Ac 188/96

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO QUE CONSTA DE 228 PÁGINAS HA SIDO INFORMADO FAVORABLEMENTE EN EL EXPEDIENTE DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS PARA EL LEVANTAMIENTO DE LOS ÁMBITOS APLAZADOS DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COLMENAREJO Y CATÁLOGO DE BIENES A PROTEGER, EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

Madrid, 10 de OCT 2005
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO
Fdo.: Paloma de la Roca Ranz

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
Consejería de Medio Ambiente y Ord. del Territorio

REVISIÓN DE

NORMAS SUBSIDIARIAS

DE PLANEAMIENTO

DEL MUNICIPIO DE

COLMENAREJO (MADRID)

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 12/01/06
MADRID 31/01/06
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(R.D.T. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
- 6 JUN 1996
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

FASE 5ª:

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Tomo II: NORMAS URBANÍSTICAS. ANEJOS NORMATIVOS.

Promotor:
ILMO. AYUNTAMIENTO DE COLMENAREJO (MADRID)

Equipo Redactor:
Santos López Colón. Arquitecto y Urbanista.

Abril, 1.996.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLMENAREJO (Madrid)

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

NORMATIVA URBANISTICA



Abril, 1.996.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

Equipo Redactor: SANTOS LOPEZ COLON. Arquitecto y Urbanista.

BD

INDICE

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y características.
Artículo 1.2. Ambito de aplicación.
Artículo 1.3. Vigencia.
Artículo 1.4. Efectos.
Artículo 1.5. Revisión, modificación y suspensión.
Artículo 1.6. Afecciones. Normativa complementaria.
Artículo 1.7. Contenido documental.
Artículo 1.8. Normas de interpretación.

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Artículo 2.1. Clasificación del suelo.
Artículo 2.2. Sistemas generales y locales.
Artículo 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.
Artículo 2.4. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes.
Artículo 2.5. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

Artículo 3.1. Condiciones generales para su desarrollo.
Artículo 3.2. Tipos de planes y proyectos.
Artículo 3.3. Condiciones de actuaciones y ejecución de las Normas Subsidiarias.
Artículo 3.4. Condiciones para actuación en la edificación. Tipos de obras.
Artículo 3.5. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO.

Artículo 4.1. Regulación de los usos.
Artículo 4.2. Tipos de usos.
Artículo 4.3. Estructura de usos.
Artículo 4.4. Uso residencial.
Artículo 4.5. Uso terciario Comercial: Comercio, hostelero y centros de reunión.
Artículo 4.6. Uso terciario oficinas.
Artículo 4.7. Uso Dotacional.
Artículo 4.8. Uso industrial.
Artículo 4.9. Uso de espacios libres y zonas verdes.
Artículo 4.10. Uso de infraestructuras básicas.
Artículo 4.11. Uso de red viaria.
Artículo 4.12. Uso agropecuario.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

Artículo 5.0. Objeto y contenido.
Artículo 5.1. Condiciones que afectan a los ámbitos.
Artículo 5.2. Condiciones que afectan a la parcela.
Artículo 5.3. Condiciones que afectan a las construcciones.
Artículo 5.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
Artículo 5.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
Artículo 5.6. Condiciones de forma y buena construcción.

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Artículo 6.1. Ambito de aplicación.
Artículo 6.2. Red viaria en suelo urbano o urbanizable.
Artículo 6.3. Carreteras en suelo no urbanizable.
Artículo 6.4. Sistema de espacios libres y zonas verdes.
Artículo 6.5. Espacios libres de parcela de equipamientos.
Artículo 6.6. Otras condiciones de equipamientos.
Artículo 6.7. Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

Artículo 7.1. Alcance y contenido.
Artículo 7.2. Protección del medio ambiente.
Artículo 7.3. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
Artículo 7.4. Protección del patrimonio edificado.

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

Artículo 8.1. Ambito de aplicación.
Artículo 8.2. Unidades de gestión (Ejecución).
Artículo 8.3. Condiciones para su desarrollo.
Artículo 8.4. Obligaciones de los propietarios.
Artículo 8.5. Unidades de ejecución (U.E.). Condiciones específicas.
Artículo 8.6. Aprovechamiento en suelo urbano.

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 9.1. Ambito de aplicación.
Artículo 9.2. Condiciones generales para su desarrollo. Régimen del suelo.
Artículo 9.3. Obligaciones de los propietarios.
Artículo 9.4. Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada.
Artículo 9.5. Fichas de los sectores de suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable).
Artículo 9.6. Coeficientes de homogeneización para el suelo apto para urbanizar.

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 10.1. Ambito de aplicaciópn y categorías.
Artículo 10.2. Régimen general del suelo no urbanizable.
Artículo 10.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.
Artículo 10.4. Parcelaciones rústicas.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 10.5. Construcciones e instalaciones.
Artículo 10.6. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.
Artículo 10.7. Concepto de nucleo de población. Definición del riesgo de su formación.
Artículo 10.8. Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido.
Artículo 10.9. Equipamientos en S.N.U.

CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZA.

Artículo 11.0. Generalidades.
Artículo 11.1. Zona 01. Casco Antiguo.
Artículo 11.2. Zona 02. Ensanche del Casco.
Artículo 11.3. Zona 03. Extensión Unifamiliar.
Artículo 11.4. Zona 04. Mixto/Terciario.
Artículo 11.5. Zona 05. Edificación en Bloque. Mantenimiento de la Edificación.
Artículo 11.6. Zona 06. Dotaciones y Equipamientos.
Artículo 11.7. Zona 07. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
Artículo 11.8. Zona 08. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
Artículo 11.9. Zona 09. Red Viaria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLMENAREJO (MADRID).

