

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

ART. 1.1.OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

Objeto y fundamento.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Sevilla la Nueva, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Revisión y adaptación.- Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Características.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

A.Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

B.Son originarias, no derivadas o dependientes. Solo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C.Son inmediatamente ejecutivas.

D.Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.

E.En el Suelo No Urbanizable se concreta el régimen urbanístico establecido en el Título VI de la Ley 9/95, de 28 de Marzo, de medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid).

ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de Sevilla la Nueva.

ART. 1.3.VIGENCIA.

Las presentes Normas urbanísticas entrarán en vigor a partir del día siguiente de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART. 1.4.EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de Su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad.- Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad.- Las Normas Subsidiarias obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los Planes y Proyectos que las desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad.- La ejecutividad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales o sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

ART. 1.5. REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.

1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las Presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Se estará a lo dispuesto en el Título 111 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid y, en concreto a los efectos dispuestos en los artículos 17, 44 y concordantes.

1.5.3. Supuestos generales de revisión.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid procederá la revisión de las presentes Normas en las que la Administración pública competente ejercitará de nuevo, en plenitud, la potestad del planeamiento en los siguientes supuestos:

A. - Cuando proceda la reconsideración total de la ordenación establecida en ellas, o bien, de los

elementos fundamentales del modelo o solución establecido en las mismas.

B. - En el plazo establecido en las mismas, que no superarán los ocho años.

C.- Cuando razones de urgencia o excepcional interés público exijan la adaptación a las determinaciones establecidas en el Plan Regional de Estrategia Territorial u otros instrumentos de ordenación del territorio, previo Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, tras el procedimiento establecido en el art. 4.4.2 de la Ley 9/95.

D - Agotamiento por urbanización efectiva de más del 80% del territorio urbano y Urbanizable previsto en las mismas.

E. - Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

F.- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, y Sectores, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para el cambio del sistema de actuación cuando así lo considere oportuno

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 9/95 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no se incluyan en los supuestos establecidos en el apartado 1.5.3 de las presentes Normas, con el carácter, procedimiento y plazos establecidos en el art. 45 de la ley 9/95 y en Reglamento de Planeamiento.

1.5.6. Suspensión del planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las

presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el artículo e 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar Su revisión.

ART. 1.6. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

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

Normativa básica.- Será de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid la Ley del Suelo en su Texto y demás a que ella remita.

Normativa específica de edificación.- En especial se hace mención respecto a la edificación que se someterá al cumplimiento obligatorio de las Normas Básicas de la Edificación ahora vigentes, o que durante la vigencia de estas Normas Subsidiarias puedan aprobarse.

ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Contenido documental.- Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- 1.- Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones.
- 2.- Normas Urbanísticas, quedando incluido dentro de las mismas los Anexos Normativos, que tienen la misma consideración.
- 3.- Planos de Ordenación.

ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

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

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

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador) , y las propuestas o sugerencias de la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente, las Normas Subsidiarias concretan el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria según la clasificación y calificación que se establecen para cada terreno.

2.1.1.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda (Capítulos 8, 9 Y 10).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por estas Normas se distinguen los siguientes:

A.- El suelo no urbanizable es aquel que en los planos de clasificación del término municipal delimita el contenido de lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 9/95 distinguiendo el de especial protección y con la concreción del régimen aplicable a cada área en el capítulo 10.

B. - El suelo urbano comprende los terrenos a los que el planeamiento incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca. También se considerarán como tal los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

C.- El suelo Urbanizable es aquel que se declara adecuado para ser urbanizado requiriendo la aprobación previa del planeamiento parcial en los plazos previstos en las Normas.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y Su régimen particular se recoge en el Capítulo 9 de esta Normativa.

2.1.2

Igualmente se define la " Estructura General y Orgánica del Territorio" a través de:

A. - Los Sistemas Generales, de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

B. - Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos

ART. 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

2.2.1.

Constituyen estos sistemas los suelos destinados al uso y dominio público en virtud del modelo de desarrollo establecido por las Normas, con independencia de la Administración titular del servicio, y que según la legalidad vigente no gozan de aprovechamiento urbanístico siendo su régimen de obtención el establecido en la legislación urbanística vigente.

2.2.2.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales . Expresamente, se clasifican como Sistema General viario, las carreteras y su zona próxima de dominio público, medidos desde la arista exterior de la exploración. La zona de protección es de 25m. en la M-600 y 15m. en la M-523, en los tramos de suelo urbanizables y no urbanizables.

2.2.3

Son sistemas locales los suelos destinados al uso y dominio público restantes incluidos o no en unidades de ejecución en Suelo Urbano o en desarrollo del Suelo Urbanizable destinado a viario, espacios libres y zonas verdes y usos dotacionales.

ART. 2.3.CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Por lo que respecta a las obras que pueden realizarse en las edificaciones existentes en cualquier clase de suelo, siempre que no se encuentren en situación de ruina o esté prevista su demolición u obtención pública antes de 15 años se estará a lo dispuesto en los siguientes apartados:

2.4.1. Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

Se refieren a aquellas edificaciones e instalaciones que son acordes en uso, intensidad y tipología a las determinaciones de las presentes Normas, y en concreto, las señaladas en cada zona de ordenación en Suelo Urbano Y las establecidas en el Cap.10 de las Normas Subsidiarias y siguientes en el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable hasta su ejecución.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes a proteger.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes a Proteger, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Capítulo 7 de esta Normativa Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación o edificación y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

La seguridad de las personas y bienes.

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

Podrán así mismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, tanto las que se enumeren en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo inferior o igual a quince años.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

ART. 2.5. REGULACION DE DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo Urbanizable se regularán según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Por lo que respecta al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios en suelo urbano o Urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 20/1997 y 6/1998.

En el suelo no urbanizable las facultades y deberes de los propietarios serán las reguladas en el título VI de la Ley 9/95 y, en concreto, en los artículos 50 y 51 y concordantes de la misma.

CAPITULO 3. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

ART. 3.1.CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1.

El desarrollo de estas normas se llevará de conformidad con la Ley 9/95 con las características particulares que se establezcan en las normas específicas (Cap. 8, 9, 10, 11 y anexos) , para cada clase de suelo cuya delimitación se define en el plano de clasificación del suelo.

3.1.2.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la formulación de los planes que de conformidad con la legalidad vigente se detallen en las Normas Generales.

3.1.3

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución de conformidad con lo definido en los artículos 2 a 5 y 70 del la Ley 9/95.

ART. 3.2.TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1.Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares (Capítulos 8, 9 y 10) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas

3.2.2.Tipos.

Los planes que pueden desarrollar estas Normas Subsidiarias son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales de Ordenación.

3.2.3. Planes Especiales.

A.- Clases y contenido:

Los Planes Especiales podrán ser de las clases que se determinan en la legislación urbanística vigente.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en la legislación urbanística vigente y el art.76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

A.1.-

En el ámbito de "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán, en su caso y para cada tipo:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos Y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento

- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

A.2.-

Así mismo y en su caso en el ámbito del suelo no urbanizable, los Planes Especiales contendrán según el tipo que se trate:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y de la Ley 9/95.

B.- Tramitación:

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con la legislación urbanística vigente., y en su caso según la regla especial de tramitación prevista en el artículo y el 47 de la Ley 9/95.

C.- Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en la legislación urbanística vigente, sin perjuicio de lo previsto en el art. 2 de la Ley 9/95.

3.2.4. Planes Parciales de Ordenación.

A.- Contenido:

Los Planes Parciales de Ordenación, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas en la legislación urbanística vigente y art. 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en el Título 1 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para aquellos de iniciativa particular, debiendo aportar la documentación complementaria establecida en su Capítulo 11, además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los sectores son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del plan, haciendo posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- La definición de los ámbitos en los que, para su desarrollo, sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. , de colectores generales, líneas de transporte de energía de alta tensión, vías pecuarias, cauces fluviales, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad. integración dentro de las Normas Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- La definición precisa del Plan de Etapas, en el que además de las determinaciones señaladas en el artículo 54 1 del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los planes de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.
- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Subsidiarias, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

B.- Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la C.A.M.

C.- Formulación.

Las competencias para la formulación de Planes Parciales de Ordenación es la establecida en la Ley 4/1984.

3.2.5. Estudios de Detalle.

A.- Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas en la legislación urbanística vigente y los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y además las siguientes:

- Ambito de la actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial de Ordenación correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones Y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Ejecución que en su caso le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.
- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Así mismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

B.- Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en la legislación urbanística vigente.

C.- Formulación.

La competencia para su formulación está regulada según la Ley 9/95.

3.2.6. Proyectos de Urbanización.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la legislación urbanística vigente y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y el art. 72 de la Ley 9/95, para el establecimiento de los costes de urbanización, además de las siguientes:

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

B.- Garantías.

En los sectores de suelo Urbanizable la garantía será la dispuesta legalmente.

Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en los sectores de suelo Urbanizable.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el Art. 5.3 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística y al artículo 42 de la Ley 9/95.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a la establecida en las Artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En el suelo Urbanizable, se estará a lo señalada en la Ley precitada sin perjuicio de la elevación de la cuantía antes expresada.

C.- Tramitación.

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento y la Ley 9/95.

3.2.7. Proyectos de Obras Ordinarias.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para la correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias y del Catálogo de Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B.- Tramitación.

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

3.2.8. Proyecto de Reparcelación.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión, siendo que para establecer el procedimiento y las reglas a criterios de las mismas se estará a lo previsto en la legislación urbanística vigente. y al art. 91 de la Ley 9/95.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B.- Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en la legislación urbanística vigente.

3.2.9. Proyectos de Compensación.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones de la legislación urbanística vigente y del Reglamento de Gestión Urbanística, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B.- Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en Su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.10. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo regulado en la legislación urbanística vigente, y a lo dispuesto en el Título VII de la Ley 9/95.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados En suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

3.2.11. Proyecto de Parcelación.

A.- Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Estudio de Parcelación a efectos de constituir la base documental Sobre la que se apoye la solicitud de Licencia de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000 En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B.- Tramitación y Formulación:

Los Estudios (proyectos) de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

ART. 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.3.1. Ejecución de las Normas.

A.- Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, se realizará siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de la Unidades delimitadas se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación, según el art. 88 de la Ley 9/95.

- **Compensación** (sistema de actuación o gestión privado).
- **Cooperación** (sistema de actuación o gestión mixto).
- **Expropiación forzosa.**

El sistema de actuación de cada ámbito o unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes a cada uno de los ámbitos diferenciados de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda, según el art. 80. 2 y 3 de la Ley 9/95.

3.3.3. Sistemas de Compensación.

A.- Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos.

A.1. Compensación en ámbitos de actuación o unidades de ejecución de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos de la unidad de gestión, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que se desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el exceso de aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de Unidades de Ejecución.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

A.2. Compensación en ámbitos de actuación o unidades de ejecución de varios propietarios.

Si los terrenos de las unidades de gestión pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total de la unidad de gestión.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad de gestión.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta previa audiencia por el plazo de un mes a los propietarios incorporados a la misma, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a Su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento o Administración actuante.

B.- Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en las unidades de gestión, serán a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

C.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

D.- Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación, según lo determinado en la legislación urbanística vigente.

El propietario único de una Unidad de Gestión, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.4. Sistema de Cooperación

A.- Definición.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios de la unidad de gestión aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización, según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de gestión, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

B.- Cooperación en Unidades de Gestión de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

B.1. Cuando en el suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la Unidad de Gestión pertenezcan a un solo propietario.

B.2. Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

B.3. Cuando en suelo Urbanizable, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

B.4. Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el art. 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación, real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

C.- Cooperación en Unidades de Gestión de obligatoria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se de ninguno de los supuestos del Art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos.

- a) La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Urbanizable.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de la unidad de gestión, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en la unidad de gestión hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un

Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo. de acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Gestión Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en la legislación urbanística vigente y en el Capítulo IV del Título 111 del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.

a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art. 115 del Reglamento de Gestión.

b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de una unidad de gestión haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que los desarrollo, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del Art. 116 del Reglamento de Gestión.

c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas que adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los Artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda -Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas- producirá los siguientes efectos.

a) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

D.- Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma.

D.1. Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

D.2. Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutar por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

E.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5. Sistema de expropiación.

A.- Objeto y procedimiento.

La expropiación forzosa se regulará según lo dispuesto en la Ley 9/95 en su Título VIII.

3.3.6. Cesiones Obligatorias.

A.- Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan, según los art. 71 y 72 de la Ley 9/95 y lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

3.3.7. Costes de la Urbanización.

A.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán a los dispuesto en el artículo 72 de la Ley 9/95.

B.- Incumplimiento.

En caso de incumplimiento por parte de los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

3.3.8. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de gestión quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en estas Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle a éstas, los propietarios obligatoriamente habrán de integrarse en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del

Reglamento de Gestión Urbanística.

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

3.3.9. Derecho a edificar.

A.- Edificación de parcelas urbanizadas.

Se podrá edificar en suelo urbano o Urbanizable, así como en el Suelo No Urbanizable siguiendo las disposiciones del Título VI de la Ley 9/95, y en actuaciones de interés regional.

Cuando se trate de Unidades de Ejecución deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A.1. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria esta última, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

A.2. Que se hayan formalizado ante Notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

A.3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

A.4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B.- Urbanización v edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los siguientes requisitos.

B.1. Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Gestión se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado "A" anterior.

B.2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a ejecutar la edificación y la urbanización de forma simultánea.

B.3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

B.4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

B.5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material

de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

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

ART. 3.4. CONDICIONES PARA ACTUACION EN LA EDIFICACION. TIPOS DE OBRA.

3.4.1. Condiciones generales.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, ciñéndose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de afección, y en suelo Urbanizable a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamente para el sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas previstas en el Capítulo 10 de la presente Normativa Urbanística.

3.4.2. Tipos de obra.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, se relacionan a continuación:

A) Obras de Construcción.- Obra de nueva planta.

- Ampliación.

B) Obras de Reconstrucción o Reforma.

- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Consolidación.
- Reestructuración.

C) Obras de Mantenimiento.

D) Obras de Destrucción.

- Demolición total.
- Demolición parcial.

La definición y extensión de cada una de ellas es la que se señala en el artículo 7.4.7. de las presentes Normas Urbanísticas.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos de las presentes Normas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

3.4.3. Condiciones de actuación sobre cada zona de ordenanza o edificación protegida.

En principio, y siempre que no se determine en contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en el Capítulo 7 de las presentes Normas Urbanísticas, y relacionados en el Catálogo Complementario de Bienes a Proteger, rigiéndose a estos efectos por lo previsto en el mencionado Capítulo 7.

ART. 3.5. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

3.5.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la legislación urbanística vigente y en el artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en las presentes Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/95.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a lo dispuesto en la legislación sectorial, de conformidad con lo previsto en el artículo 244 del precitado cuerpo legal.

3.5.2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente así como en lo establecido en el Título III de la precitada Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el Proyecto o la solicitud.

3.5.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el artículo 7.40 del Decreto Comunitario 69/1.983, de 30 de junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio del mismo año.

