el carácter natural de los terrenos.

## 6.10. Normativa particular de la Red Viaria (ZRV)

### ▪ **Ámbito de aplicación**

Se aplicará en todas las superficies grafadas en los planos de calificación como Zonas de Red Viaria.

### ▪ **Carácter de la zona.**

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

### ▪ **Condiciones de diseño urbano.**

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas que regulen las Ordenanzas Generales del Municipio.

## 6.11. Normativa particular de las Zonas de Infraestructuras (ZI)

### ▪ **Ámbito de aplicación**

Se aplicará en las superficies que grafan en los planos de calificación como Zonas de Infraestructuras (I).

### ▪ **Carácter de la zona**

Corresponde a las superficies con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones de infraestructuras tanto públicas como privadas.

#### – **Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### ▪ **Condiciones de uso**

##### – **Uso principal**

Servicios de Infraestructura (SI)

##### – **Usos Complementarios**

Residenciales Especiales (RE) máx. 1 vivienda para guardería de hasta 100 m<sup>2</sup> construidos.

##### – **Usos Prohibidos**

Resto de usos.

## 6.12. Cuadro resumen de Normas Particulares del Suelo Urbano

CUADRO RESUMEN de NORMAS PARTICULARES del SUELO URBANO										
ZONA	GRADO	Tipología	MORFOLOGÍA				VOLUMEN			USOS
			Retranqueos		Parcela Mínima	Ocupación Máxima	Altura Máxima		Edificabilidad Máxima m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
			A calle	A Lind.			Nº Plantas	ml.		
<b>CASCO RURAL</b>	ZCR	CE-AD	0 m.	0 m.	100 m <sup>2</sup>	-	II-III + BC	6,5-8,5	Fondo máx. 12 m x nº plantas + BC	RM/RU
<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>	ZRU 1	AD/PA	3 m.	0 ó 3 m.	100 m <sup>2</sup>	70%	II+BC	6 m.	1,20	RU
	ZRU 2	AS/AD/PA	3 m.	0 ó 3 m.	250 m <sup>2</sup>	60%	II+BC	6 m.	0,60	RU
	ZRU 3	AS	3 m.	3 m.	500 m <sup>2</sup>	35%	II+BC	6 m.	0,35	RU
	ZRU 4	AS	5 m.	3 m.	1.000 m <sup>2</sup>	20%	II+BC	6 m.	0,20	RU
<b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR</b>	ZRM	Mantenimiento de la edificación actual							RM	
<b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>	AE	AS	5 m.	5 m.	1.000 m <sup>2</sup>	50%	I/II	8 m.	0,5	Actividades Productivas
<b>EQUIPAMIENTO</b>	ZEQ	AS	3 m.	3 m.	-	60%	II	6 m.	0,80	EQ
<b>DEPORTIVO</b>	ZDE	AS	3 m.	3 m.	-	20%	I/II	5/9 m.	0,30	DP
<b>ZONAS VERDES</b>	ZLV	AS	-	-	-	-	I	4 m.	0,01	ZV
<b>RED VIARIA</b>	ZRV	-	-	-	-	-	-	-	-	RV
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	ZI	-	-	-	-	-	-	-	1,00	I

## 7. Normas Particulares del Suelo Urbanizable

### 7.1. Alcance y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas normas particulares corresponde a la superficie grafiada en los planos de clasificación y de calificación y gestión como suelo urbanizable.

La delimitación de los ámbitos de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado atiende a las necesidades urbanísticas del territorio y al modelo territorial propuesto por el plan en aras de satisfacer el interés público y social, independientemente de los límites de la propiedad.

El alcance de las normas particulares de este suelo se circunscribe al detalle y características de ordenación de los sectores, y de cada uno de ellos en particular, sujetos a la regulación general de ejecución urbanística establecida anteriormente y que se completa con la previsión de las exigencias que establecen las diferentes legislaciones sectoriales.

### 7.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable

#### 7.2.1. Suelo Urbanizable Sectorizado

El desarrollo de Suelo Urbanizable Sectorizado se realizará en cuanto a su ordenación a través de planes parciales para cada uno de los sectores delimitados, y se completará con el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Reparcelación.

El Plan Parcial se formulará en los términos previstos por la legislación autónoma conforme al sistema de actuación establecido en las Fichas de Ordenación y Gestión, deberá ir acompañado del estudio ambiental correspondiente que regula la legislación medioambiental vigente en la Comunidad Autónoma.

Se establece un plazo máximo para su presentación de dos años para los sectores de actividades productivas y de cuatro años para los sectores residenciales, a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

Las redes generales colindantes a los sectores se incluirán en la ordenación pormenorizada de cada Plan Parcial, con inclusión de las redes generales adscritas a estos sectores, las cuáles se podrán obtener por ocupación directa, con la compensación de los derechos de sus titulares en el correspondiente Sector.