DOCUMENTACION GRAFICA (Planos).

1. Planos de INFORMACION.

I.1. ENTORNO COMARCAL. E. 1/25.000.

I.2. DIAGNOSTICO DEL MEDIO FISICO. E. 1/10.000.

I.3. APROVECHAMIENTO DEL MEDIO FISICO. E. 1/10.000.

I.4.a. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION Y LA URBANIZACION. E. 1/2.000.

I.4.b. ANÁLISIS DEL CASCO ANTIGUO. E. 1/1.000.

I.5. ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. E. 1/5.000.

I.6. ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS. RED DE SANEAMIENTO. E. 1/5.000.

I.7. PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACION DEL SUELO (a, b y c). E. 1/5.000.

I.8. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA GENERAL DEL NUCLEO URBANO. E. 1/5.000.

2. Planos de ORDENACION.

P.1. CLASIFICACION DEL SUELO. ESTRUCTURA DEL TERMINO MUNICIPAL. E. 1/10.000.

P.2. ESTRUCTURA GENERAL DEL NÚCLEO URBANO. E. 1/5.000.

P.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. DETERMINACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR. E. 1/2.000. (a y b).

P.4. GESTIÓN. ÁREAS DE REPARTO. E. 1/2.000. (a y b).

P.5. ALINEACIONES. E. 1/2.000. (a y b).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

P.6. ALINEACIONES EN EL CASCO ANTIGUO Y ENSANCHE DE CASCO. E. 1/1.000.

P.7. INFRAESTRUCTURAS BASICAS. ESQUEMA RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. E. 1/5.000.

P.8. INFRAESTRUCTURAS BASICAS. ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO. E. 1/5.000.

C.1. CATÁLOGO. E. 1/2.000.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 25 JUL. 1996

MADRID 26 JUL 1996
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 18-4 1.989 B.O.C.M. 5-5-1989)

COMUNIDAD DE ...
CONSEJERIA DE OBRAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL

- 6 JUN 1996

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO INFORMANTE

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 Colmenarejo, 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, como revisión formal de las precedentes, 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 ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el artículo 14.4. de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION.

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

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, sin perjuicio de

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

lo previsto en el artículo 131 en relación con el 124, ambos del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana[1].

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 téminos 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, para los casos y en las condiciones que se establece en los artículos 131 y 132 de la TRLSRSOU y concordantes.

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.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 10/1.984 de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bién se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en los números 2 y 3 del artículo 13 de la

[1] Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, en adelante en el presente Documento TRLSRSOU.

COMUNIDAD DE MADRID
2
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

RD

mencionada Ley 10/1.984.

1.5.3. Supuestos generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que 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. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A.- Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

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

C.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas, cuantificándose al efecto en la ejecución, total o parcial, del 75% de la capacidad total de las nuevas áreas proyectadas.

D.- Variaciones importantes en la Clasificación del suelo que no responda al interés general municipal, comarcal o regional.

E.- Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal, comarcal o regional, en los términos previstos en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

F.- Cambios en las ordenanzas de edificación en el casco antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

G.- 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.

H.- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, Polígonos 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 109.5 del TRLSRSOU y disposiciones concordantes 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 afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1.5.6. Suspensión del planeamiento.

Cuando concurran 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 130 del TRLSRSOU, en el artículo 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.- De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituída por la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1.992, y sus reglamentos y demás normas que los desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituída básicamente por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Ordenación Territorial y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

Aplicación del Real Decreto Legislativo 1/1.992.- Será de aplicación la Disposición Adicional primera, punto 3, del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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.- Información Urbanística constituída por Memoria y Planos de Información.

2.- Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones, con expresión de la participación pública habida durante la tramitación de las Normas Subsidiarias.

3.- Normas Urbanísticas, quedando incluído dentro de las mismas los Anexos Normativos, que tienen la misma consideración.

4.- Planos de Ordenación.

ANEXO: Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se ha redactado un Catálogo de Bienes a Proteger a los que se les aplicará los regímenes especiales de protección.

BD



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 los Planos de Información y 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.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente (Art. 5 del TRLSRSOU), las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar (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 las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de esta Normativa.

B.- El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que, por su grado de consolidación llegue a tener dichas condiciones.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 8 de esta Normativa.

C.- El suelo apto para urbanizar (o urbanizable) comprende las áreas que por desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas por la urbanización y edificación.

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.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

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 sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias. Los suelos que integran los sistemas podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal.

2.2.2.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien sean Unidades de Actuación o Ejecución a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

2.2.3.

Los Sistemas Generales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutase en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del TRLSRSOU, 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.

En el suelo urbano y en el apto para la urbanización por comparación entre las condiciones Normativas de actuación y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En el suelo no urbanizable se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas, por el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable que forma parte de las Normas Subsidiarias.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que a continuación se exponen.

2.4.1. <u>Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.</u>

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y las señaladas en las Normas

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

10.5.3., 10.5.4., 10.5.6. y siguientes para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en la Norma 10.5.5., en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas por estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.

- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.

- La integridad del dominio público.

- Y en el Suelo No Urbanizable tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del Inventario anejo, 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 de obras.