Se tendrá en cuenta el cumplimiento de la Ley 10/91 para la Protección del Medio Ambiente de la C.A.M para todas aquellas actividades relacionadas en sus anexos III y IV, en lo referente a Calificación Ambiental.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente. Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A.- Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Estudio o Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B.- Licencias de Obras de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

C.- Licencias de Edificación (Obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos.

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D.- Licencias de Edificación (Obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3:5.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en las presentes Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico suscrito por Técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D.1. Plano de situación de la obra

D.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, respecto de lo proyectado.

D.3. Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del Contratista que vaya a ejecutar la obra.

E.- Licencia de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la Ley 10/91 de protección Medioambiental, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal, correspondiente a una sola Empresa o razón social.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el órgano correspondiente de la Administración central o autonómica que sea competente.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad, y al Certificado Final de Obras suscrito por el técnico legal competente.

3.5.4. Autorizaciones Concurrentes.

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1^o del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2^o de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada, y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideran obra menor en esta Normativa, está sujeta al régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Madrid, de acuerdo con lo establecido en el Título VI de la Ley 9/95.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961 y a la Ley 10 91 de Protección de Medio Ambiente.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.5.5. Caducidad y prórroga.

En aplicación de las determinaciones del artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de tres meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo según se dispone en el artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia, según la legislación urbanística vigente.

3.5.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, a cuya solicitud acompañarán el Certificado de Fin de Obra suscrito por técnico competente.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en la que se alegue en que manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A.-Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

B.-Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C.-Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas clasificadas por el mismo, y la Ley 10/91 sobre protección del Medioambiente.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.5.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

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

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al

proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar o escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar Su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

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

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

3.5.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida 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.

Su regulación viene establecida en la legislación urbanística vigente y los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.5.9. Declaración del estado ruinoso.

En la legislación urbanística vigente se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina urbanística.

No obstante lo previsto en la legislación urbanística vigente, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.5.10. Obra menor.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a

los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

- Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

- Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida, y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.5.3.D.

- El Contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A.-Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

A.1.Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A.2.Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

A.3.Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.

A.4.Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.

A.5 Colocación de postes de todo tipo.

A.6.Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B.-Obras auxiliares de la construcción.

B.1.Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.

B.2.Construcción de puentes, andamios y similares.

B.3.Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

B.4.Acotamiento de fachadas.

B.5.Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

B.6.Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B.7.Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C.-Pequeñas obras de reparación modificación o adecentamiento de edificios.

C.1.Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C.2.Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C.3.Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4.Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

C.5.Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.

C.6.Colocación de rejas.

C.7.Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.8.Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C.9.Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

C.10.Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

C.11.Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C.12.Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.

C.13.Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D.-Obras en las parcelas y en la vía pública.

D.1.Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2.Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.

D.3.Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma, en algún punto.

D.4.Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

D.5.Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

ART. 4.1.REGULACION DE LOS USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida los usos admisibles.

ART. 4.2.TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas Como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

4.2.1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de mayor superficie construida en una determinada zona sector o área 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.

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les 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, fijándose en un 40% como máximo de la superficie construida total de la edificación.

4.2.3. 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 se 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 en cada zona de ordenación o grado de la misma.

ART. 4.3. ESTRUCTURA DE USOS.

4.3.1.

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo:

ESTRUCTURA DE USOS.

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCION
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		VIVIENDA	2ª	VIVIENDA BIFAMILIAR
		VIVIENDA	3ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		RESIDENCIA	4ª	RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero) - R. Ancianos. - R. Religiosos. - Colegios Mayores. - Casas de Huéspedes (hasta 10 camas)
2.	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1ª	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACION DE SERVICIO PUBLICO (Hasta 200m2) Unica razón comercial.
			2ª	LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m2) Unica razón comercial
			3ª	GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 1 500 m2.) Unica o varias razones comerciales.
			4ª	GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 2 500 m2) Unica o varias razones comerciales.
		HOSTELERO	6ª	INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600 m2 (Incluidas instalaciones complementarias).
			7ª	INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2.500m2. (Incluidas instalaciones complementarias).
			8ª	INSTALACIONES DE HASTA 80 HABITACIONES Y MAS DE 2.500 M2 (Incluidas instalaciones complementarias).
		CENTROS DE REUNION	9ª	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFES Y RESTAURACION, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTACULO NI HOSPEDAJE.
			10ª	ESTABLECIMIENTOS DE REUNION Y ESPECTACULOS EN LOCALES CERRADOS (salas de fiesta, discotecas, etc.).
			11ª	ESTABLEC DE REUNION Y ESPECTACULOS AL AIRE LIBRE.

3. TERCARIO
OFICINAS OFICINAS 1ª DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES.
2ª OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCION AL PUBLICO.
3ª OFICINAS PRIVADAS CON ATENCION AL PUBLICO.
4ª OFICINAS DE ADMINISTRACION SIN ATENCION AL PUBLICO.
4. DOTACIONAL EDUCACION Y CULTURA 1ª EDUCACION PREESCOLAR Y PRIMARIA (Titularidad pública o privada).
2ª EDUCACION SECUNDARIA (Titularidad pública o privada).
3ª EDUCACION FORMACION PROFESIONAL (Titularidad pública o privada).
4ª EDUCACION UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACION (titularidad pública o privada)
5ª OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de Música, Educación Física, etc.).
6ª ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACION (Servicios de enseñanza en general).
7ª CENTROS CULTURALES. MUSEOS Y BIBLIOTECA.
- ASISTENCIAL 8ª CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (sin residencia)
- Club de Ancianos.
- Guarderia.
9ª CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia colectiva)
- Residencia de ancianos
- Centros de acogida infantil y adultos
- SANITARIO 10ª ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada)
- Clínicas.
- Ambulatorios.
- Consultas.
- Odontología.
- Laboratorios.
- Enfermería.
11ª ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada)
- Hospitales.
- Clínicas.
- Sanatorios.
12ª ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada).
- SERVICIO PUBLICO 13ª CENTROS DE LA ADMINISTRACION LOCAL, CON ATENCION AL PUBLICO.

- | | | | |
|----|---|-----------------|--|
| | RELIGIOSO | 14 ^a | CENTROS DE CULTO Y REUNION SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA |
| | | 15 ^a | CENTROS DE CULTO Y REUNION CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA. |
| | DEPORTIVO | 16 ^a | ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES. |
| | | 17 ^a | ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES. |
| 5. | INDUSTRIAL
INDUSTRIA ORDINARIA Y
TALLERES | 1 ^a | ACTIVIDADES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES. |
| | | 2 ^a | ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL. |
| | | 3 ^a | ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES. |
| | | 4 ^a | ACTIVIDADES ESPECIALES. |
| | INDUSTRIA AGROP.
EXTRACTIVA | 5 ^a | INDUSTRIA TRANSFORMACION AGROPECUARIA. |
| | ALMACENAMIENTO | 7 ^a | COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS. |
| | | 8 ^a | COMPATIBLE CON USOS INDUSTRIALES. |
| | 9 ^a | | ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRICOLAS. |
| | | 10 ^a | ALMACENAMIENTO ESPECIAL/SILOS.
- Depósitos de agua.
- Depósitos de combustible |
| | GARAJE
APARCAMIENTO | 11 ^a | ASOCIADO A OTROS USOS (Sin explotación comercial). |
| | | 12 ^a | DE EXPLOTACION COMERCIAL (No asociado directamente a otros usos). |
| 6. | ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES | | |
| | JARDINES Y JUEGOS
DE NIÑOS | 1 ^a | AREAS AJARDINADAS. |
| | | 2 ^a | AREAS DE JUEGOS INFANTILES. |
| | | 3 ^a | PARQUE URBANO. |
| | PROTECCION | 4 ^a | PROTECCION DE VIAS RODADAS Y FERROVIARIAS. |
| | | 5 ^a | PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS |
| 7. | INFRAESTRUCTURAS BASICAS | | |
| 8. | RED VIARIA | 1 ^a | PEATONAL. |
| | | 2 ^a | RODADA/DE COEXISTENCIA. |

9. USO AGROPECUARIO¹ CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE.
² INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA.
³ INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACION.
⁴ INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABULACION.

ART. 4.4.USO RESIDENCIAL.

4.4.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado 4.4.2. de las presentes Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Vivienda :

- Categoría ¹. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría ². Vivienda bifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan dos viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría ³. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Clase Residencia:

- Categoría ⁴. Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes, exceptuando las Viviendas de Protección Oficial, que se regirán por su Normativa específica.

A.-Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere. Y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

B.-Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m², debiendo garantizarse en cualquier caso una renovación por hora.

C.-Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Tamaño familiar	< 5 individuos	> 5 individuos
Potencia mínima	5.000 w	8.000 w

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas Y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C 5. De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado Y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D.-Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima

del caballete de la edificación más alta.

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

E.-Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que condición de vivienda mínima, es el formado por un estarcomedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m².

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 7 m², incluyendo un tendedero de 2 m², con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.

- Estar-comedor: 15 m² en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.

- Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m, el individual y 10 m², con un lado mínimo de 2,40 m, el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.

- Baño: 3 m², con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y bañera de 1,20 metros.

- Aseo: 1,10 m² que estará compuesto de inodoro y lavabo.

- Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 m², con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,90 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con treinta centímetros (2,30 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

Las condiciones de definición del sótano y semisótano, así como del trazado de las rampas de acceso se encuentran en el punto 5.6.4. de las presentes Normas.

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura

libre mínima inferior a 2,50 m pero igual o superior a 2,30 m.

F.-Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

G.-Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m² construídos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

ART. 4.5.USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNION.

4.5.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) , a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo 4.5.2. de las presentes Normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías.

Clase Comercio:

- Categoría 1^a. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial

- Categoría 2^a. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

- Categoría 3^a. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una O varias razones comerciales.

- Categoría 4^a. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Categoría 5^a. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m² de superficie de zona de venta,

integrado por una sola razón comercial.

Clase Hostelero:

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 80 habitaciones y más de 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Clase Centros de Reunión:

- Categoría 9ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

- Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

4.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

A.- Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie.

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima, entre forjados, para las zonas de acceso público será de 3,50 m para las Clases Comercio y Centros de Reunión Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

B.- Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de

superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías de la 1ª a la 9ª contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10ª y 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

Los establecimientos que amparan las Categorías 4ª y 5ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

ART. 4.6.USO TERCIARIO OFICINAS.

4.6.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo 4.6.2. de las presentes Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

4.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

A.- Condiciones particulares de los espacios.

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m con pasamanos a ambos lados.

La altura libre mínima será de 3,00 m en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

B.- Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela cada 100 m² o fracción de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

ART. 4.7.USO DOTACIONAL.

4.7.1. Definición y Categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el Art. 4.7.2. siguiente de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Clase Educación y Cultura:

- Categoría 1̃. Centros de educación preescolar y primaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2̃. Centros de enseñanza secundaria de titularidad pública o privada.
- Categoría 3̃. Centros de formación profesional de titularidad pública o privada.
- Categoría 4̃. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5̃. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.).
- Categoría 6̃. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 7̃. Centros culturales, salas de reunión y espectáculos, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

- Categoría 8̃. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 9̃. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada,

tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

- Categoría 10. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

- Categoría 11. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

- Categoría 12. Establecimientos veterinarios.

Clase Servicios públicos:

- Categoría 13. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la G C , etc.).

Clase Religioso:

- Categoría 14. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

- Categoría 15. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo:

- Categoría 16. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

- Categoría 17. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

4.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación Y Ciencia.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas Y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

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

F.- Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan

estas Normas para este uso.

4.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

4.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3, 50m no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

ART. 4.8.USO INDUSTRIAL.

4.8.1. Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Clase Industria Ordinaria y Talleres:

- Categoría 1̃. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2̃. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.
- Categoría 3̃. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.
- Categoría 4̃. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

Clase Industria Agropecuaria:

- Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

Clase Industria extractiva:

- Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

Clase Almacenamiento:

- Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales.
- Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.
- Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas.
- Categoría 10ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etc.).

Clase Garaje Aparcamiento:

- Categoría 11ª. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.
- Categoría 12ª. Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

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

B.-Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y a lo determinado en la Calificación Ambiental que pudiera requerir de acuerdo con la Ley 10/91 o normativa vigente en materia de protección ambiental

C.-Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado 4.8.1. anterior son las que se exponen en la siguiente tabla:

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.
- Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

D.- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

E.- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados de acuerdo al apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas.

F.- Cuando la superficie de producción y/o almacenaje destinados a tal fin la actividad dispondrá dentro de la parcela de:

- Una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
- Una plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 m por cada 90 m² construidos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

ART. 4.9.USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.9.1. Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños:

- Categoría 1̃. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 2̃. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin

previsto.

- Categoría 3. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Clase Protección:

- Categoría 4. Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarías y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

- Categoría 5. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

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

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

ART. 4.10.USO DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

4.10.1. Definición.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

ART. 4.11.USO DE RED VIARIA.

4.11.1. Definición.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1. Peonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

- Categoría 2. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del Urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

4.11.2. Condiciones particulares.

El viario se ajustará en el suelo urbano y Urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los galibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el Urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 m.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo) 450 cm de largo y 220 cm de ancho.
- Carril interior de aparcamiento en línea 220 cm, en batería (90º) 450 cm y en espina (batería a 45º) 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o Urbanizable se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas, debiendo arbolarse aquellas interiormente y diferenciando además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

ART. 4.12. USO AGROPECUARIO.

4.12.1. Definición y categorías

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).
- Categoría 2. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- Categoría 3. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.
- Categoría 4. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

4.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

A.- Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

B.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

C.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D.- No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

E.- En función de la situación en suelo urbano, Urbanizable o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

ART. 5.0.OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique en contrario.

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

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a las unidades de gestión.
- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

ART. 5.1.CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS UNIDADES DE GESTION.

5.1.1.Unidades de Gestión.

Son áreas establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal.

Se consideran los siguientes tipos de unidades:

- Unidad de Ejecución Ambito delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, tanto la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística,

como la obtención de suelo para el Ayuntamiento.

- Sector (de suelo Urbanizable). Ambito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo Urbanizable a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.

Se establece además la zona de ordenación, no como unidad de gestión, pero si como una superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

5.1.2. Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados construibles para cada uso y tipología edificables.

Se denomina aprovechamiento real al definido por la aplicación de las ordenanzas establecidas por estas NN.SS. o los planes que las desarrollen.

Se denomina aprovechamiento patrimonializable al definido en el artículo 2.5 de las presentes Normas.

El aprovechamiento tipo en suelo Urbanizable se define en los términos previstos en la legislación urbanística vigente.

5.1.3. Densidad residencial.

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

ART. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5.2.1. Alineaciones oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

A.- Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituídos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.

B.- Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo Urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.

5.2.2. Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5.2.3.Parcela edificable. Parcela neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A.- La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

B.- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

C.- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con la legislación urbanística vigente, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

D.- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenanza, pudiendo esta dividirse en una zona privativa para edificación con las condiciones de posición y volumen expresadas en la Ordenanza de aplicación, y otra parte mancomunada, para usos de recreo al servicio del conjunto de viviendas en que se origina.