El incumplimiento de los plazos de formulación de los planes facultará al Ayuntamiento para proceder a la sustitución del sistema de actuación en los términos que establece la legislación urbanística autonómica.

Los plazos que se establezcan en los planes parciales para su ejecución, se entenderán como plazos definitivos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En ningún caso, las determinaciones de un plan parcial, podrán ir en contra de lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

Cuando existe conformidad entre los titulares de los sectores para llevar a cabo su desarrollo conjunto, la agrupación de estos sectores no se considera una modificación estructurante del Plan, y por tanto podrá realizar este reajuste de delimitaciones sin necesidad de efectuar o llevar a cabo una modificación del Plan General.

Las calificaciones que figuran en los planos de calificación tienen carácter indicativo no vinculante, siendo los planes correspondientes los que detallarán las normas particulares de cada zona, sin perjuicio de que se deberán aplicar con carácter vinculante las normas generales de urbanización, edificación, protección y usos de las que establezcan las Ordenanzas Generales Municipales. Se propone unificar las ordenaciones con las normas

particulares que se regulan en el suelo urbano con el fin de simplificar posteriormente la aplicación de la normativa urbanística del municipio.

El desarrollo de los sectores exige la redacción previa a cargo de los particulares titulares de los sectores de un Plan Especial Municipal de Infraestructuras que abarque como ámbito la totalidad de los sectores previstos por el Plan General y que imponga a cada sector las cargas equitativas respecto a las infraestructuras de agua, saneamiento, depuración, accesos, suministro eléctrico y vertederos recogidos en los términos de las fichas particulares de cada sector, de tal modo que permita a través del Plan Especial la incorporación de todos los diseños y elementos a urbanizar que exijan los Planes Directores que aprueben los organismos competentes en cada infraestructura, distribuya la ejecución temporal de cada sector según se vaya a desarrollar y permita firmar el convenio de gestión de infraestructuras específico de cada sector simultáneamente a la presentación de los planes parciales que perfeccionen como tal el acuerdo marco de gestión que se suscriba en el periodo de tramitación del Plan General.

Las determinaciones del Plan General permitirán tramitar de forma simultánea muchas de las autorizaciones de los organismos que se exigen en las fichas de los planes parciales, conforme a las normas de ejecución de los sectores que se fijan en el apartado siguiente.

### **7.3. Normas de ejecución de los sectores**

Los sectores se ejecutarán en los términos que se fijan en las Fichas de Ordenación y Gestión y en el Plan General de Infraestructuras, y cumplirán las condiciones específicas de ordenación que señala en dichos documentos.

Además deberá realizar todas las conexiones exteriores y obtener con carácter previo las autorizaciones correspondientes reflejadas asimismo en la Ficha.

Serán de obligado cumplimiento todas las exigencias que determinen los informes sectoriales de carácter ambiental que se realicen y aprueben de forma simultánea al plan parcial.

Será obligatoria la incorporación de los derechos de aprovechamiento que se hubiesen adscritos de los sistemas generales obtenidos por convenio de ocupación directa.

## **8. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable**

### **8.1. Alcance y ámbitos de aplicación**

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en los planos de clasificación como Suelo No Urbanizable.

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan General las protecciones específicas derivadas de las legislaciones sectoriales y por tanto con remisión estricta de su cumplimiento estableciendo en todo caso las protecciones generales que resultan de las normas particulares y aplicando las que se determinan a través de las normas generales.

La aplicación de las regulaciones específicas se efectuará en los usos globales del suelo no urbanizable, que reflejan los planos de calificación.

### **8.2. Régimen aplicable al Suelo No Urbanizable de Protección Especial**

#### **8.2.1. Suelo No Urbanizable de Protección Preservado**

El suelo no urbanizable preservado deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza con su subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Los usos propios de este suelo no urbanizable, son por definición los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el pecuario y forestal.

La regulación que establecen estas normas 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 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 Preservado 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 aplicará en las superficies que grafían en el plano de clasificación del suelo como:

- SNUP-IG Especialmente Protegido por Interés Ganadero.
- SNUP-PT Especialmente Protegido por las Peculiaridades del Terreno

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**

En el Suelo No Urbanizable Preservado 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 aprobado por la Comunidad de Madrid.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

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 autorizado por la Comisión de Urbanismo con la calificación urbanística pertinente que se otorgue conforme regula la legislación urbanística autonómica.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, en los términos y condiciones que señala la legislación urbanística autonómica vigente.

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, ni tampoco podrá autorizarse cuando resultasen 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.

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

En las finca colindantes con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público, para cualquier actividad que en ellas se desarrolle, en caso de actuaciones que afecten al vallado o que de alguna forma pueda superponer afección sobre la vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, aunque no sea necesario la obtención de licencia municipal, deberá solicitarse autorización a la Dirección General competente en materia del dominio público correspondiente, de acuerdo con la legislación vigente de la Comunidad de Madrid referida a dichos dominios públicos.