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, y en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

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.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 10.5.4. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras que se pretendan ejecutar.

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

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

el artículo 137 del TRLSRSOU, 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 hayan enumerado 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, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable en cuyas fichas correspondientes del Inventario anejo se señale expresamente que sean susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

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.

2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior 2.4.3. para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de las determinaciones del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda en suelo urbano o apto para urbanizar, o la descrita en la Norma 10.5.6. para el Suelo No Urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo No Urbanizable y en la correspondiente ficha del Inventario anejo, se declaren expresamente incompatiblescon el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente -garantizadas en este caso mediante aval- las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en la Norma 2.4.3.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados por el Texto Refundido de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se

BD CRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.

Sin perjuicio de esto, el derecho del aprovechamiento urbanístico y la patrimonialización de la edificación de los terrenos queda regulado por los artículos 26 a 37 del TRLSRSOU, en relación y con las limitaciones a que hace referencia la Disposicion Adicional Primera, punto 3, del precitado cuerpo legal.



BD

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Capítulos 8, 9 y 10) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

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 aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos que se detallan en estas 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 tal y como se señala a continuación.

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 y proyectos que pueden desarrollar estas Normas Subsidiarias son los siguientes:

- Planes Especiales.

- Planes Parciales de Ordenación.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- Estudios de Detalle.

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Obras ordinarias de Urbanización.

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Compensación.

- Proyectos de Expropiación.

- Estudios de Parcelación a efectos de solicitud de Licencia de Parcelación.

- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes Especiales.

A.- Clases y contenido:

Los Planes Especiales podrán ser de las clases que se determinan en los artículo 84 del TRLSRSOU.

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 el artículo 85 y siguientes del TRLSRSOU y el 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento en lo que no entren en contradicción.

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 incluídos 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

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.

- Descripción de las características del sistema general.

- Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:

  * Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

  * Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:

  * Normativa de aplicación, condiciones de uso y volúmen para ampliaciones o posibles renovaciones en su caso.

  * Normativa de protección en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

- Descripción de las características de las infraerstructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales o supramunicipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de reforestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.

- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

- Programación de obras.

- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema lo requiera podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

A.3.-

En el ámbito del suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre suelo no urbanizable afecte o incluya áreas de suelo urbanizable, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el suelo no urbanizable, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

B.- Tramitación:

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 115 y 116 del TRLSRSOU, y enb su caso según la regla especial de tramitación prevista en el artículo 122 del precitado cuerpo legal, en relación con las determinaciones del Decreto de la Comunidad de Madrid 69/1.983, de 30 de junio.

C.- Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los artículo 111 del TRLSRSOU, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 104 del citado texto refundido, y en el artículo 27 de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.

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 por los artículos 83 del TRLSRSOU y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en el Título I 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 II, 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 polígonos 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- 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 en el Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en el artículo 54.1. del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos planos 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 el procedimiento establecido en el artículo 116 del TRLSRSOU, cumpliendo en cualquier caso complementariamente lo dispuesto en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

C.- Formulación.

Las competencias para la formulación de Planes Parciales de Ordenación es la establecida en el artículo 111 del TRLSRSOU, sin perjuicio de lo establecido en el 104 del mismo cuerpo legal.

3.2.5. Estudios de Detalle.

A.- Contenido.

Los Estudios de Detalle, según sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 91 del TRLSRSOU y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no contradigan al anterior, las determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial de Ordenación correspondiente para el ámbito considerado, y además las siguientes:

- Ambito de la actuación.

- Calificación pormenorizada del suelo.

- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.

- Definición de alineaciones y rasantes.

- Características particulares de la unidad urbanística que se trate.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará 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 incluídos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas...

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- 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 los artículos 117 y 118 del TRLSRSOU.

C.- Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1.del Reglamento de Planeamiento.

3.2.6. Proyectos de Urbanización.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 del TRLSRSOU y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y las determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial de Ordenación correspondiente para el ámbito del Proyecto, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.

- Calificación pormenorizada del suelo.

- Definición de alineaciones y rasantes.

- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- 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.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 9% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente.

En los sectores de suelo apto para urbanizar la garantía será así mismo del 9%, siendo en este caso la suma de la prevista en la tramitación del Plan Parcial de Ordenación complementada hasta dicha cifra en el Proyecto de Urbanización.

Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación - unidad de ejecución- o polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el Art. 5.3 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

En el suelo Urbanizable, se estará a lo señalado 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.

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.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

B.- Tramitación.

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

C.- Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.2.6.-D).

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 o criterios de los mismos se estará a lo previsto en los artículos 165 y 166 del TRLSRSOU.

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 el artículo 165 del TRLSRSOU.

3.2.9. Proyectos de Compensación.

A.- Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 157.3 del TRLSRSOU y concordantes 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 atendrán a lo regulado en los Artículos 171 y siguientes del TRLSRSOU.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o 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

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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. Estudios 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.

Las parcelaciones rústicas se regirán por lo previsto en el artículo 10.4. de la presente Normativa Urbanística.

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

3.3.1. Ambitos de Actuación.

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 siempre por unidades ejecución y de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas -asistemáticas- en Suelo Urbano.

En la delimitación de las Unidades de Gestión o Ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Actuación.

BD COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

B.- Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Polígonos o unidades de ejecución en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar o unidades de ejecución en el Suelo Urbano, se realizará de conformidad y con los requisitos de los Artículos 144 y 145 del TRLSRSOU y concordantes del Reglamento de Gestión.