5.2.4.Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

5.2.5.Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerado ello en el punto más desfavorable por manzanas.

5.2.6.Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la línea definida por aquella la superficie de la finca.

5.2.7.Espacios libres privados.

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, de titularidad privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre

rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 40% de su superficie, salvo en áreas con uso característico industrial en que este porcentaje será no superior al 75%.

5.2.8. Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

5.2.9. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

5.2.10. Manzana. Manzana edificable.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

5.2.11. Rasantes. Rasantes oficiales.

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

ART. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de edificabilidad para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

ART. 5.4.CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

5.4.1.Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

5.4.2.Retranqueos a linderos.

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe de separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

5.4.3.Fachadas de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

5.4.4.Fachada exterior. Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

5.4.5.Alineación fija de fachada.

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

ART. 5.5.CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.

5.5.1.Índice de edificabilidad superficial máxima.

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por las Normas Subsidiarias a un ámbito edificable. Se expresa en m cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por las Normas Subsidiarias.

5.5.2. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en m cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes.

A.- A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto 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 computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

B.- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

C.- No computará la edificación bajo rasante en los sótanos o semisótanos.

D.- La edificación bajo cubierta computará en las condiciones que se exponen en el siguiente punto 5.6.4.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación.

5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluida la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela neta Y edificable, expresándose en m cuadrados.

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en m cuadrados y en este caso se define como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando, en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

ART. 5.6.CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

5.6.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A.- Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a Su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

B.- Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

C.- Edificación pareada.

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

5.6.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A.- En las edificaciones principales.

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. En edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 0₁ y 5₁ sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 m de alineación de la edificación comenzando desde los 5 m a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre los 5₁ y los 10₁ sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 m, y si superase los 10₁ sexagesimales esta comprobación de efectuará cada 6 m.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será así mismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,00 m sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B.- En las edificaciones auxiliares.

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C.- Edificación con frente a dos calles de rasante diferente.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

5.6.3. Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las Presentes Normas Subsidiarias según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en m lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en m y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en m lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

5.6.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

- Plantas sobre rasante.

- Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial en el punto medio de la fachada se situará entre los valores +0,15 m y +1,30 m.

Su altura libre no será inferior a 280 cm en zona de casco antiguo, ni inferior a 250 cm en el resto de las áreas.

Si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 320 cm.

- Plantas altas o planta tipo:

Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 250 cm, excepto en las determinaciones del artículo 4.4.2 punto E.

- Bajo cubierta o planta bajo cubierta:

Se considera como tal la planta que se sitúa entre los planos de la cubierta y el último forjado

horizontal de la edificación.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

- Plantas bajo rasante.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo rasante no se considerará como superficie edificada.

- Semisótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, con un máximo de un metro sobre la rasante, medido en el punto medio de la fachada. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante - planta baja-

Su altura libre no será inferior a 220 cm.

Las rampas para acceso de vehículos tendrán una pendiente máxima del 14 %, una anchura mínima de tres metros y deberán disponer de una superficie horizontal junto al acceso exterior de calle y dentro de la propiedad de longitud no inferior a 3,5 metros.

- Sótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en el punto medio de la fachada por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 cm.

5.6.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Cuando las cubiertas sean inclinadas tendrán pendientes mínimas de 20i sexagesimales (35%) y máximas de 35i sexagesimales (61,5%) , admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.

5.6.6. Construcciones por encima de la cubierta.

No se permite por encima de la cubierta construcción alguna, salvo chimeneas y elementos de ventilación, debiendo ser estos últimos de terminación similar a una chimenea tradicional.

5.6.7. Pared medianera. Línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

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

5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificados opacos) o abiertos (balcones).

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 m desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a 5 m.

En calles de ancho mayor o igual a 5 m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,40 m.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,80 m.

5.6.9. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

A.- Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m respecto de la línea de fachada.

B.- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 5,00 m, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 m y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. En cualquier caso deberán retranquearse 0,60 m del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

C.- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 m en cualquier caso, si para cada ordenanza no se fijase un máximo concreto.

5.6.10. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar

cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A.- En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60º sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 m, con una altura libre igual a la de la planta baja.

B.- Por encima de la planta baja Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 m y su altura libre igual a la de la planta donde se localice.

5.6.11. Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

- Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas.

La dimensión mínima del lado menor del patio será 2,5 metros.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería que deberá ir cerrado con celosía, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones

rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

5.6.12. Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la misma o de la parcela.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,00 m para acceso de vehículos y de 1,20 m los peatonales.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En el resto de las edificaciones se cumplirá la normativa sobre barreras arquitectónicas, en concreto los R.D. 355/1980 de 25 de Enero del MOPU, Orden de 3 de Marzo de 1980 del MOPU y R.D. 556/1989 de 19 de Mayo del MOPU.

5.6.13. Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,90 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en edificios de viviendas (multifamiliar), y 1,20 m en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,60 \text{ m} < h + 2t < 0,64 \text{ m}$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en m y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m}$$

$$0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m}$$

5.6.14. Cerramientos exteriores.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones

susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

B.- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado acorde con el medio urbano tradicional.

C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de 1 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser vallados con ningún elemento. Sólo se permitirá el amojonamiento de los linderos.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.6.15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.6.16. Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza susceptible de ser ocupada por personas tendrá iluminación directa desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de su superficie en planta.

La ventilación de los cuartos de baño y aseo o los locales destinados a almacén sin hueco al exterior o patio tendrán un conducto de ventilación forzada.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

5.6.17. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las normas de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

En caso de promociones que se realicen para Viviendas de Protección Oficial se seguirá la normativa que rige este tipo de edificaciones, teniendo la Normativa General de Edificación de estas NNSS carácter obligatorio para el resto de las construcciones.

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

ART. 6.1.AMBITO DE APLICACION.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) o no accesible (uso y dominio privado).

6.1.1.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en el artículo 6.6. de este Capítulo.

6.1.2.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

ART. 6.2.RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos,

de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

6.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

Aceras (ancho mínimo) 1,20 m.

Vías peatonales exclusivas 3,50 m.
Máx. pendiente 8%.

Vías urbanas de acceso rodado 8-10 m de calzada
Máx. pendiente 15%.

Vías principales distribuidoras 12-15 m.
Máx. pendiente 12%.

Vías en áreas industriales 12-18 m.
Máx. pendiente 7,5%.

Las previsiones anteriores podrán ser modificadas siempre que se deban a razones debidamente justificadas.

6.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos.

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición y función, sin que represente modificación de estas Normas Subsidiarias, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a quince días de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse, con notificación a los afectados.

6.2.3. Materiales y tratamientos.

A.- Sendas públicas para peatones y bicicletas.

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

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

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

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

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

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

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

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

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

B.-Calles de coexistencia.

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

Se determina como condición material para la totalidad del término municipal que los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C.-Calles con separación de tránsitos.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo y antideslizante, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojoneros para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado. Se considera recomendable la creación de itinerarios ciclistas segregados en las vías de mayor capacidad y/o velocidad.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

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

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.2.4. Vados permanentes.

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

6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de infraestructuras de todo tipo se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas, se tendrán en cuenta las determinaciones legales vigentes en especial las que se derivan de la Ley de Telecomunicaciones.

6.2.6. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco m (5 m) , y en todo caso dentro de los ámbitos

de aplicación de las ordenanzas de Casco Antiguo y Extensión de Casco.

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 m de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 m en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje. La disposición y orientación de las luminarias evitarán la incidencia directa sobre el suelo no urbanizable de la ZEPA.

Los báculos o columnas no sobrepasarán los 6 metros de altura.

Las luminarias no emitirán luz al hemisferio superior.

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a 5 m. En caso contrario, Y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

6.2.7. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles.

se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y contínuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 0,70 m.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un ochenta centímetros (0,80 m), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 m y 6,50 m dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos

existentes o proyectados con la necesidad estética Y ordenacion regular.

ART. 6.3. RED DE VIAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.3.1. Carreteras.

Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1.988, de 29 de julio, de Carreteras para aquellas de titularidad estatal, y a las que determina la Ley 3/1.991, de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que definen una zona de dominio público de 3 m de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera en general aumentando a 8 m en caso de autopistas y autovías, afectando una zona de Servidumbre en el primer caso de hasta 8 m y hasta 25 m en ambos márgenes para las autopistas y autovías medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado. En la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado en su caso, se colocará a 2,50 m de la arista Exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de 1 m.

6.3.2. Caminos.

Los caminos públicos definen alineación en ambos márgenes de 8 m medidos desde el eje del mismo, la anchura libre de estos no será inferior a siete metros.

Todo tratamiento de pavimentación, de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al señalado a continuación.

- Tratamiento de caminos en Suelo No Urbanizable.

Ancho de pista afectada siete metros (7 m), comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 metros, banda de rodadura de cinco metros (5 m) de anchura con tratamiento y estabilización del firme, arcén-cuneta de 0,5 metros de ancho. Se dispondrán ensanchamientos cada 600 metros ó a la distancia que recomiende el específico trazado del camino en cuestión (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

ART. 6.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6.4.1. Alineaciones.

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

6.4.2. Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

6.4.3. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

6.4.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico Si el arbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.4.5.Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

6.4.6.Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

6.4.7.Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata teniendo en cuenta la Norma Granada para la valoración del mismo según el Acuerdo 7/11/91 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

ART. 6.5.ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI-96 y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientosde agua contra incendios" CEPREVEN).

ART. 6.6.OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 6.7. y las que a continuación se detallan:

6.6.1.Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 m de longitud por 2,20 m de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

6.6.2.Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 m ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 3,40 m, y la disposición de pavimentos deslizantes en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

6.6.3.Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

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

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

ART. 6.7.BASES DE CALCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

6.7.1.Alumbrado público.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

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

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Se evitarán niveles de luminancia superiores, pudiéndose éstas disminuir justificadamente.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los aledaños de la misma.
- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

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

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

6.7.2.Distribución de energía.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo

dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL:

Número de acometidas conectadas	Coeficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7 y más	0,70

SECTOR AGROPECUARIO O INDUSTRIAL:

Núm parcelas suministradas desde centro transformación	Coeficiente de simultaneidad
1	1
2	1
3	0,95
4	0,95
5	0,90
6	0,90
7	0,85
8	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

6.7.3. Abastecimiento de agua potable.

Las captaciones de aguas públicas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de la Revisión de las Normas Subsidiarias, así como, todos los proyectos de redes de agua potable deberán de cumplir las normas de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II. Las dotaciones

mínimas a emplear en el cálculo de caudales, para el abastecimiento a nuevas actuaciones, serán las definidas según las normas técnicas del Canal de Isabel II.

En ningún caso, la puesta en servicio de una nueva actuación urbanística redundará negativamente en el abastecimiento de las zonas consolidadas con anterioridad.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organo competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1.982, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria. Estos depósitos contarán con suelo necesario en cada uno de los núcleos, para su ampliación a una capacidad igual al consumo medio diario a techo de planeamiento.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³ en condiciones de aforo máximo. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración del agua almacenada.

6.7.4. Red de distribución de agua Red de riego. Hidrantes contra incendios.

La reutilización de aguas para riego de parques y jardines requiere igualmente concesión administrativa. La concesión que se otorgue tendrá en consideración las previsiones y condiciones básicas en función de los procesos de depuración, su calidad y los usos previstos.

El riego de las zonas verdes se realizará cumpliendo la normativa del Canal de Isabel II, teniendo una sola toma con contador a la red de distribución de agua potable, por cada una de las zonas verdes, siendo el sistema de riego automatizado, con el fin de ofrecer una total cobertura a la zona a regar, de la forma más uniforme posible, para la optimización del aprovechamiento del agua. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II.

Con carácter complementario e indicativo a la normativa del Canal de Isabel II, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones la instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad Para la red principal se restringirá el uso a la fundición.

En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua. (MOPU 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los

valores de 0,6 m/sg como velocidad mínima de circulación y 2,50 m/sg como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1m medido desde la generatriz superior de la tubería en el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60m, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4 Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

En todos los sectores de suelo Urbanizable y en las unidades de ejecución se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, y de 200 metros lineales, en idénticas condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 15 viviendas por hectárea).

6.7.5.Red de evacuación y saneamiento.

Para las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta lo que el planeamiento prevea en cuanto a reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces. Se diseñarán redes separativas de aguas pluviales y residuales.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbederos de aguas pluviales, y en cualquier caso cada 50 m de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización la velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 m³ para ramales inferiores a 0,3 m de diámetro y de 1,00 m³ para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 m de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones serán estancas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Las uniones serán estancas y flexibles.

En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,25 m. En las acometidas domiciliarias las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos

consecutivos será de 50 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción. cuando atravesase áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal.

En Suelo No Urbanizable la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de tanque "imhoff", siempre que técnica y económicamente que garantice una correcta ejecución Y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

En dichas areas se prohíbe expresamente la evacuación de aguas residuales.

Sólo se permite la evacuación a través de depuración individual o compartida, o mediante colectores que evacúen directamente a la red general de saneamiento.

6.7.6. Dimensionado de firmes. (Suelo Urbano y Urbanizable).

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme 3 a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que se recogen en el cuadro de la página siguiente.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

ART. 7.1.ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1.

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico. En todo caso se estará a lo determinado en la Ley 10/91 de 4 de Abril para la Protección del Medio Ambiente, en lo relativo a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental como medidas de control para los tipos de proyecto, obras y actividades relacionados en sus anexos.

7.1.2.

Si bien toda la Normativa Urbanística establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A.-Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B.-Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
- C.-Protección del patrimonio edificado.

7.1.3.Responsabilidades.

Se estará a lo dispuesto en los art. 97, 98 de la Ley 9/95 .

El ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que

podieran ocasionar, por el mal estado de sus Componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

ART. 7.2. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

7.2.1. Protección medioambiental.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, se clasifican en:

1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

2. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radiactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán de acuerdo al epígrafe 12, Anexo II de la Ley 10/91, para la Protección del Medio Ambiente de la C.A.M., así como el Real Decreto 1.163/1.986, de 13 de junio, siguiendo también la Ley 10/98 y el Plan de residuos urbanos de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Por último, previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece la Ley 20/1 986, de 14 de mayo, requerirán, en todo caso, autorización de vertido de acuerdo con la Ley de Aguas y sus Reglamentos y en del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre Gestión de las infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la C.A.M.

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las Instalaciones de depuración deberán cumplir, como mínimo, los requisitos de los vertidos establecidos en el Cuadro 1 del Anexo I del Real Decreto 509/96, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Legislativo 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Las aguas residuales industriales deberán cumplir lo establecido en la Ley 10/93, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento, y disposiciones que la desarrollan.

Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo 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 las mismas, según establece el Art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976.

7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1.965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, también deberá cumplir con el Decreto 78/99, de 27 de mayo, sobre protección acústica de la Comunidad de Madrid.

7.2.6. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística:

Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.

- Sanitaria:

Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.

- Educativa:

Orden del ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.

- Espectáculos:

Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Los tipos de proyecto, obras y actividades relacionados en los Anexos de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente, se someterán a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental.

Además, las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras.

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas Real Decreto 2.816/1.982, del Ministerio del Interior.