#### **8.2.4. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas**

En el suelo no urbanizable preservado sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones reguladas en la legislación urbanística vigente de la comunidad autónoma.

Las condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones se determinarán en la calificación urbanística pertinente y se realizará conforme a la regulación que se establezca con carácter orientativo en las Ordenanzas Generales Municipales.

En todo caso no se permitirán edificaciones superiores a una planta, y serán las cubiertas se adaptarán a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona y será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas con el fin de atenuar su impacto visual.

Los cerramientos se resolverán con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna.

#### **8.2.5. Condiciones específicas para uso global previsto en los planos de calificación**

- En los espacios de reserva de infraestructuras, e interés ecológico paisajístico, de interés geomorfológico y de protección de hábitats que se reflejan en los planos de calificación de usos globales, no se permitirá ningún tipo de edificación.
- Los espacios de protección ganadera quedarán sujetas en cuánto a sus limitaciones a la existencia de la viabilidad económica de este tipo de explotaciones.
- Los espacios de protección de vistas no tienen una limitación para el desarrollo futuro, con la salvedad de que tanto las actuaciones que se realicen en esta clasificación o en los posibles cambios futuros, se tendrá en cuenta como condiciones específicas de diseño residencial su potencial visualización exterior e interior, y por tanto se tendrá un mayor cuidado en todas las condiciones estéticas exigibles para evitar impactos visuales negativos.

### **8.3. Suelo No Urbanizable de Protección específica**

Derivan de protecciones reguladas por legislaciones específicas y por planes territoriales.

En este sentido, en estos suelos sólo se permitirán los usos previstos por las leyes y los planes que han dado lugar a la protección especial, ya sean:

- Ámbitos de infraestructuras de comunicación (carreteras o ferrocarriles).
- Ámbitos de infraestructuras sociales (abastecimiento y saneamiento).
- Ámbitos de vías pecuarias.

- Ámbitos dentro de la delimitación del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (PN), así como en Zona Periférica de Protección del mismo.
- Ámbitos dentro de la delimitación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM)
- Ámbitos sujetos a la Zona de Especial Conservación (ZEC) del LIC de la Cuenca del Río Manzanares
- Ámbitos de montes preservados.
- Ámbitos de montes de utilidad pública.
- Ámbitos del embalse de Santillana o de embalses de infraestructuras.

Se aplicará en las superficies que grafían en el plano de clasificación del suelo como:

- SNUP-MP Especialmente Protegido por Montes Preservados
- SNUP-MUP Especialmente Protegido Montes de Utilidad Pública
- SNUP-VP Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido
- SNUP-ECR Embalses, Cauces y Riberas
- SNUP-CF Carreteras y Ferrocarril
- SNUP-ESP Equipamiento de Seguridad y Penitenciaria
- SNUP-ZEC del LIC de la Cuenca del Río Manzanares
- SNUP-CAM Cuenca del Río Manzanares
- SNUP-PN Parque Nacional Sierra del Guadarrama
- SNUP-ZPP Zona de Protección Periférica Parque Nacional Sierra del Guadarrama

En todos los casos deberán cumplir las condiciones de protección establecidas en las disposiciones que les son de aplicación a los efectos de su uso, las obras y edificaciones permitidas, las condiciones de parcelación e intervenciones sobre el suelo, sin perjuicio de la aplicación de las regulaciones que se establezcan en las Ordenanzas Generales Municipales.

### **8.3.1. Condiciones específicas para la Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido**

Las Vías Pecuarias, desde el punto de vista urbanístico, se calificarán como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", uso "Vía Pecuaria". El uso Vía Pecuaria se ajustará a lo establecido por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid; así como todas las actuaciones que se pretendan acometer. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, que no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.

La "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", uso "Vía Pecuaria" será incluida en todos los documentos, así como en las leyendas correspondientes.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

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

Sobre la Red Supramunicipal Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas y se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias, al tratarse de un uso incompatible con el artículo 43 de la ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid que prohíbe el asfaltado y el tránsito de vehículos a motor sobre los terrenos del dominio público pecuario.

Las infraestructuras lineales (tuberías, líneas 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 los términos establecidos en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En cuanto la situación y delimitación de dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de categorías del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las desecaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cestón, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Respecto a las Interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

- a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel) En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel, que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), Indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.

- c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas", de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan de Ordenación, se sitúe longitudinalmente sobre vía pecuaria, se considera como no estructurante y su construcción quedará, condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

Todas estas las 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 trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

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 (en este caso, suelo urbanizable no sectorizado), con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes prescripciones:

En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.

Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los caminos interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros –más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival

En Soto del Real, diciembre de 2021.