C.- Formulación.

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación -unidades de ejecución- no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 146 del TRLSRSOU.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de la Unidades delimitadas se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- **Compensación** (sistema de actuación o gestión privado).

- **Cooperación** (sistema de actuación o gestión público).

- **Expropiación**.

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.

Las unidades de gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los tramites establecidos en el artículo 146 en relación con el 149.1. del TRLSRSOU. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 Polígonos o unidades de ejecución de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos del Polígono o Unidad de Actuación, 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 15% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de Suelo Urbanizable, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica en los términos previstos en el artículo 125 de la Ley del Suelo, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en Art. 105 de la misma.

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

A.2. Compensación en Polígonos o unidades de ejecución de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación 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 del polígono o unidad de ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el proyecto 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 del polígono o unidad de ejecución.

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 tamitado 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

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación, será 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 gratuíta 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 expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un Polígono o Unidad de Ejecución, 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 del polígono o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión gratuíta y obligatoria y costean las obras de urbanización.

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

B.- Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

B.1. Cuando en el suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o Unidad de Actuación 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 concurra ninguna de las causas que se enumeran en el Art. 72 d

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesariedad 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 Polígonos o Unidades de Ejecución 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 interesados 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 del Polígono o Unidad de Actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta y simultaneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del polígono o unidad de ejecución, 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 el ámbito del polígono o unidad de ejecución 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 los artículos 162 y siguientes del TRLSRSOU y en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse

BD
COMUNIDAD DE MADRID
23
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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: 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 fué innecesaria, en proprción al aprovecharniento de sus respectivas fincas.

D.2. Si la percelación fué 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

BD

COMUNIDAD DE MADRID
24
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

A.1. Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en el suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

A.2. Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que las desarrollen.

En este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de expropiación, determinado en los Art. 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

A.3. Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

B.- Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992 y sus Normas Reglamentarias.

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.

B.- En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos

BD
COMUNIDAD DE MADRID
25
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

y dotaciones públicas, al servicio del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

3.3.7. Costes de la Urbanización.

A.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos de planeamiento, gestión y proyecto fueren requeridos para llevar a efecto la actuación,

A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el At. 60 del Reglamento de Gestión.

A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B.- Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de ejecución, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

B.1. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de actuación o polígono.

B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción y distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4. Suministro de energía eléctrica, incluídas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los sistemas interiores o locales del Polígono, Unidad de Actuación o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias o suministradoras en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

C.- Incumplimiento.

El incumplimiento por parte de los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar a:

C.1. La exención de las cuotas de urbanización por la vía de apremio, o

C.2. La expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la correspondiente Junta de Compensación según los casos.

3.3.8. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de ejecución 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.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable, o apto para urbanizar, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios y con las condiciones señalados en los artículos 10 y 14 del TRLSRSOU, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de Polígonos o Unidades de Actuación 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

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B.- Urbanización y 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 incluído en un Polígono o Unidad de Actuación 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 esta fianza será igual o superior al 75% del coste de ejecución material de las obras y servicios de la urbanización del área espacial de la etapa en que se pretende edificar, para que los terrenos adquieran la condición de solar, y se determinará por el Ayuntamiento para cada caso en el acto de otorgamiento de la licencia.

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 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.

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 apto para urbanizar a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamen-

BD
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
COMUNIDAD DE MADRID

te 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 los terrenos.

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.

BD

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 el artículo 242 del TRLSRSOU, en el artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, 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 el Capítulo I del Título VII del TRLSRSOU 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.

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:

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 3.4.10.

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 construído 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, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, 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 sóla 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

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 1º del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2º 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 los artículos 14 y 15 de la Ley 4/1.984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, y que se recogen en el Capítulo 10 de estas Normas Urbanísticas.

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 normativa posterior que lo desarrolla.

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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

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.

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 construída 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.

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 el artículo 44 del TRLSRSOU, 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,

BD COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 concurran 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 y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

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

Su regulación viene establecida en los artículos 245 y siguiente del TRLSRSOU y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.5.9. Declaración del estado ruinoso.

En el artículo 247 del TRLSRSOU 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 el artículo 247 del TRLSRSOU y sus concordantes, 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 adecúe 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- 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 3.4.3.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.- <u>Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.</u>

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.- <u>Obras auxiliares de la construcción.</u>

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.

BD

C.- <u>Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.</u>

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

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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.- <u>Obras en las parcelas y en la vía pública.</u>

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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES 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 Apto para Urbanizar (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 implantación prioritaria 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.

4.2.3. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluído 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.

BD
COMUNIDAD MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ART. 4.3. ESTRUCTURA DE USOS.

4.3.1.