- Espectáculos Taurinos Orden del Ministerio de la Gobernación, de 15 de marzo de 1.962.

ART. 7.3. PROTECCION DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

A. DEL PAISAJE NATURAL.

7.3.1. Protección del paisaje natural.

Las presentes Normas Subsidiarias establecen la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, de acuerdo a la Ley Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, de 16/95 de 4 de mayo, y según la Normativa Específica del Suelo No Urbanizable que se trata específicamente en el Capítulo 10 de la presente Normativa Urbanística.

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

B.DE LA IMAGEN DEL NUCLEO URBANO Y DE LA ESCENA URBANA.

7.3.2.Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto.

En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de éste.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde y perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.3.3.Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.

Se protegerá y conservará, y repararán daños, de la trama urbana que caracteriza al casco antiguo, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretextos de la regularización de las mismas.

Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dicho casco se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del núcleo.

7.3.4.Conservación de los espacios.

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las presentes Normas definen la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

7.3.5.Cierres de parcela cercas y vallados.

En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse adecuándose a los existentes en el medio urbano.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos

galvanizados Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación.

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

Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.6. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

7.3.7. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos oscuros, en la gama del verde al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

7.3.8. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad.

Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

7.3.9. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

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

b.-La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1.Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.

2.Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.

3.En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5.La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante.

En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6.El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7.Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.10.Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se

justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

7.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en la Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

7.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

7.3.13. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección Y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

ART. 7.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

7.4.1. Articulación de la protección.

La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren, y mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación del casco antiguo.

7.4.2. Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la

competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

7.4.3. Estructura y tipos de protección.

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

1. PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.
2. PROTECCION DE ZONAS URBANAS.
3. PROTECCION DE VISTAS.

La descripción de cada uno de los grados de protección, niveles de intervención sobre el patrimonio y los tipos de obra permitidas según el grado de protección se definen en el Catálogo de Bienes Protegidos.

7.4.4. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.).

Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

7.4.5. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana. En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de las Normas estéticas fijadas para el área por las Ordenanzas correspondientes.

Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario. En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Art. 7. 5. PROCEDIMIENTO DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Se entiende por evaluación de impacto ambiental, el conjunto de estudios y sistemas técnicos que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

Sin perjuicio de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1302 /86, de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental, y Reglamento que lo desarrolla, deberán someterse a este procedimiento los tipos de proyecto, obras o actividades relacionadas en los Anexos I y II de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, y Decreto 123/96 de 1 de Agosto, por el que se modifica parcialmente el anexo II del anterior.

El procedimiento administrativo, y el contenido de los Estudios de Impacto Ambiental que deberán incluir los proyectos, se ajustarán a lo establecido en el Reglamento para la ejecución del referido Real Decreto Legislativo, de evaluación de impacto ambiental (R.D. 1131/88).

La declaración de Impacto Ambiental que como culminación a dicho procedimiento deberá formular el órgano ambiental competente, determinará a los sólo efectos ambientales, la conveniencia o no de realizar el proyecto, y en caso afirmativo, fijará las condiciones en que debe realizarse.

Entre tanto se produce dicha declaración, el órgano con competencias sustantivas deberá posponer la resolución administrativa de autorización del proyecto.

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

ART. 8.1.AMBITO DE APLICACION.

8.1.1.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, donde se expresa así mismo la división en zonas ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en siguientes Capítulos.

8.1.2.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 11 siguiente.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

- Zona 01.Casco Antiguo.
- Zona 02.Extensión del Casco Antiguo.
- Zona 03.Ensanche Residencial Unifamiliar.
- Zona 04.Instalaciones Industriales, Almacenes y Talleres.
- Zona 05.Dotaciones y Equipamientos.
- Zona 06.Sistema de Espacios Libres y zonas Verdes.
- Zona 07.Red Viaria.

8.1.3.Aplicación de la Ley 9/95.

En el suelo urbano se estará a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como lo establecido en los art. 80 a 82 de la Ley 9/95, siendo el aprovechamiento patrimonializable el correspondiente al 90% del aprovechamiento tipo del ámbito de gestión que se proponga, según lo definido en el art. 2.5. de las presentes Normas.

ART. 8.2.UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO.

8.2.1.

De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las Fichas que se acompañan en las Normas.

8.2.2.

Las diferentes ámbitos de gestión delimitados o con posibilidad de delimitación responden a una de las siguientes consideraciones:

A.-Unidades de Ejecución, según el art. 81.2 de la Ley 9/95, que son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

- Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.
- La actuación tiene viabilidad económica en sí misma.

Su sistema de actuación, de entre los que regula la Ley del Suelo, es el fijado en la ficha anexa correspondiente, sin perjuicio de su posibilidad de cambio en virtud de las determinaciones que establecen los artículos 80 y siguientes de la citada Ley.

B.-Actuaciones Asistematicas según lo definido en el art. 82 de la Ley 9/95.

ART. 8.3.CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

8.3.1.

En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

A.-Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución.

Aquellas parcelas o terrenos incluidos en esta delimitación en los correspondientes planos de ordenación y gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3. con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Ejecución en las fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

B.-Actuaciones Asistemáticas.

Aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluidos dentro del supuesto descrito en el epígrafe A anteriores, y por tanto no se encuentren incluidos en unidades de ejecución diferenciadas.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las

condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el siguiente Capítulo 11.

8.3.2.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas Subsidiarias, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Artículo 3.2. y con las finalidades siguientes:

A.-Plan Especial.

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

A.1.- Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

A.2.- Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales y/o locales.

A.3.- Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

B.-Estudios de Detalle.

Redactados con los objetivos de:

B.1.- Reajustar alineaciones y/o rasantes insuficientemente definidas en estas Normas Subsidiarias.

B.2.- Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

C.-Proyectos de Urbanización.

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, y en su caso, red de telefonía y de distribución urbana de gas.

D.-Proyectos ordinarios de obras de urbanización.

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el epígrafe anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E.-Proyectos de Compensación. Reparcelación y Expropiación.

Con los objetivos propios de cada proyecto descrito en el Artículo 3.3., según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2.

F.-Proyectos de parcelación.

Como documentos técnicos que acompañarán a las solicitudes de licencia de parcelación para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

G.-Proyectos de Edificación.

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

8.3.3.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela considerada dé frente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica, y
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística, y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

8.3.4.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Artículo 3.3.9. de estas Normas.

ART. 8.4.OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por estas Normas Subsidiarias como Suelo Urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

8.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá así mismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión/ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión que se trate, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

8.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en SU momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

8.4.3.Cesión de aprovechamiento lucrativo.

De conformidad con las previsiones de las disposiciones legales y para todas las Unidades de Ejecución delimitadas por estas Normas Subsidiarias, se cederá al Ayuntamiento, el 10% del aprovechamiento tipo del ámbito de gestión correspondiente.

ART. 8.5.UNIDADES DE EJECUCION (U.E.). CONDICIONES ESPECIFICAS.

8.5.1.

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado 8.2.1. anterior, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Ejecución delimitadas por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en le correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

Condiciones de desarrollo de las infraestructuras.

Las infraestructuras básicas de transporte local de abastecimiento de agua potable en suelo urbano, a definir en el Plan Director de Abastecimiento, así como la repercusión económica que determine dicho Plan, afectará a las Unidades de Ejecución en proporción al número de viviendas en cada una de ella, con respecto al total de viviendas en suelo urbano, planteadas por estas Normas Subsidiarias.

Los proyectos de urbanización, deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II, en lo referente a la red de distribución de agua potable.

ART 8.6.AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I).

Corresponden estas zonas a aquellos ámbitos que, derivados del planeamiento anterior, constituyan áreas de planeamiento específico con las condiciones que se determinan en sus fichas correspondientes que se incluyen en los Anexos de estas Normas Subsidiarias.

Su situación urbanística transitoria, vincula estas Areas de Planeamiento Incorporado, a las determinaciones de los artículos precedentes.

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

ART. 9.1.AMBITO DE APLICACION.

9.1.1.Delimitación.

Constituyen los Suelos Urbanizables los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimita como aptos, en principio, para ser urbanizados, y que gráficamente quedan delimitados en el plano de Clasificación del Suelo a la escala 1/10.000 y de Gestión del Suelo.

9.1.2.División en sectores.

Cada sector de Suelo Urbanizable constituye un área de reparto única, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo y en la ficha correspondientes de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las condiciones generales afectan al desarrollo del sector.

ART. 9.2.CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. REGIMEN DEL SUELO.

Para el cumplimiento de las Condiciones Medioambientales se estará a lo dispuesto en el CAP. 12 de estas Normas Subsidiarias.

9.2.1.Sistema de actuación.

La ejecución de los sectores se efectuarán por el sistema de actuación previsto en la Ficha de desarrollo correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3.2. de las presentes Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el artículo 9.4. de las mismas.

9.2.2.Planes Parciales de Ordenación.

La parcelación urbanística y la edificación en suelo Urbanizable requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre el ámbito territorial del sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ámbito, definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

En el desarrollo de los Planes Parciales se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 12.3 b) de la Declaración de Impacto Ambiental.

9.2.3.Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, solo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas definidos en estas Normas Subsidiarias. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio de Medio Ambiente) el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar 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 todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 de dicha Ley de Aguas y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.

9.2.4. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requerirán en todo caso que previamente, además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

9.2.5. Derecho a edificar.

El derecho a edificar en suelo Urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

A.-Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

B.-Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público.

9.2.6. Edificación y urbanización simultáneas.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

C.-Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

D.-Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

E.-Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

F.-Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluída la obra de urbanización y a establecer tal condición en las

cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio que se encuentre asegurada la depuración del ámbito en el sistema integral de Saneamiento.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento o Administración actuante de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto E anterior.

9.2.7. Edificaciones de sistema general y local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en la Norma 9.2.4., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos C y D anteriores.

9.2.8. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

ART. 9.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Se estará a lo dispuesto en los art 70 y 72 de la Ley 9/95

ART. 9.4. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

9.4.1. Promotor.

A los efectos de aplicación de las previsiones del Título I de la Ley 4/1 984, de 30 de junio, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, se entenderá por Promotor de un Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración urbanística actuante para que se proceda a su tramitación reglamentaria. Las condiciones que debe de cumplir el Promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en el artículo 2 de la citada Ley.

9.4.2. Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el Promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el artículo 5 de la precitada Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Las condiciones y forma, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan en los artículos 6, 7 y 8 de la mencionada Ley.

9.4.3. Plazos para presentación de Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación antes del plazo fijado en la ficha del sector correspondiente y si esta no lo fijase, en el plazo general que se fija en el apartado 9.4.10. del presente Capítulo. Dicho plazo comenzará contar desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

9.4.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.

Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, al fijar los plazos exigidos en el artículo 3 de la precitada Ley 4/1.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid, no sobrepasarán los que se establecen en el apartado 9.4.10. Para computar dichos plazos se estará a los siguientes criterios:

A.-Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fueran exigibles, el plazo computará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

B.-Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Compensación, o en su caso de Reparcelación, los plazos contarán desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

C.-El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización, contará desde la publicación definitiva del Proyecto de Urbanización, y no sobrepasará el plazo máximo previsto para dicha ejecución en las presentes Normas Urbanísticas, que es de ocho años. Todos los suelos de cesión obligatoria establecidos en el Plan Parcial correspondiente, deberán registrarse a favor del ayuntamiento cuando se realice la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

9.4.5. Licencia de parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviere contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto o Estudio de Parcelación que deberá presentarse junto con la solicitud de Licencia de Parcelación, en un plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

9.4.6. Paralización de Expedientes.

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Urbanizable por causas imputables al Promotor, el Organismo competente advertirá a éste que transcurridos tres meses sin que se atiende el requerimiento formulado se producirá la caducidad del Expediente con el archivo de las actuaciones.

9.4.7. Incumplimiento de obligaciones.

Se estará a lo dispuesto en los Títulos VII y VIII de la Ley 9/95.

9.4.8. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Si el Promotor fuese sustituido por una Entidad Urbanística Colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la citada entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que radica en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

9.4.9. Disolución de Juntas de Compensación.

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en el artículo 10.3 de la citada Ley 4/1.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

9.4.10. Fijación de plazos en Suelo Urbanizable.

En virtud de lo establecido en la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás disposiciones concordantes, se fijan los siguientes plazos para el desarrollo del sector de suelo Urbanizable que no se fijasen en la correspondiente ficha particular de desarrollo, en la que se establece el sistema de compensación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación en el plazo máximo fijado en las Fichas que se acompañan. Este plazo no superará el plazo de cuatro años

desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. Dichos Planes parciales al fijar los plazos establecidos en el artículo 3 de la Ley 4/1.984, no sobrepasarán los siguientes:

2.1. Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fuesen exigibles, se presentarán a tramitación en un plazo máximo de seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

2.2. Los Proyectos de Compensación deberán presentarse a tramitación en un plazo no superior a un año, que contará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

2.3. La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean tanto el Plan Parcial de Ordenación como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de ocho años desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias en el B.O.C.A.M.

9.4.11. El deber de conservación de las obras de urbanización e infraestructuras dentro de la delimitación de cada sector recaerá sobre los propietarios comprendidos dentro de dicha unidad de gestión.

ART. 9.5. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. (S.A.U).

9.5.1. En el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo Urbanizable delimitados en las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano relativo a la gestión del suelo.

La superficie bruta del sector señalada en la ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1.8. de esta Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector, teniendo carácter limitativo.

9.5.2. Los únicos condicionantes de diseño dentro del sector serán los previstos como vinculantes en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante. En este sentido, la ordenación concreta que se establece en los Planos de Ordenación para el ámbito de suelo Urbanizable, salvo lo dicho anteriormente, se ha de entender como orientativo, contemplando el remate de la estructura urbana desde el conjunto de la población.

A estos efectos, en los correspondientes Planos de Ordenación y Fichas de desarrollo de los sectores, los sistemas o elementos de la ordenación que se determinen se entenderán como vinculantes no en cuanto a la forma planimétrica pero sí en cuanto a localización geográfica relativa al sector y en cuanto a superficie numérica determinada en la ficha (absoluta o por índice o proporción respecto a la superficie del sector).

ART. 9.6.COEFICIENTES DE PONDERACION PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Los coeficientes de ponderación para cada uso y tipología, a efectos de la legislación urbanística vigente, son:

USO EQUIPAMIENTO PRIVADO	1,00
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	1,20
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA Y EXTENSION DE CASCO	1,00
USO RESIDENCIAL VPO	0,80
USO RESIDENCIAL VPP	0,90

El desarrollo del Plan Parcial, de acuerdo a las fichas de desarrollo de los sectores, detallará las unidades de aprovechamiento para cada tipo de vivienda.

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

ART. 10.1.AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

10.1.1.Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos delimitados en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal que se ajustan a las disposiciones establecidas en el art 49.1. de la Ley 9/95, y a la Ley Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad, Ley 16/95 de 4 de mayo de 1995.

10.1.2.Categorías.

De conformidad con lo dispuesto en la Directiva 79/409/CEE del con.se de las Comunidades Europeas todo el Suelo No Urbanizable queda sueto a un régimen de protección.