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desagregada 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 MULTIFAMILIAR
		RESIDENCIA	3ª	RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero)
				- 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 200 m2.) 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.
			5ª	GRANDES CENTROS COMERCIALES (Más de 2.500 m2. hasta 5.000 m2.) Unica razón comercial.
		HOSTELERO	6ª	INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600 M2. (Incluidas instalaciones complementarias).
			7ª	INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2.500 M2. (Incluidas instalaciones complementarias).
			8ª	INSTALACIONES DE MAS DE 50 HABITACIONES Y MAS DE 2.500 M2. (Incluidas instalaciones complementarias).
		CENTROS DE REUNION	9ª	ESTABLECIMIENTOSDEBEBIDAS,REUNIONCAFESYRESTAURACION, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTACULO NI HOSPEDAJE.
			10ª	ESTABLECIMIENTOS Y SALAS DE REUNION Y ESPECTACULOS EN LOCALES CERRADOS (salas de fiesta, discotecas, etc.).
			11ª	ESTABLEC. DE REUNION Y ESPECTACULOS AL AIRE LIBRE.
3.	TERCIARIO 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 (Titularidad pública o privada).
			2ª	EDUCACION GENERAL BASICA (EGB) (Titularidad pública o privada).
			3ª	EDUCACION BUP/COU/FP (Titularidad pública o privada).
			4ª	EDUCACIONUNIVERSITARIA/CENTROSDEINVESTIGACION(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 colectiva). - Club de Ancianos. - Guarderia.
			9ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia colectiva). - Residencia de ancianos. - Centros de acogida infantil y adultos.
		SANITARIO	10ª	ESTABLECIMIENTOSSININTERNAMIENTO(Titularidadpúblicaoprivada). - Clínicas. - Ambulatorios. - Consultas. - Odontología. - Laboratorios. - Enfermería.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ESTRUCTURA DE USOS. (Continuación).

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

ART. 4.4. USO RESIDENCIAL.

BD

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:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Clase Vivienda:

- Categoría 1ª. 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 2ª. 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 3ª. 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 religiosos, colegios mayores, residencias geriátricas de explotación privada, etc.

Dentro de esta categoría tambien 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:

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. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación o conductos de tipo "shunt".

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 0,10 m2., debiendo garantizarse en cualquier caso una renovación por hora.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 fria 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 prohibe 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 determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, 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: 5 m2., con una anchura mínima de 1,60 m. con distribución de muebles en

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 0,85 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 cuarenta centímetros (2,40 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.).

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.- <u>Condiciones de posición.</u>

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

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

G.- <u>Condición de aparcamiento.</u>

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

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 bája, 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 1ª. 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 enm el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluídos 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 2ª. 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 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

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

- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 metros cuadrados y hasta 5.000 metros cuadrados de superficie de zona de venta, integrado por una sola razón comercial.

BD

Clase Hostelero:

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 metros cuadrados totales construídos sobre rasante, incluídas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

pistas deportivas cubiertas, etc.

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

- Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más 50 habitaciones y más de 2.500 metros cuadrados totales construídos sobre rasante, incluídas 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 metros.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,50 metros 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

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 metros cuadrados 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

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

edificación.

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

La altura libre mínima será de 3,00 metros 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 en que se sitúe 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 1ª. Centros de educación preescolar, de titularidad pública o privada.

- Categoría 2ª. Centros de educación general básica (EGB), de titularidad pública o privada.

- Categoría 3ª. Centros de bachillerato, orientación universitaria o formación profesional (BUP, COU y FP), de titularidad pública o privada.

- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.

- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.)

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

- Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

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

- Categoría 9ª. 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 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

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

- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

Clase Servicios públicos:

- Categoría 13ª. 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 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

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

Clase Deportivo:

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

- Categoría 17ª. 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

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 metros cuadrados de superficie construída 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 instalaciónes 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 3,60 metros, 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:

BD

Clase Industria Ordinaria y Talleres:

- Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales.

COMUNIDAD DE MADRID
OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 2ª. 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 3ª. 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 4ª. Actividades especiales sólamente 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 y/o asociados a otros usos.

- 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. <u>Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.</u>

BD

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

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C.- Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías Industriales definidas en el apartado 10.8.1. anterior son las que se exponen en la siguiente tabla:

TABLA 10.6.2. LIMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES.

CATEGORIA	FUERA DE POLÍGONO		EN POLIGONO INDUSTRIAL	EN SUELO NO INDUSTRIAL	
	Edif. No Exclusivo Cualquier planta	Edificio Exclusivo Planta baja			
1ª	300 0,05 5	500 libre 0,05 0,10 10 60	—	—	m2. construidos Kw/m2 densidad de potencia Potencia mecánica máxima
2ª	—	500 libre 0,085 0,1 10 90	libre 0,1 350	—	m2. construidos Kw/m2 densidad de potencia Potencia mecánica máxima
3ª	—	— —	libre limitada limitada	—	m2. construidos Kw/m2 densidad de potencia Potencia mecánica máxima
4ª a 6ª	—	— —	libre limitada limitada	libre limitada limitada	m2. construidos Kw/m2 densidad de potencia Potencia mecánica máxima

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 en el apartado correspondiente de las presentes

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 metros por cad 200 m2. construídos 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 1ª. Area 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 2ª. Area 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 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Clase Protección:

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

- Categoría 4ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituídas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

BD

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.).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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

- Categoría 2ª. 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, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

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 gálibos 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

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 metros.

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 excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso se estará a lo dispuesto en la Clave de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

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 1ª. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).

- Categoría 2ª. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.

- Categoría 3ª. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.

- Categoría 4ª. 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.

BD

COM. MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

C.- Se prohibe 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.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

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 los ámbitos.

- 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 LOS AMBITOS.

5.1.1. Ambitos de actuación.

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 ámbitos:

- Parcela (se describe en el siguiente artículo).

- Manzana (se describe en el siguiente artículo).

- Unidad de Actuación o Unidad de Ejecución. Ambito mínimo de actuación 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, al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.