La protección se subdivide en las siguientes Clases, que pueden superponerse entre si:

1ª.Suelo No Urbanizable Clase I

Zepa

Cauces, riberas y zonas húmedas

Vías pecuarias

Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama

2ª.Suelo No Urbanizable Clase II

Espacios forestales en régimen. especial

3ª.Suelo No Urbanizable Clase III

Espacios de interés forestal y paisajístico

4ª.Suelo No Urbanizable Clase IV

Espacios de interés agropecuario extensivo

5ª.Suelo No Urbanizable Clase V

ART. 10.2.DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

10.2.1.Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad será concordante con el Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: La protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

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 agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

10.2.2.Desarrollo por instrumentos de Ordenación Territorial.

Se estará a lo dispuesto en los Títulos III y IV de la Ley 9/95.

ART. 10.3.DE LOS ACTOS DE PARCELACION, SEGREGACION O DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Se estará a lo dispuesto en los Art. 52 y 55 de la Ley 9/95.

ART. 10.4.AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

10.4.1.Obras, construcciones e instalaciones.

Se estará a lo dispuesto en los Art. 61 a 69 de la Ley 9/95 y al art. 12.4 de estas Normas Urbanísticas.

10.4.2.Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en el artículo 2.4. de esta Normativa.

Licencia y autorización previa. Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Organismo Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid.

10.4.3.Condiciones comunes de la edificación.

En los suelos en los que sea necesaria la construcción de una vivienda aneja a la instalación correspondiente, la superficie construida máxima de ésta será de 120 m², aplicándose al conjunto de las edificaciones las condiciones de altura, retranqueos, ocupación, etc. que se detallan a continuación. Sólo se podrán autorizar viviendas como uso accesorio cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el servicio de la explotación o instalación.

A.-Altura.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m), medidos entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada

volumen edificado) y el alero de la cubierta del mismo. Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano o similares esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a los seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m). Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

B.-Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático. Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros (6 m) a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros (20 m) , siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

C.-Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal, debiendo quedar el resto en Su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona Esta condición no rige para las Areas de Tolerancia, que se regulan específicamente más adelante.

D.-Cubiertas.

La cubiertas se adaptarán en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona (teja cerámica curva), resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno.

E.-Cerramientos de las fincas.

Los cercados de parcela que se propusiesen habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño, y en el caso de ser metálicos el área de los retículos no podrá ser inferior a 300 cm², con una dimensión mínima para sus lados de 10 cm., y dispondrán de una hilera situada a 60 cm. del borde inferior con retículos de 600 cm² y lado mínimo de 20 cm.

Se podrá instalar otro tipo de valla metálica siempre que su borde inferior contase con pasos de 800 cm², al menos cada 50 metros.

10.4.4.Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

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

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular,

para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes. Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en Su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane. Siempre que se trate de un uso autorizable en la categoría de suelo en que se ubique.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa Urbanística.

10.4.5. Condiciones estéticas.

Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

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

Carteles de publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos metros (300 m). Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los tres metros de altura ni los cinco metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

ART. 10.5.CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

10.6.1. Concepto, tipos y ámbito.

Para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, se estará a lo dispuesto en los art 49, 50, 51 y 53 de la Ley 9/95, siendo además de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas del presente Capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Los correspondientes ámbitos que abarcan las clases de Suelo No Urbanizable Protegidos son los definidos en el Plano de Clasificación del Suelo.

10.5.2.SNU Protegido Clase I. Espacios Protegidos.

Se incluyen en esta categoría los espacios que gozan de algún régimen específico de protección, en virtud de disposiciones adoptadas de conformidad con la legislación en vigor, los cauces, zonas húmedas, sotos y riberas, y el sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal.

Dentro de estas categorías se definen las siguientes zonas:

Clase I.1

Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

La totalidad del territorio de Sevilla La Nueva queda comprendida dentro de la ZEPA, delimitada en nuestra Comunidad en desarrollo de la Directiva 79/409 de la CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus hábitats.

El objetivo fundamental de dicha protección es la conservación del hábitat, y la adecuada gestión de los especies que perviven en el mismo en estado silvestre y por las que se declaró ZEPA.

Serán de aplicación en esta zona las determinaciones del R.D. 1997/95 de 7-DIC, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, y complementariamente las que seguidamente se especifican:

Condiciones generales :

a) Cualquier plan o proyecto que sin tener relación directa con la gestión de la ZEPA, o que sin ser necesario para la misma, pudiese afectar de forma apreciable a ésta, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a informe del organismo de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental, o a procedimiento de evaluación de impacto ambiental, en el caso de tratarse de supuestos contemplados en los anexos 1 y 2 de la ley 10/91 de 4 de abril, para la protección del medio ambiente.

b) La autorización o calificación urbanística correspondiente sólo podrá ordenarse tras haberse comprobado que la actuación no causará perjuicio a la integridad del espacio natural y si procede, tras haberlo sometido a información pública.

c) Los proyectos, obras o actividades que se programasen en este ámbito habrán de garantizar la ausencia de perturbaciones en los hábitat de la avifauna, y en todo caso, adoptarán las medidas pertinentes a estos efectos, especialmente en cuanto a emisiones gaseosas, utilización de productos fitosanitarios, tendidos eléctricos aéreos, cercados, ruidos y movimientos de tierras en el periodo de nidificación.

Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten deberán ser subterráneos, o en caso de ser aéreos deberán cumplir lo siguiente:

- Se someterán a procedimiento de impacto ambiental los de alta tensión.

- Otro tipo de tendidos cumplirán las condiciones establecidas por la Consejería de Medio Ambiente de la C.A.M. y el Decreto 40/98 de 5 de marzo de protección de avifauna.

Los cercados de parcela que se propusiesen habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño, y en el caso de ser metálicos el área de los retículos no podrá ser inferior a 300 cm², con una dimensión mínima para sus lados de 10 cm , y dispondrán de una hilera situada a 60 cm del borde inferior con retículos de 600 cm² y lado mínimo de 20 cm.

Se podrá instalar otro tipo de valla metálica siempre que Su borde inferior contase con pasos de 800 cm², al menos cada 50 metros.

d) Se prohíbe de modo expreso la caza y captura de las especies animales por las que se declara la ZEPA.

Condiciones particulares:

- En los terrenos incluidos en esta zona y no afectos a otros tipos de protección especificados en estas NNSS, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones compatibles con el medio en el que se pretenden implantar, y que cumpliendo las condiciones anteriores, respondiesen a los objetivos mencionados en los apartados a), d) , e) y f) del art. 53 de la Ley 9/95, excluyendo expresamente las instalaciones de carácter industrial Las dotaciones y equipamiento colectivos habrán de justificar no obstante la necesidad de su emplazamiento en suelo no urbanizable.

- Los terrenos incluidos en otras categorías de protección establecidas por estas normas, cumplirán adicionalmente las condiciones particulares que de modo específico se fijan para cada uno de ellas.

- Las construcciones ganaderas, se ajustarán a las condiciones que se especifican para estos usos en la Clase III.

Clase I.2

Zona de Especial Protección de cauces, riberas y zonas húmedas

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurran por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, aunque no estuviesen grafiados en el plano de Clasificación del Suelo, abarcando al menos una franja de 25 m en corrientes continuas 15 metros en corrientes discontinuas, a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, sometiéndose a lo dispuesto en la Ley 29/85 de Aguas.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

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 contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicaciones de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o

temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de este Organismo se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real decreto 849/1.986, de 11 de Abril.

Los criterios de protección son: La preservación los vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Calificaciones urbanísticas: Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas (Apartado a del Art. 53)
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, conservación y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos que resulten inevitables en dicho espacio (Art. 53 d.)
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza (Art 53 f.)

Condiciones particulares: Se prohíbe cualquier tipo de vertido, sin haber sido sometido a tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el deposito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados. Los efluentes procedentes de dicho sistema de tratamiento se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que establezca el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier afección a la vegetación ripícola existente.

En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier modificación del curso natural de las aguas, del aumento de la erosionabilidad de la zona.

Las delimitaciones de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5m. a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alterar el propio cauce o favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En todo caso los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones generadas.

Clase I.3

Zona de Especial Protección de vías pecuarias

Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal, según se grafía en el Plano nº 1 de Clasificación del Suelo. Estas son: La Colada del Camino de Madrid y el Abrevadero de los pozos de la Tejera.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 8/98 de 15 de Junio y 9/95 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el órgano de la CAM encargado de su gestión.

Se consideraran usos incompatibles el resto de los posibles Condiciones particulares: Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado, o vertederos de cualquier clase.

Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria con carretera o vial se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos atraviesen a baja velocidad, de forma que no resulte peligroso el cruce para quienes lo utilicen. Los equipamientos (conducciones de agua, electricidad, etc.) para urbanización de las parcelas colindantes con la vía pecuaria, deben realizarse fuera de la misma. Si no es posible, es necesaria autorización previa de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la ocupación de ese dominio público. Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las acciones o permutas necesarias con objeto de garantizar la continuidad del trazado y su destino al uso tradicional, en las condiciones reflejadas en la citada Ley.

Clase I.4

Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama.

Su normativa se ajustará a lo señalado en la Ley 20/99 de creación del Parque Regional y al Decreto 26/99 de la Consejería de Medio Ambiente. Todas las actuaciones autorizables en este espacio deberán contar con informe de la junta Rectora del Parque del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Curso Medio del Río Guadarrama.

10.5.3. SNU Protegido Clase II. Espacios Forestales en Regimen Especial.

Incluye los terrenos del término municipal afectos al régimen especial establecido en la Ley 16/95, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del referido texto, y complementariamente, en lo que no resulte contradictorio con ellas, por las que se especifican en estas NNSS.

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

Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles, el ganadero extensivo y los aprovechamientos ocio recreativos y cinegéticos, que no impliquen construcciones permanentes.

Calificaciones urbanísticas: En los terrenos incluidos en esta categoría sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95 para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes fines:

- a) Edificaciones o instalaciones no productivas encaminadas a la protección del uso forestal (Torres de vigilancia, equipos de extinción, casetas de retén), incluidas en el apartado a del Art. 53 de la Ley 9/95.
- b) Instalaciones de apoyo a la ganadería extensiva o cinegéticas (comederos, abrevaderos, porches de

resguardo de ganado, etc.), comprendidas en el apartado a del Art. 53.

c) Con carácter excepcional, actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de infraestructuras o servicios públicos (apartado d del artículo 53).

d) Instalaciones menores indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones o equipamientos ocio recreativos compatibles con la conservación del medio natural y a dotaciones o equipamientos colectivos de carácter educativo o cultural, relacionados con el medio en el que se pretende implantar (apartado f del Art 53).

Condiciones particulares: Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla lo estipulado en el Art. 44 y Disposición transitoria Quinta de la Ley 16/95 Forestal y no podrán afectar a las masas arboladas.

No obstante, siempre que fuese posible se procurará disponer fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios colindantes de menor valor ambiental si los hubiere.

Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a lo especificado en la Ley 16/95 Forestal y de Protección de la Naturaleza.

En el caso de infraestructuras lineales básicas, se tendrá en cuenta, no sólo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barrera y el aislamiento producido en otras áreas de la superficie principal. En ningún caso podrán suponer una merma importante de la superficie arbolada.

El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado al uso forestal, para guardería de la zona.

Se prohíbe la apertura de caminos que no estuviesen destinados al mantenimiento y servicio de la instalación forestal, estudiándose en estos casos trazados alternativos perimetrales a la zona o que utilicen cortafuegos.

Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

Cualquier vertido que pudiera generarse sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o los recursos hídricos.

Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones del Art. 76 de la Ley 16/95.

10.5.4. SNU Protegido Clase III. Espacios de Interés Forestal y Paisajístico.

Incluye espacios arbolados, o en posición topográfica dominante, y terrenos de monte regulados por el régimen general de la mencionada Ley 16/95, que en orden a sus especiales valores medioambientales se estima que deben ser objeto de especial protección.

Será de aplicación las determinaciones de la Ley 16/95, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, en todos los terrenos de monte incluidos en el régimen general de la misma.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, compatible en su caso con el uso social y productivo de la misma, así como su mejora, y/o la preservación del espacio delimitado por su vulnerabilidad frente a posibles impactos visuales que pudiesen generarse.

Se consideran propios en esta categoría de suelo los usos forestales y de conservación de la naturaleza, los cinegéticos, y la ganadería extensiva, pudiendo admitirse como compatibles la ganadería intensiva y los aprovechamientos ocio- recreativos ligados al medio natural.

Calificaciones urbanísticas: En esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

a) Edificaciones o instalaciones imprescindibles ligadas a usos propios y a la ganadería intensiva que sirvan a las unidades funcionales o productivas que se desarrollen por completo sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido (apartado a del artículo 53).

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de infraestructuras básicas o servicios públicos (apartado d del Art 53).

c) Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos, culturales y de educación medio-ambiental que requiriesen necesariamente de este tipo de suelo para su instalación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan (apartado f del Art 53).

Condiciones particulares:

- La ejecución de construcciones o instalaciones permitidas garantiza la no afección a las masas arboladas existentes.
 - El uso de la vivienda solo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior.
 - Se prohíbe la realización de actividades extractivas.
 - Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, o en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.
- El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.
- Se buscará una conveniente integración paisajística de las construcciones o instalaciones en el medio, y se adoptarán soluciones de ocultación visual mediante la implantación de elementos vegetales autóctonos, justificando su localización en el lugar de menor fragilidad paisajística. El proyecto incluirá las medidas correctoras para evitar impactos de la actuación.

10.5.5. SNU Protegido Clase IV. Espacios de Interés Agropecuario extensivo.

Se incluyen en esta categoría en general, terrenos ocupados por pastos y praderas con arbolado disperso, secanos en encinares adherados, y zonas de matorral, que por sus características intrínsecas configuradoras del paisaje rural, y por su papel fundamental para la pervivencia de numerosas especies animales, se estima que deben ser objeto de protección.

Los terrenos que pudiesen encontrarse incluidos en el régimen general de la Ley 16/95, se regularán por las disposiciones de este texto legal.

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

Se consideran UBOS propios el tradicional ganadero extensivo, el forestal, el cinegético, y la práctica controlada de labores de reforestación. Se consideran compatibles el ganadero intensivo, los usos ocio-recreativos vinculados al medio rural, y el agrícola con restricciones de uso.

Calificaciones urbanísticas: En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

a) Edificaciones imprescindibles ligadas a usos propios y a la ganadería intensiva, que sirvan a las unidades funcionales que se desarrollan por completo sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido (Apar. a del Art. 53).

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación de infraestructuras básicas o servicios públicos, siempre que previa evaluación de impacto ambiental, se demostrase la viabilidad del correspondiente proyecto sobre dicho espacio (Apartado d del Art. 53).

c) Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos que requiriesen necesariamente de este tipo de suelo para su implantación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan (Apartado f del Art 53).

Condiciones particulares: Los proyectos correspondientes deberán garantizar la no afección a masas arboladas y la corrección de todas las perturbaciones medioambientales que originen su desarrollo, y especialmente las de carácter paisajístico. El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior.

Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos que

generen, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, o en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para los suelos, y las aguas superficiales y subterráneas.

Se permite el desarrollo de actividades agrícolas tradicionales en encinares adhesados.

La puesta en explotación agrícola de terrenos incultos o pastos, sólo se admite sobre pequeñas superficies sin afectar a la vegetación arbórea existente y en zonas de pendientes suaves.

10.5.6. SNU Protegido Clase V. Espacios de Interés Edafológico.

Se incluyen en esta categoría de mayor interés agronomico, especialmente aptos para el cultivo, y en general para el desarrollo de la vegetación, no incluidos en categorías anteriores Se desarrollan fundamentalmente en los fondos de valle y terrazas, sobre litologías del cuaternario y en la campiña.

Se trata de suelos sobre topografías suaves, profundos, bien drenados y aireados, y de texturas adecuadas En general suelen presentar bajos contenidos en materia orgánica por las condiciones del medio, que favorecen la rápida descomposición del humus, y como resultado de las prácticas agrícolas.

El objetivo de protección es la preservación de la característica diferencial que hace a estos espacios especialmente aptos para la producción vegetal: el suelo.

Se consideran usos propios de esta zona los que permiten y potencian la conservación del recurso suelo agrícola en secano y regadío, y forestal. Se considera uso compatible el ganadero extensivo.

Calificaciones urbanísticas En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

- a) Construcciones o instalaciones imprescindibles de apoyo a la población agrícola o forestal (excluyendo los procesos industriales), cuando den servicio a una única unidad de explotación o finca desarrollada por completo dentro de esta clase de protección u otra igualmente restrictiva, (apartado a del artículo 53).
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos, comprendidas en el apartado d del Art. 53, siempre que se demostrase la inexistencia de una ubicación o trazado alternativo que pudiera evitar esta clase de suelo sin comprometer otros espacios de mayor valor ambiental.
- c) Dotaciones o equipamientos colectivos que no implicasen la ocupación de grandes superficies de terreno (apartado f del Art 53).

Condiciones particulares: Las construcciones o instalaciones autorizables se situarán preferentemente sobre el acceso a la finca, de manera que no exijan la creación de caminos internos aptos para vehículos motorizados.

Se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, sin haber Sido sometido a tratamiento de depuración biológica que garantice la ausencia de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos que pudieran generar lixiviados. Siempre que fuera posible se procurará la conexión con el sistema general de saneamiento del municipio.

Se prohíbe el uso de vivienda, las actividades extractivas y ganaderas y la implantación de vertederos de cualquier naturaleza.

Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos. Si no vienen obligados por la explotación agrícola de los terrenos, o por los planes de mejora aprobados por el organismo de la CAM competente en materia de agricultura.

Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad edáfica del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

Las nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas para riego agrícola, deberán incorporar necesariamente soluciones o sistemas de riego que garantizando el efectivo control y ahorro de su consumo, evitasen su despilfarro. Se prohíben en general las nuevas captaciones de agua para riego "a manta".

CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZA

ART.11.0. GENERALIDADES.

11.0.1

las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4 a que se remiten, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de Sevilla la Nueva.

De esta forma, en el Suelo Urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 40.2. del Reglamento de Planeamiento.

11.0.2.

En su conjunto las Normas Subsidiarias definen ocho zonas de ordenación (u ordenanza), las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación o Zonificación del suelo. El listado de las mismas es el siguiente:

- Zona 01. Casco Antiguo.
- Zona 02. Extensión del casco antiguo.
- Zona 03. Ensanche Residencial Unifamiliar.
- Zona 04. Instalaciones Industriales, Almacenes y Talleres.
- Zona 05. Dotaciones y Equipamientos.
- Zona 06. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Zona 07. Red Viaria.

11.0.3.

En cualquiera de las zonas que permitan aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la edificación sobre rasante, salvo que en la Zona de Ordenanza correspondiente se establezcan otras condiciones.

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante.

11.0.4.

Todos los volúmenes edificables que se ejecuten sobre rasante computarán a efectos de la edificabilidad máxima, con independencia de su situación en la edificación ó en la parcela.

ART. 11.1. ZONA 01. CASCO ANTIGUO.

11.1.1. Definición.

La presente zona de ordenación está constituida por las áreas urbanas que dieron origen al núcleo urbano de Sevilla la Nueva y recoge la parte más antigua del mismo.

11.1.2. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

11.1.3. Condiciones de parcelación.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 150 m² con longitud mínima de fachada de 6 m.

Parcela existente: Se consideran edificables todas las existentes que aún siendo menores permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, con accesibilidad desde espacio de uso público.

Alineaciones y retranqueos: Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las de calle, prohibiéndose expresamente retranqueos, interiormente corresponde a toda la edificación un fondo edificable de 14 m. máximo, medido perpendicularmente a la fachada. Será obligatoria una separación mínima de 3 m. de la linde trasera de parcela.

Los patios tendrán unas dimensiones mínimas totales que permitan inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro. En el caso de que exista sólo una planta se permitirá un diámetro de 2 m. siempre que la altura del muro opuesto a la habitación que recibe luces, no supere en 1,5 veces la anchura del patio.

11.1.4. Condiciones de volumen

Edificabilidad: Viene definida por la alineación exterior, el fondo edificable, el retranqueo al lindero trasero y el número de alturas que para el casco antiguo es de dos como máximo.

Ocupación en planta: La que resulte de aplicar las condiciones del punto 11.1.3. (no se admite la utilización del espacio bajo-cubierta)

Número de plantas: Dos como máximo.

Altura máximo: Máxima a cornisa: 6,5 m. Mínima a cornisa en fachada a calle 3,5 m.

Balcones en edificios de nueva planta, se autorizarán con las siguientes condiciones, y siempre que sean totalmente abiertos en todo su volumen, no permitiéndose antepechos ni cuerpos macizos.

Máximo vuelo: 40 cm., no mayor al ancho de acera, y canto máximo de doce centímetros.

altura mínima sobre rasante: 3,5 metros.

Se permiten sótanos, siempre y cuando no se utilicen para garaje-aparcamiento y no tengan acceso rodado directo desde el exterior. Si al realizar la excavación apareciera una bodega, se deberá desistir en la ejecución, ya que la ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la C.A.M., las protege.

11.1.5. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en clase 1ª categorías 1ª, 2ª y 3ª. El uso residencial está condicionado a que se

pueda desarrollar dentro de la parcela un vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª y 2ª, en planta baja e inferiores a la baja; en la clase Hostelero categoría 6ª en cualquier posición de la edificación o en edificio de uso exclusivo; y en clase Centros de reunión en categoría 9ª y 10ª en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo. Los usos extensivos de comercio que agregan bajos comerciales no podrán tener una longitud en fachada superior a 20 metros.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja.

Uso Dotacional, en clase Educación y Cultura, categorías 1ª y 7ª, en clase Asistencial, categoría 8ª, en clase Sanitario categoría 10ª, en clase Servicio Público, Religioso y Deportivo, en categorías 13ª y 14ª.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niño en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: Los restantes.

Se reservará dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda, en planta baja al aire libre o bajo cubierta.

11.1.6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de lograr una protección ambiental extendida sobre toda la zona considerada:

Cubiertas

Las cubiertas de la edificación principal, se resolverán con faldones, inclinados a dos aguas con la misma pendiente en todos los faldones, oscilando entre los 20ª y los 25ª sexagesimales, debiendo verter hacia el exterior, con la línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de edificación, recogiendo y canalizando las aguas mediante canalón y bajante, interior o exterior. El ancho máximo de alero no será superior a 30 cm., prohibiéndose el vuelo de alero con el espesor del forjado, si éste es mayor de 20 cm. La cumbrera se situará en el punto medio entre las fachadas exterior e interior del edificio. Para facilitar la comprensión de estas condiciones se adjunta el siguiente esquema.

No se permitirán en esta zona materiales de cubrición, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales a la teja cerámica de colores naturales o terrizos similares a los usados en la zona. Se prohíben las mansardas y buhardillas.

Fachadas

Se admiten las siguientes terminaciones de fachada: Enfoscados, revocos o pintados en tonos blancos y textura lisa. Se podrán realizar molduras y zócalos en otros colores en consonancia con los

tradicionales del casco. Se permite el ladrillo de tejar y el aplantillado, con coloración uniforme. No se permiten patios en fachada, y los interiores medianeros deberán ir cubiertos con celosías. En promociones de vivienda unifamiliar se prohíbe repetir la composición de la fachada, con la intención de evitar series continuas en el casco antiguo.

Huecos

Los huecos de fachada tendrán las siguientes proporciones:
Proporción alto/ancho en portales y portales mayor que 1, con una altura máximo de 3,5 metros.

En otros huecos de fachada:

En planta baja, alto/ancho >1,20

En otras plantas >1,40

Vallas y tapias

Toda propiedad deberá cerrarse a alineación oficial de calle con valla maciza o tapia de al menos 2 m. de altura. La altura máxima de las tapias medianeras interiores será de 2,40 metros.

Carpinterías

La carpintería exterior, incluidos los capialzados de persianas, deberán estar comprendidos dentro de sección del muro.

Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o blanco, o similares, pintados o lacados en todos asimilados a la anterior. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural o anodizado en color no mencionados anteriormente.

Cerrajería

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno. Si existen balcones en la misma fachada los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos. El acabado de los mismos será preferentemente en tonos oscuros.

Canalones y bajantes

Si son vistos tendrán un tratamiento compositivo con la fachada cuidando su impacto visual. Deberán protegerse en planta baja hasta 2 m de altura.

Toldos y rótulos

Sólo se permitirán los toldos situados en los huecos de fachada de planta baja y tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,40 m y un vuelo máximo de 1,10 m o la anchura de la acera.

Rótulos

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a las fachadas sólo en las plantas bajas, excluyéndose los luminosos en superficie, los pintados directamente sobre el paramento y los tubos fluorescentes.

Los rótulos podrán ser:

-Horizontales: Coincidiendo su largo con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su largo a 60 cm. En ambos casos no podrán sobresalir más de 5 cm.

11.1.7 Condiciones complementarias para el conjunto de edificaciones con fachada a la Pza. de España y entorno de la Iglesia.

Además de las fijadas en esta ordenanza serán de aplicación a todas las edificaciones de ese entorno, las siguientes:

Altura: La altura de cornisas se adaptará a las existentes en las edificaciones tradicionales de la zona, evitando cambios de altura respecto a ellas. Ningún punto de la fachada superará la altura de 6.5m.

Fachadas: Sólo se permiten revocos en tonos blancos y textura lisa, pudiéndose realizar zócalos en otros colores tradicionales en el casco antiguo.

Las edificaciones de ese ámbito, con fachadas de ladrillo visto, deberán revocarse.

La composición de fachada hará predominar el macizo sobre el hueco con composiciones similares a las tradicionales del casco antiguo.

Usos: En el uso Residencial no se permite dar fachada al espacio público de la plaza a dependencias de servicio tales como cocinas y/o tendederos.

El uso Comercial sólo se permite en la categoría 1ª.

No se permite el uso Hostelero. En el uso de Centros de Reunión sólo se permite la Categoría 9ª.

ART. 11.2. ZONA 02. EXTENSION DEL CASCO ANTIGUO.

Corresponde con áreas no consolidadas en las que se ha iniciado la construcción con tipologías diversas. Los objetivos a perseguir en estas áreas son el remate en la definición de la escena urbana y el inicio en la transición hacia las formas tipológicas del perímetro del asentamiento.

11.2.1. Grados

Se establecen los siguientes grados:

- GRADO 1. Manzana cerrada
- GRADO 2. Manzana cerrada con retranqueo.
- GRADO 3. Edificación abierta.

11.2.2. Condiciones de Parcelación.

GRADO 1.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 600 m² y longitud mínima de fachada de 20m. Será de aplicación obligatoria en las manzanas grafiadas con el número 1 en el plano de Ordenación y Calificación del Suelo de estas Normas Subsidiarias.

Parcelas existentes: Para el Grado 1 se considerarán edificables las existentes que aún siendo menores permitan la construcción de una vivienda mínima exterior con accesibilidad desde el espacio libre de uso público.

Alineaciones y retranqueos: Para el Grado 1 las alineaciones exteriores deberán ajustarse a las definidas por las calles. Interiormente corresponde a toda edificación un fondo edificable máximo de 14 m. medido perpendicularmente a su fachada, siempre y cuando toda construcción se separe del lindero posterior de parcela 5 m. como mínimo. Causan excepción las parcelas ya existentes, es decir, que no proviene de nueva parcelación, cuyo fondo sea igual o inferior a 12 m., en las que podrá separarse sólo tres metros del lindero posterior.

GRADO 2. y GRADO 3.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 600 m² y longitud mínima de fachada de 20 m.

Para los Grados 2 y 3 las edificaciones se separan de la fachada y el resto de los linderos una distancia mínima de cinco metros (5,00 m). Así mismo la separación entre las distintas edificaciones en una misma parcela será como mínimo de siete metros (7,00 m).

Para todos los grados el testero de la edificación se separará tres metros como mínimo del lindero que limite con la zona de Ensanche Residencial Unifamiliar, y el mismo retranqueo es obligatorio para fachadas laterales.

11.2.3. Condiciones de Volumen.

GRADO 1 y 2. Edificabilidad: Viene definida por la alineación exterior, el fondo edificable, que será como máximo de 14 metros, los retranqueos a linderos y el número de alturas que se fija en dos plantas más el aprovechamiento bajo cubierta, vinculado a la planta inferior.

Ocupación en planta: La que resulte de aplicar las condiciones del punto 11.2.2..

GRADO 3. Edificabilidad: Viene definida por las condiciones de retranqueos, la altura máxima y la ocupación en planta.

Ocupación en planta: Se podrá ocupar un máximo del 60% de la parcela neta.

Número de plantas: Se permiten un máximo de dos plantas el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, vinculado obligatoriamente a la planta primera.

Para el Grado 2, cuando las plantas bajas no tengan uso de vivienda sino comercial u oficinas, el retranqueo obligatorio de 5m en fachada se convertirá en espacio público.

Se autoriza la edificación de sótanos y semisótanos, prohibiéndose la entrada a garaje en calles de anchura menor a 5 m.

Alturas: La máxima a cornisa es de 7 metros.

Balcones: Para el Grado 1, las mismas condiciones que en la ordenanza de casco Antiguo, para los Grados 2 y 3 se estará a lo dispuesto en el punto 11.2.5.

Vallas y tapias: Toda propiedad deberá cerrarse en la alineación oficial de calle exterior con valla de al menos 2,40 m. de altura. En tapias interiores la altura máxima será de 2 m.

11.2.4. Condiciones de uso.

Se establece lo dispuesto en la ordenanza 01 Casco Antiguo.

Se permite el uso Aparcamiento Categoría 11ª en planta baja, sótano y semisótano, siendo obligatoria la previsión de al menos una plaza de garaje por vivienda.

11.2.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Para el grado 1 se establece lo dispuesto en la ordenanza 01 casco Antiguo.