- Polígono de ejecución. Ambito de actuación urbanística que en suelo urbano puede delimitarse para proceder a ejecutar parcialmente las determinaciones de las presentes Normas

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Subsidiarias de Planeamiento, y en suelo urbanizable tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial, debiendo actuar siempre por polígonos completos.

- Zona de ordenación. 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.

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

5.1.2. Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.).

El aprovechamiento tipo en suelo apto para urbanizar se define en los términos previstos en el artículo 97 del TRLSRSOU.

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:

Densidad residencial bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.

Densidad residencial neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales, y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.

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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

5.2.2. Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, 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 incluída 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 el número 1 del artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

D.- Se prohiben 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 y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Zona correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante. La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la Zona de Ordenación que se considere.

La parcelación en estas condiciones tendrá que establecerse en ámbitos territoriales contínuos.

La superficie de la parte privativa no será inferior al 70% de la superficie de parcela mínima de la Zona en cuestión, salvo que expresamente se fije un límite inferior con carácter específico para algún área en estas Normas Urbanísticas. En este caso se podrá rebajar la condición de frente mínimo y de forma de la parcela hasta el 90% de las dimensiones previstas con carácter general.

BD

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. Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.2.6. 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.

5.2.7. 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.

5.2.8. Espacios libres privados.

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o 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%.

5.2.9. Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

5.2.10. 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, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de aceras.

- Abastecimiento de agua potable.

- Evacuación de aguas residuales, y

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- Suministro de energía eléctrica.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

5.2.11. 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.

5.2.12. 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 aprovechamiento 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

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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.

5.4.3. Area de movimiento de la edificación.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, deduciéndose ésta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

5.4.4. 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.

5.4.5. 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.

5.4.6. 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 ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

5.5.1. Indice 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 metros cuadrados construíbles 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

5.5.2. Superficie máxima construíble.

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 metros 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, incluídos 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 y pasajes.

C.- Computará así mismo la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.), o estando destinados a estos usos superen los 75 m^2. útiles de superficie por vivienda.

A los efectos previstos en el punto anterior, no computará como edificabilidad los cuerpos edificados sobre rasante destinados a garaje y servicios de la edificación cuando ésta esté sujeta a algún régimen de protección oficial siempre que no sobrepase los treinta (30) metros cuadrados de superficie.

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

La superficie máxima construíble será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construíbles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.

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, incluída 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.

En otros casos, el cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable podrá venir expresado en metros 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, por irregularidad de la misma.

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

5.5.4. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación oficial exterior de la parcela. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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.

B.- Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias 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.

D.- Edificación agrupada.

Construcción que posee las caras laterales de la edificación sobre los linderos, de forma y manera que yuxtapone con las colindantes formando un conjunto edificado. Da lugar a las edificaciones residenciales unifamiliares adosadas en hilera, y a las concentradas por virtud de la norma 5.2.3. final. Para esta tipología edificable no se permitirán conjuntos o agrupaciones que tengan un frente contínuo superior a los setenta y cinco (75,00) metros.

E.- Edificación en bloque.

Construcciones que respondiendo a cualquiera de los tipos descritos en A, B y C puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 10 metros, un frente mayor que 15 metros, y una altura igual o superior a tres plantas computando como tal la planta baja.

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 si esta coincide y se manifiesta como línea de alero o cornisa. En el

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

caso de que no sea coincidente la altura se medirá hasta el plano horizontal definido por la parte inferior del alero o cornisa. 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 0° y 5° sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de alineación de la edificación comenzando desde los cinco metros 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 5° y los 10° sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 metros, y si superase los 10° sexagesimales esta comprobación de efectuará cada 6 metros.

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 metros sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B.- <u>En las edificaciones auxiliares.</u>

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

C.- <u>Edificación con frente a dos calles de rasante diferente.</u>

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la 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. <u>Altura máxima de la edificación.</u>

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.

Se expresará en metros lineales y 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 metros 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 metros lineales, medidos sobre la vertical, o en

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 se situará entre los valores +0,15 m. y +1,35 m.

Su altura libre no será inferior a 260 cm. en zona de casco antiguo, ni inferior a 250 cm. en el resto de las áreas.

Si la edificación en su totalidades industrial o tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 300 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 centímetros para edificación residencial, y para edificios exclusivos de uso industrial o comercial no será inferior a los 300 centímetros.

- Bajo cubierta o planta bajo cubierta:

Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

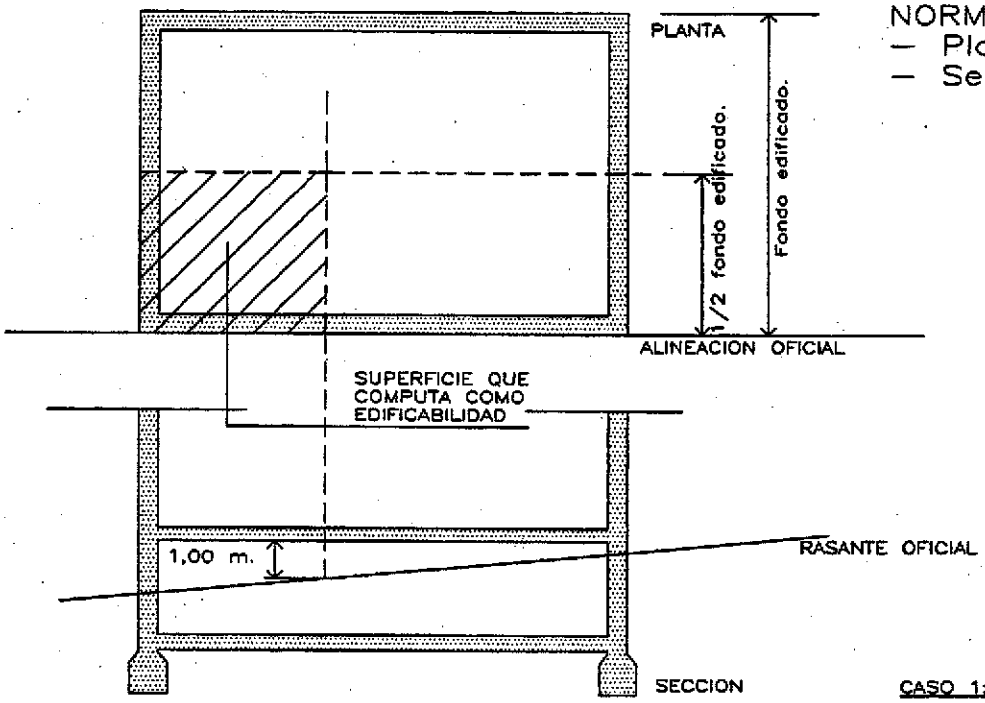
A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohibe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual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

Cuando la planta bajo cubierta se destine a algún uso vividero de entre los permitidos por las normas específicas para cada zona urbanística ***necesariamente tendrá que estar vinculado y relacionado con el de la planta inmediatamente inferior, prohibiéndose la formación de vivienda independiente.***
- Plantas bajo rasante.

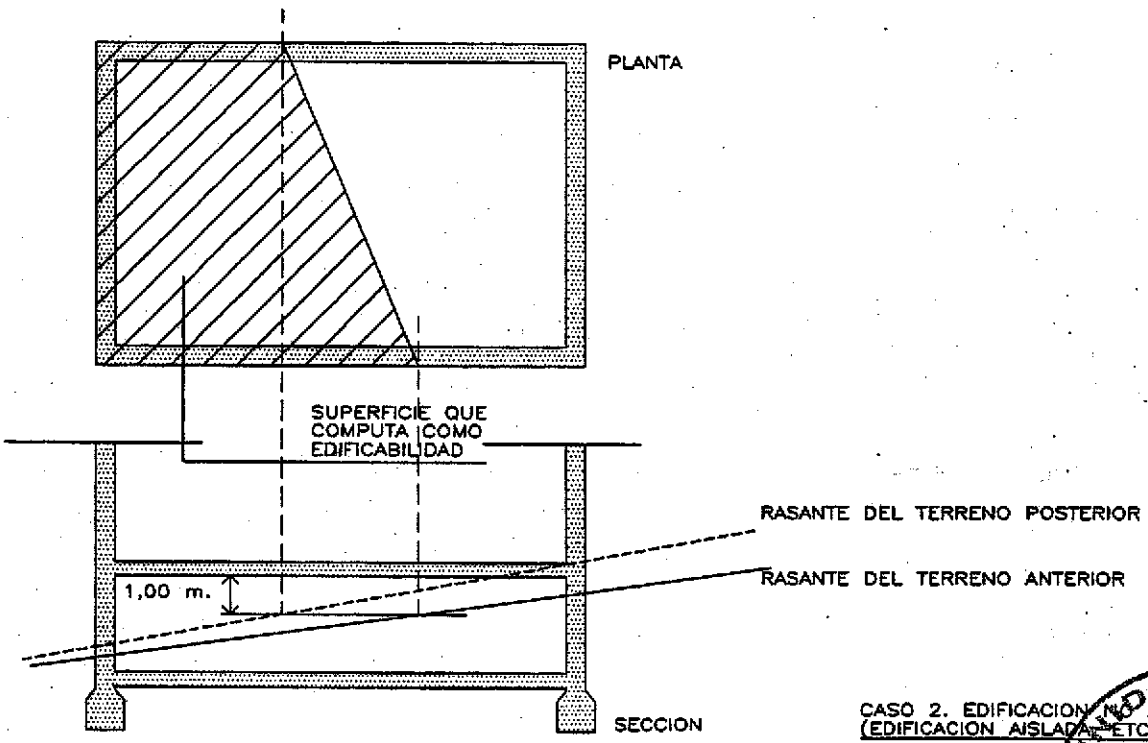
- Semisótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros (25 cm.) y menos de un metro (100 cm.). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-.

NORMA 5.6.4.
— Plantas bajo rasante.
— Semisótano.



CASO 1: EDIFICACION ALINEADA A FACHADA.



CASO 2. EDIFICACION NO ALINEADA A FACHADA. (EDIFICACION AISLADA, ETC.)

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de un metro, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y la línea que defina la mitad del fondo edificado.

Su altura libre no será inferior a 250 centímetros en caso general, y 220 centímetros cuando se destine a garaje o servicios de la edificación.

- Sótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

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.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas, salvo para la edificación de carácter exclusivo industrial, con pendientes mínimas de 20º sexagesimales y máximas de 35º sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas, siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas en la zona de Casco Antiguo.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc, salvo que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o en su caso normativa urbanística de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores previstos, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m2.ºC (0,6 w/m2.ºC) y tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 metros y una altura libre mínima de 150 metros en su punto más desfavorable, en cuyo caso computará como edificabilidad.

5.6.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

A.- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B.- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45º sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

5.6.7. Pared medianera. Línea medianera.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construída 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 construídos 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 prohiben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Se prohiben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a seis (6) metros.