Las actuaciones edificatorias que proyecten usos en los que se prevean la residencia multifamiliar, deberán adecuar los volúmenes edificados a situaciones que reproduzcan la misma masa edificada que la zona y grado en donde se localicen. Se permiten los patios interiores a medianeras laterales con paramentos ciegos o de pavés de vidrio.

Para los Grados 2 y 3, son las previstas con carácter general en las Normas Generales de Uso y Edificación. La composición de las edificaciones es libre.

Cuando se realicen buhardillas en cubierta, estas no tendrán una longitud mayor de 1,5 metros, prohibiéndose mansardas o buhardillas corridas y de forma y composición diferentes a las tradicionales. Expresamente se prohíbe que las buhardillas se realicen en el mismo plano que la fachada, debiendo retranquearse de ésta.

ART.11.3. ZONA 03. ENSANCHE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

11.3.1. Definición

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales y se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera con un máximo de dos plantas, con aprovechamiento bajo cubierta.

La trama urbana en que se soporta es, en general, de reciente creación o se desarrolla en ejecución del planeamiento que se revisa.

El uso principal es el de vivienda, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas asociados al principal.

11.3.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen cuatro Grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- GRADO 1.: Residencial unifamiliar baja densidad.
- GRADO 2.: Residencial unifamiliar media densidad.
- GRADO 3.: Residencial unifamiliar alta densidad.
- GRADO 4.: Residencial unifamiliar en hilera. (Sujeta a algún grado de protección pública)

11.3.3. Tipologías edificatorias.

En función del Grado de aplicación las tipologías edificatorias son:

GRADO	TIPOLOGÍAS
1	Aislada.
2	Aislada y pareada.
3	Pareada y agrupada en hilera
4	Agrupada en hilera

11.3.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Zona de Ordenanza y grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del Grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

Grado 1º.	Superficie mínima: 2.000,00 m2. Frente mínimo: 20,00 m. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,00 m de diámetro.
Grado 2º.	Superficie mínima: 500,00 m2. Frente mínimo: 14,00 m. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 14,00 m de diámetro.
Grado 3º.	Superficie mínima: 250,00m2. Frente mínimo: 9,00 m., en vivienda pareada y 6,00 m en vivienda en hilera. Deberá poder inscribirse en la parcela un círculo de 9,00 m de diámetro.
Grado 4º.	Superficie mínima 175,00 m2. Frente mínimo: 6 m.

No obstante lo anterior, para los grados 1º, 2º y 3º, se estará a lo previsto en la norma 5.2.3., pudiendo, en actuaciones de conjuntos de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa con una superficie mínima de 250 m2, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas. El frente máximo de las hileras de vivienda no será superior a 35, se evitarán las alineaciones repetitivas de volúmenes.

Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada. Se tratará de que la parte mancomunada sea igual para cada una de las parcelas del conjunto. En todo caso figurará en los Estatutos de la comunidad que los gastos de mantenimiento que generen dichas partes comunes serán iguales para cada parcela.

La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberán situarse en la misma manzana, con continuidad física.

11.3.5. Condiciones de volumen.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los Grados es el siguiente:

Para los cuatro Grados:

- Altura máxima de la edificación : 7,00 metros.
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), con aprovechamiento bajo cubierta, cuya edificabilidad se considera incluida en los máximos definidos más adelante.

La edificabilidad correspondiente a los cuatro Grados en el supuesto previsto en los últimos párrafos de la norma 11.3.4. anterior se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a las viviendas.

La edificabilidad máxima para cada uno de los grados es:

Grado 1: 0,3 m2/m2
Grado 2: 0,5 m2/m2
Grado 3: 0,7 m2/m2
Grado 4: 0,8 m2/m2

11.3.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00m) para los grados 2, 3 y 4 y de cinco metros (5m) para el grado 1.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3,00m) para los grados 2, 3 y 4 y cinco metros (5,00m) para el grado 1. En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cuatro metros (4,00 m) en todos los Grados. De igual forma que en el caso anterior, cuando se trate de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00m).

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los Grados de adoptan los siguientes valores máximos:

- Grado 1: 20%

- Grado 2: 40%

- Grado 3: 50%

- Grado 4: 60%

En actuaciones de conjuntos de viviendas en que se divida en dos la parcela adscribiendo una parte a área mancomunada y otra privativa, el índice de ocupación se referirá a la superficie de esta última fracción.

11.3.7. Condiciones de uso.

Se permite el uso residencial Cat.1ª Además se admiten en edificio exclusivo de nueva planta:

Residencial-Residencia. Categoría 4ª

Terciario-comercial. Comercio. Categoría 3ª y 4ª. Hostelero Categorías 7ª y 8ª

Dotacional. Educación y cultura. Categoría 2ª. Asistencial. Categoría 9ª.

Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en las Normas Generales de Uso y Edificación. La composición de las edificaciones es libre, empleando soluciones constructivas y materiales en concordancia con los tradicionales de la zona.

11.3.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en planta baja, sótano y semisótano. En el Grado 4º se planteará la dotación de aparcamiento en garaje común ó con calle única de acceso interior privada. Se prohíbe en este grado los accesos individualizados a garajes en cada parcela, en promociones de más de 10 viviendas.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50m, pudiendo ser de mampostería, o de fábrica de ladrillo hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla

metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

En la Urbanización Vallegrande el número de parcelas máximo es de 98 y la parcela mínima es de 750 m². Para el resto de las condiciones de volumen, posición, uso, estéticas y otras se estará a lo dispuesto en esta Ordenanza en el Grado 2.

ART.11.4.ZONA 04. INSTALACIONES INDUSTRIALES, ALMACENES Y TALLERES.

11.4.1. Definición.

Esta zona es la que está constituida por las áreas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes relacionados con la pura actividad industrial y de almacenamiento industrial y comercial.

Las tipologías edificatorias serán aisladas o agrupadas en función del tamaño de la parcela sobre la que se asientan las instalaciones.

11.4.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen Dos Grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable y su aprovechamiento:

- Grado 1º : Industria y almacén en parcela pequeña. (Minipolígono)

- Grado 2º : Industria y almacén en parcela media.

11.4.3. Tipologías edificatorias.

En función del grado de aplicación las tipologías edificatorias son las que se significan en la siguiente tabla:

Grado	Tipologías
1º	Adosada
2º	Pareada/Aislada

11.4.4. Condiciones de parcelación.

Grado 1º

Parcela mínima : 1000 m2 (Minipolígono)

Podrá dividirse en lotes de tamaño mínimo de 200m2, resolviendo los accesos y circulación interior mediante el preceptivo Estudio de Detalle.

Frente mínimo : 7 metros.

Grado 2º: 750 m2

Frente mínimo : 12 metros.

11.4.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 1º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,0 m2/m2.

- Altura máxima de la edificación : 7,00 metros.

- Número máximo de plantas : 1 planta. Se permite una entreplanta, con un máximo del 30% de la edificabilidad.

Grado 2º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,8 m2/m2.

- Altura máxima de la edificación : 8,00 metros

- Número máximo de plantas : 1 planta. Se permite una entreplanta, con un máximo del 30% de la

edificabilidad.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros para ambos grados.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en 3,0 metros para todos los grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas el retranqueo del lindero compartido será nulo (0m.).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a 4 metros para todos los Grados.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

- Grado 1i: 80%.

- Grado 2i: 60%.

11.4.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

Dentro del uso Industrial, en la clase Industria Ordinaria y Talleres, categoría 1̃, 2̃, 3̃ y 4̃; en clase almacenamiento, categorías 7̃, 8̃ y 9̃.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercio, categorías 2̃,3̃,4̃; Centro de Reunión categoría 9̃, Oficinas, categoría 2̃ y 3̃.

En el uso Industrial clase Garaje y Aparcamiento, la categoría 11̃ y en el uso Espacios Libres y Zonas verdes, en la clase jardines y juego de niños, la categoría 1̃, en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, y en general de uso privado al servicio de la edificación.

Se permite, para ambos grados una vivienda para guarda, con una superficie total construida no superior a 150 m2, en parcelas de más de 1500 m2.

Usos prohibidos:

Los restantes.

11.4.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal, si bien se tendrá cuidado con el impacto que pueda suponer el empleo de determinados materiales o excesivos volúmenes edificables.

11.4.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento, 1 plaza cada 90 m2 construidos, y de espacio para carga y descarga que en su caso se considere como mínima. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura combinados con arbolado.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria.

se ajardinará con especies autóctonas en proporción de 1 árbol cada 50 m² de parcela libre de edificación.

En el cierre exterior y contiguo al acceso se situará un único cartel de entrada en el que figurará la relación de todas las empresas que en el polígono radiquen . Su forma y tamaño se adecuará formalmente al cierre y a sus dimensiones.

ART.11.5. ZONA 05. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

11.5.1 Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc., o lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

11.5.2. Ambito de aplicación.

Aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas con la clave correspondiente en los planos de propuesta de ordenación relativos a la Calificación y Zonificación, quedan regulados íntegramente por lo que se refiere a edificación y usos por lo expuesto en el presente artículo normativo.

11.5.3. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen dos grados, diferenciados fundamentalmente en el uso a que se adscribirá el suelo:

- Grado 5.1: Dotacional general.
- Grado 5.2: Deportivo

11.5.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenación en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecerán unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

Grado 5.1:

Superficie mínima:	250,00 m ²
Frente mínimo:	8,00 m

Grado 5.2:

Superficie mínima:	2.000 m ²
Frente mínimo:	20 m

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,0 metros de diámetro.

En el grado 5.2 descrito, la condición de frente y forma no tendrá el carácter de obligatorio cuando se trate de instalaciones dentro de un área residencial privada y destinada a su exclusivo servicio, resolviendo el acceso a los usuarios desde el propio área residencial.

11.5.5. Condiciones de volumen.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 5.1:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,25 m²/m²
- Altura máxima de la edificación : 6,50 m
- Número máximo de plantas: 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta.

Grado 5.2:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,40 m²/m²
- Altura máxima de la edificación : 7,00 m
- Número máximo de plantas: 1 plantas.

No obstante lo determinado por estos parámetros si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional.

11.5.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0m) para el Grado 5.1 y de cuatro metros (4m) para el Grado 5.2.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3m) para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o entre medianeras en el grado 5.1., el retranqueo del lindero compartido será nulo (0m).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres metros (3m) en el Grado 5.1 y de cuatro metros (4m) en el Grado 5.2.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:

Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos,

Grado 5.1: 100% dentro del casco antiguo.
 80% fuera del Casco Antiguo.

Grado 5.2: 60% para las edificaciones cerradas que se levanten sobre rasante.

11.5.7. Condiciones de uso.

Los usos a que quedan adscritos los suelos calificados con la presente zona de ordenación son los mismos a los que están adscritos en la actualidad, consolidando su situación respecto del uso.

No obstante lo anterior, los cambios de uso y los usos a que se podrán destinar los suelos así calificados para equipamientos serán para cada uno de los grados de esta Zona de Ordenación, los siguientes:

Grado 5.1:

Uso principal:

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios:

Uso terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1 asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso dotacional, en categoría 9 en situación de planta baja.

Uso terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 4 en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.

Uso Residencial, en Clase Vivienda categoría 1, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 m2 construidos para guarda y custodia de las instalaciones.

Uso de Espacios Libres y Zonas verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1 y 2 en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Grado 5.2

Uso principal:

Uso Dotacional, en su Clase Deportiva, categorías 16 y 17.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en clase Comercio, categoría 1 asociado al uso dotacional y como complemento de éste, y en clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso Dotacional, en categoría 9 en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas de Gestión de las instalaciones, en cualquier posición de la edificación y asociado al uso Dotacional Deportivo.

Uso Residencial en clase Vivienda categoría 1, con un máximo de 1 vivienda por instalación dotacional y 125 m2 construidos, para guarda y custodia de las instalaciones, siempre y cuando la dotación deportiva no está directamente asociada al uso y servicio de una comunidad de vecinos.

uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de Jardines y juegos de niños en categorías 1 y 2 en la superficie de parcela no ocupada por la edificación y en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.5.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínimo en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales y similares.

ART.11.6. ZONA 06.SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

11.6.1. Definición.

Comprende a los espacios libre, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

11.6.2. Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen dos grados:

- Grado 6.1: Zonas ajardinadas, áreas de juego infantiles y parque urbano.
- Grado 6.2: Protección de vías de comunicación e infraestructuras.

11.6.3. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

11.6.4. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

En estos espacios se plantarán árboles en proporción de un árbol por cada 12 metros cuadrados y en todo caso antes de la instalación de cualquier otro uso compatible.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza, en el Grado 6.1, edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres metros (3m) de altura y doce metros cuadrados (12 m²) de superficie cerrada.

Se permiten así mismo en este Grado, pequeñas instalaciones deportivas o de juegos infantiles que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres metros (3m).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

En el Grado 6.2 solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, kioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario y la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta zona de ordenación si no son parques urbanos.

11.6.5. Condiciones de uso.

En el Grado 6.1. el uso principal es el de espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus Clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el uso Comercial en Clase Comercio categoría 1, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en Clase Deportivo categoría 16 en situación al aire libre.

En el Grado 6.2 los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas verdes en Clase Protección categorías 4 y 5 respectivamente.

El desarrollo de las zonas verdes en las Unidades de Ejecución y Suelos Urbanizables, deberá estar completamente realizado y en perfecto funcionamiento como condición previa y necesaria para la concesión de la licencia de obras de edificación. Por las zonas verdes previstas no se realizarán tendidos aéreos de ningún tipo.

ART.11.7. ZONA 07. RED VIARIA.

11.7.1. Definición.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

11.7.2. Condiciones específicas.

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m² y una altura máxima de 3,00 m, por cualquier concepto.

- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

11.7.3. Condiciones de uso.

El Uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria tanto en categoría 1^a, Peatonal, como en 2^a, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la zona el de Espacios Libres y Zonas verdes en su Clase de Protección categoría 4^a y en su Clase Jardines en categoría 1^a, y así mismo el Uso Comercial en clase Comercio categoría 1^a, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

CAPITULO 12. CONDICIONES DERIVADAS DE LA DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL

ART. 12.1 CONDICIONES GENERALES

- 1.1 Serán de obligado cumplimiento por el planeamiento de Sevilla la Nueva que se revisa, y por los posteriores instrumentos que desarrollen sus previsiones, tanto las condiciones y medidas correctoras que contempla el Estudio de Impacto Ambiental, como las que contiene la presente Declaración, señalando que en el caso de existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las últimas sobre las primeras.
- 1.2 Las referidas condiciones y medidas correctoras tienen carácter limitativo y vinculante para el planeamiento urbanístico y son complementarias en sus determinaciones a los apartados normativos correspondientes.
- 1.3 Las Normas subsidiarias de Sevilla la nueva precisarán adaptarse al Plan de Ordenación de la ZEPA en la que se incluye el municipio ("Encinares de los Ríos Alberche y Cofio") cuando tenga lugar su aprobación.
- 1.4 La compatibilización del crecimiento urbanístico con la conservación de los valores ambientales identificados en el territorio, y el hábitat de las especies, exige la adopción de medidas concretas tendentes a la contención del consumo del recurso suelo dentro de límites razonables, tanto en lo que se refiere a su extensión global como a los horizontes de desarrollo.

A estos efectos, se establecen las siguientes limitaciones:

- A) La futura revisión o modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias habrán de someterse al procedimiento que en cada momento exija la normativa medioambiental en vigor.
- B) La densidad de viviendas en los nuevos desarrollos, dentro de la tipología residencial colectiva, no superará, en ningún caso, las 25 viviendas/hectárea.

La ampliación del núcleo de "Los Manantiales", separado físicamente del casco, no superará la densidad fijada por el planeamiento vigente para el resto de la urbanización (12viv/Ha)

- C) No podrán materializarse las previsiones de crecimiento hasta tanto no cuente el municipio con instalaciones capaces para el tratamiento y depuración de las aguas residuales que produce.

Art. 12. 2 CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL

2.1. Condiciones de protección en las normas Urbanísticas.

Los proyectos de infraestructura que ya han sido sometidos al trámite de evaluación de impacto ambiental (Variante de la ctra. M-600 a su paso por Sevilla la Nueva; Estación depuradora y construcción de emisarios en Sevilla la Nueva; y Mejora del abastecimiento al sistema Casrama, ramal Sevilla la Nueva-Villamantilla), se atenderán al condicionado de la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental. En relación con la UE.i-1, industrial (epígrafe 51, Anexo II de la Ley 10/91), se estará a lo dispuesto en la presente Declaración.

Respecto a las infraestructuras exteriores, se adoptarán todas las precauciones necesarias tanto en su diseño como en su ejecución, con objeto de minimizar su impacto sobre la población y el paisaje, y disminuir la incidencia de su construcción sobre la ZEPA. En este sentido, y tal y como afirma el Estudio de Impacto Ambiental, se prohibirá la instalación de nuevos tendidos eléctricos aéreos para el suministro de energía a los crecimientos proyectados. La modificación de los existentes deberán cumplir con lo dispuesto en el Decreto 40/98, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y tener en consideración los aspectos que se puedan derivar de lo establecido en la Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Será obligatorio el cumplimiento del Decreto 131/97, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, y en consecuencia, dado que no se definen pasillos eléctricos aéreos, es requisito indispensable su paso a subterráneo en todos los suelos urbanos y urbanizables.

En orden a asegurar la protección del medio y los niveles de confort y seguridad para las personas, se habrán de tener en cuenta las disposiciones que sobre estas materias rigen en la actualidad (vertidos sólidos, líquidos y gaseosos, ruido, etc.), y en particular, que las instalaciones para residuos sólidos urbanos deben cumplir la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos así como el Plan Autonómico de gestión de los residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid 1997-2005. Es obligatorio transportar los residuos generados en las distintas fases de ejecución del planeamiento a vertedero autorizado.

En lo que se refiere a la protección del perfil del núcleo desde el exterior, se establece la necesidad de cuidar éste evitando la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura o bien en masa edificada por contraste respecto del conjunto. El frente máximo de las hileras de vivienda no será superior a 35 m, y las alineaciones repetitivas de estos volúmenes se evitarán. La altura máxima de las viviendas no sobrepasará los 7 m, tal y como establecen las vigentes NNSS, medida desde la rasante del terreno, en todas sus fachadas.

Se evitará la creación de taludes en los límites con el Suelo No Urbanizable, garantizando la ausencia de afecciones al mismo, debiéndose, en todo caso, restaurar las zonas que sufrieran algún grado de deterioro.

Art. 12.3. CONDICIONES DE LA NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- a) Los Planes Parciales deberán considerar la integración paisajística de la ordenación, adaptándola a la topografía, tipología y perfil del núcleo, y justificarán el cumplimiento de las condiciones exigidas en el correspondiente capítulo de las NNSS que trata sobre la protección del perfil del núcleo, a cuyos efectos, incorporarán la oportuna documentación justificativa complementaria, que deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

La ordenación, respetará la vegetación existente, especialmente la arbórea, englobándola dentro de las zonas verdes o espacios libres que contemple, y el trazado de los viales que se proyecten garantizará la ausencia de afecciones a la misma. En el caso de que inevitablemente (por no poder materializarse de otro modo el aprovechamiento reconocido), resultasen afectados determinados pies arbóreos o grupos de vegetación, será de aplicación el método de valoración del arbolado ornamental "Norma Granada" aprobado por el Consejo de Gobierno para su aplicación en todo el territorio de la Comunidad de Madrid (Acuerdo 7/11/91), sustituyendo los ejemplares eliminados por otros que se consideren adecuados por su resistencia climática y su ubicación.

Respetará asimismo los cauces, integrándolos en el sistema de espacios libres, y propondrá acciones para la revegetación de sus márgenes y riberas con especies adecuadas.

En todo caso, se garantizará la ausencia de afecciones a los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias, de conformidad con la vigente legislación sectorial (Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y Ley estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias).

- b) Se relacionarán las medidas concretas para garantizar la ausencia de perturbaciones sobre el hábitat de la avifauna y sobre el Parque Regional, en relación a la generación de ruidos, emisiones gaseosas, movimientos de tierra, iluminación nocturna, afecciones a la vegetación, o cualquier otra acción que pueda tener influencia en el mantenimiento de dicho hábitat, considerando especialmente la época de cría, y la observación del citado Parque, cuyo cumplimiento se exigirá para las obras de urbanización y edificación.
- c) El término municipal de Sevilla la nueva se sitúa sobre el acuífero detrítico de Madrid, encontrándose su área este (delimitada por la M-600 y donde queda incluido parte del casco y la

Urbanización Los Manantiales), dentro del “Perímetro de protección para usos urbanos en la Unidad Hidrogeológica 05, Madrid-Talavera”, delimitada por el Real Decreto 1664/98, de 24 de julio, Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, donde entre otras disposiciones, se recoge la reserva de los recursos todavía disponibles para usos urbanos, entendiéndose por tales; los de abastecimiento de la población y las dotaciones de las industrias conectadas a la red municipal.

El planeamiento parcial deberá tener en cuenta lo anterior, ya que la tipología de vivienda unifamiliar con jardín y piscina demanda elevados consumos de agua, y consecuentemente, establecerá las directrices oportunas a estos fines, considerando el uso de especies vegetales con bajos requerimientos hídricos en el ajardinamiento de los espacios libres, la conveniencia en general del riego de parques y jardines con aguas recicladas (obligatorio en instalaciones recreativas o deportivas con altos requerimientos hídricos), el fomento de las piscinas colectivas como alternativa a las individuales, etc. En todo caso, y con el fin de minimizar el efecto de impermeabilización que la urbanización produce sobre el acuífero se asegurará que los espacios libres de parcela no resultan inferiores al 40% de su superficie.

- d) La ordenación tendrá en cuenta los niveles sonoros máximos para el tráfico rodado establecidos en el art. 26 del decreto 78/79, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, y exigirá la reserva de bandas de protección libres de edificación, donde se implantarán, en su caso, protecciones acústicas eficaces, integradas en el paisaje (pantallas, caballones, etc.) que garanticen niveles de ruidos no superiores a los establecidos en éste. Se comprobarán periódicamente dichos niveles de ruido y, en el caso de superarse, se adoptarán las medidas complementarias procedentes a los efectos del cumplimiento de dicho Decreto.

En todo caso, solo podrá computarse como zona verde de sistema local en los Sectores, a los efectos del cumplimiento de las cesiones mínimas requeridas por la legislación urbanística, la superficie de estas bandas de protección que exceda de lo estrictamente necesario para el cumplimiento de su función, siempre que se justifique la funcionalidad de dicho espacio como zona verde.

- e) Será requisito indispensable para la aprobación de los Proyectos de Urbanización la previa ejecución y operatividad de la EDAR. Los costes de esta infraestructura podrán imputarse a cada unidad de desarrollo por el ente gestor de la misma, en la proporción que corresponda.

En particular, y dado que en las previsiones para la construcción de dichas infraestructuras de saneamiento y depuración, las urbanizaciones Los Cortijos, Valdelagua, y el Polígono Industrial de Los Perales no quedan conectadas a la misma, se requerirá su conexión con el Sistema Integral de Saneamiento del municipio, con carácter inexcusable para el Polígono Industria, y siempre que su proximidad a dicho sistema lo permita para las citadas urbanizaciones. En la urbanización Los Cortijos se deberán habilitar los cauces adecuados para garantizar el correcto tratamiento de las aguas residuales de la forma más unitaria posible y con los requisitos anteriormente señalados, siendo ésta condición imprescindible para la concesión de licencias de primera ocupación o de actividad.

Las instalaciones de depuración deberán cumplir, como mínimo, los requisitos de los vertidos establecidos en el Cuadro 1 del Anexo del Real Decreto 509/96, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Legislativo 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Las aguas residuales industriales deberán cumplir lo establecido en la Ley 10/93, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento, y disposiciones que la desarrollan.

En tanto no se encuentre asegurada esta depuración no podrá autorizarse la urbanización y edificación simultánea a la que alude la vigente legislación urbanística. Los Proyectos de Urbanización establecerán redes de saneamiento separativas para aguas fecales y pluviales en todos los Sectores, garantizando que ambas cumplen con las condiciones de vertido requeridas normativamente.

Todo ello sin perjuicio de los preceptivos informes que en cumplimiento de art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, deberá emitir esta Consejería para todos aquellos planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos, que impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras. Este informe, que tiene carácter vinculante, deberá solicitarse por el ayuntamiento al menos tres meses antes de la aprobación del plan, proyecto o actuación.

Art. 12.4 CONDICIONES DE LA NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE

La Normativa del Suelo No Urbanizable solo permitirá los usos tradicionales y los compatibles con la efectiva protección de los valores ambientales asociados al territorio, y se ajustará a los requerimientos específicos que para esta clase de suelo y sus distintos ámbitos, se enuncian a continuación:

- a) Las obras, construcciones o instalaciones en esta clase de suelo, que no precisasen someterse a procedimiento de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la legislación en vigor, deberán acompañar al correspondiente proyecto que se tramite un estudio sobre las posibles repercusiones ambientales y sus correspondientes medidas correctoras, que deberá someterse a informe de esta Consejería. Todo ello, sin perjuicio de lo especificado en el Real Decreto 1997/95, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

La altura máxima de la edificación será de una planta con carácter general. Excepcionalmente podrá admitirse una altura de dos plantas cuando se demostrase imprescindible para el funcionamiento de la correspondiente actividad autorizable.

- b) Parque Regional: El Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su normativa particular se ajustará a lo que señala la Ley 29/99, de 3 de mayo, y el vigente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobado mediante Decreto 26/99, de 11 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional (hoy Medio Ambiente), así como a las revisiones que para este documento puedan aprobarse en el futuro, teniendo en cuenta que, conforme a lo especificado en el apartado 4.7 del PORN, la normativa urbanística debe delimitar una banda de protección alrededor del Parque en donde no podrán localizarse usos agresivos al espacio protegido. Tanto los instrumentos de planeamiento urbanístico como las actuaciones que pretendan realizarse en el ámbito de dicha Ley, precisarán someterse a informe preceptivo de la Junta Rectora del Parque (art.17).
- c) Cauces, riberas y zonas húmedas: Se evitará la afección al dominio público hidráulico y se garantizará la protección de los recursos naturales asociados al mismo. No podrá alterarse el paso natural de las aguas actualmente existente o las comunidades vegetales asociadas a los cursos de agua o zonas húmedas, no perturbarse las comunidades faunísticas que los habiten. Las actuaciones en esta zona deberán contar con la correspondiente autorización de la confederación Hidrográfica del Tajo.

Art. 12.5 CONDICIONES DE OCUPACION Y USOS DEL SUELO

Estas condiciones tienen en cuenta lo siguiente:

- a) Las Normas Subsidiarias prohíben expresamente la implantación en el territorio de aquellos usos que por la afluencia masiva de personas que conllevan, demanda de tráfico motorizado o generación de ruido, supongan un impacto potencial en el territorio, como pueden ser las grandes superficies comerciales u hosteleras en determinadas áreas, así como actividades industriales que se consideren incompatibles con usos residenciales.

Las Normas Subsidiarias y sus instrumentos de desarrollo, se atienen a lo dispuesto en el Decreto 78/99, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, y en particular, a lo establecido en el art. 24 y concordantes, teniendo en cuenta los criterios que en materia de protección contra la contaminación acústica establece éste, y el principio de prevención de los efectos de dicha contaminación en la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento.

- b) Respecto al desarrollo de los Cortijos, dado el emplazamiento de dicha urbanización en colindancia con el área central del hábitat, los usos admisibles se limitarán a aquellos que no supongan un incremento significativo del tráfico, la iluminación, y el ruido actualmente existente, evitándose todos aquellos que supongan un foco de atracción de público y vehículos. Las Normas incluirán como condicionante para su desarrollo un estudio justificativo de la idoneidad medioambiental de las soluciones que se propongan, en do de se garantice la ausencia de afecciones sobre el hábitat de las especies en el que se enmarca, el arbolado y el paisaje.

A los efectos de la aplicación del decreto 78/99 anterior, las Normas consideran toda el área de “Los Cortijos” incluida dentro del Tipo I: área de silencio.

Art. 12.6 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

- 6.1 La consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, como órgano competente por razón de la materia, interesará del titular (Ayuntamiento de Sevilla la nueva), la remisión a la Consejería de Medio Ambiente de informes anuales en los que se detallen los diferentes controles realizados para el seguimiento de las medidas de protección ambiental establecidas en la presente Declaración, todo ello de acuerdo con el art. 25 del Real Decreto 1131/1988. Por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del R.D.L.- 1131/86, de Evaluación de impacto Ambiental.

- 6.2 La vigilancia ambiental se llevará a cabo por el Ayuntamiento, mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las prescripciones contenidas en la presente Declaración de Impacto Ambiental, en relación a los siguientes aspectos:

- a) Cumplimiento en los planeamientos de desarrollo que se vayan aprobando y en la ejecución de los mismos.
- b) Repercusión de las obras, construcciones e instalaciones que se vayan ejecutando sobre los recursos culturales y naturales, en especial, sobre los asociados a la ZEPA y al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.
- c) Seguimiento de las posibles modificaciones del comportamiento o del nivel de las poblaciones de las especies protegidas y particularmente de las especies asociadas a las estepas cerealistas, dado que la totalidad de la superficie que se verá afectada por los nuevos crecimientos se encuentra dedicada a campos de cultivo donde nidifica el sisón.

- d) Análisis de la eficacia de las medidas correctoras adoptadas y de los impactos residuales apreciados. Determinación, en su caso, de los usos con una repercusión ambiental negativa significativa y de los problemas de compatibilidades de usos evidenciados.
 - e) A partir de la aprobación del Plan de Ordenación de la ZEPA, grado de adecuación a dicho Plan, señalando expresamente las posibles interferencias del planeamiento con sus determinaciones.
- 6.3 Sin perjuicio de los informes anteriormente mencionados, la Consejería de Medio Ambiente podrá efectuar las comprobaciones que estime oportunas para verificar dicho cumplimiento con arreglo a lo preceptuado en el referido Reglamento.