Los cuerpos salientes tendrán como máximo un vuelo de sesenta (60) centímetros.

En cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,40 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 metros.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros.

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 metros respecto de la línea de fachada.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

B.- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros y que no tengan una longitud superior a 4,00 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,40 metros 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 metros en cualquier caso. El vuelo no será inferior a 0,20 metros.

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 oblícuos con ángulo mayor de 60º sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios aporticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 metros, 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 metros 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

TABLA. DIMENSIONES DE PATIOS CERRADOS.

Uso del local	Distancia entre paramento con hueco y el paramento frontal.		Distancia entre paramentos laterales ciegos.	
	Paramento Frontal con huecos A	Paramento Frontal ciego B	Paramento Frontal con huecos C	Paramento Frontal ciego D
- Dormitorio - D - Cocina-comedor- K+C	A>=0,40 H >= 3,30 m.	B>=0,32 H >= 3,00 m.	C>=0,32 H >= 3,00 m.	D>=0,25 H >= 2,70 m.
- Cocina - K	A>=0,30 H >= 3,00 m.	B>=0,24 H >= 2,70 m.	C>=0,24 H >= 2,70 m.	D>=0,19 H >= 2,40 m.
- Escalera, otros usos	A>=0,25 H >= 2,70 m.	B>=0,20 H >= 2,40 m.	C>=0,20 H >= 2,40 m.	D>=0,16 H >= 2,10 m.

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio (D) o de cocina-comedor (K+C) podrán reducirse hasta llegar a ser 0,30 H a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de 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 edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo practicable de 1,50 metros y una altura libre mínima de 2,60 metros, y en viviendas unifamiliares 0,90 metros de ancho y 2,10 metros de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 metros y una altura libre máxima de 3,00 metros. Dichos valores para accesos de vehículos industriales serán respectivamente de 3,00 m. y 4,50 m.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

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

BD

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

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 0,80 metros en viviendas unifamiliares, 1,10 metros en edificios de viviendas (multifamiliar), y 1,20 metros 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 (incluída 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 metros y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los sigientes 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.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

B.- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo, pizarra o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubrición de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etc.

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, a base de mampostería o fábrica de piedra, o chapado en este material, con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos nada más que en su base con una altura máxima de 1,10 metros sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima total de 2,00 metros de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, cerrajería, alambrado sin púas, etc.

- 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 prohibe 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 metros 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 habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo y un sexto respectivamente de la superficie que tenga el local que se considere.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 Apto para Urbanizar (Urbanizable).

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y 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.

- Carreteras en Suelo No Urbanizable.

- Sistema de espacios libres y zonas verdes.

- Espacios libres en parcela de equipamientos.

BD

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.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 hidraúlica o elementos prefabricados o materiales pétreos.

En cualquiuer caso, la pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de Casco Antiguo se hará con materiales pétreos.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces 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 ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm., adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalizará 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 centímetros.

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

B.- <u>Calles de coexistencia.</u>

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 el las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalizarán 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 metros ni menor de 0,12 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

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

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón (aceras) sea superior a dos metros (2 m.), se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada y dicha acera, realizada con canto rodado de tamaño superior a 80 mm., empedrado de cualquier otro tipo, etc.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 metros, diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,25 metros en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones 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.

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 hidraúlico o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, 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.

La 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 terrizas 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
75
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 centímetros, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 centímetros 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 suministro de agua y red de saneamiento 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.

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 metros (5 m.).

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

Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a cinco metros. 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 construídos con este fin, o bien en áreas terrizas lineales y contínuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 1,00 metros.

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 metro (1,00 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado, o con piezas de piedra o prefabricados de hormigón. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro mínimo y de un metro de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

ART. 6.3. CARRETERAS 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 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que definen una zona de dominio público de 3 metros de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera en general aumentando a 8 metros en caso de autopistas y autovías, afectando una zona de servidumbre en el primer caso de hasta 8 metros y hasta 25 metros 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 metros de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de un metro.

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

Está constituído 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 terrizas 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 metros.

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. Cumplirá las directrices al efecto del Canal de Isabel II.

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.

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.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

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-91 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 metros de longitud por 2,20 metros de anchura como valores mínimos.

Las plazas de aparcamiento para minusválidos tendrán las dimensiones que se determina en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

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 metros 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 arquitec-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

tónicas a los usuarios. Por tanto, se prohibe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 metros y hasta una altura de 3,40 metros, 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, estas segundas principalmente en zonas verdes y ajardinadas y en los espacios urbanos de mayor calidad. 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 aunen 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Tabla. NIVELES DE ILUMINACION.

Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recom.[2]
Calles principales	12-15 lux	0,30-0,40	V.S.A.P.
Calles locales	7-12 lux	0,25-0,30	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	5-7 lux	0,15-0,20	V.S.A.P. V.M.C.C.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá acordar para determinadas áreas urbanas consolidadas otros niveles, inferiores o superiores, de iluminación atendiendo a circunstancias específicas (balizamiento, iluminación ornamental, etc.).

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

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 vivienmdas. 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:

[2] En el ámbito del casco antiguo se utilizarán lámparas de mercurio de color corregido con carácter general.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

6.7.3. Abastecimiento de agua potable.

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 pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

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 metros cúbicos en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 metros cúbicos. se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 metros cúbicos por mes y por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de cuatro mienbros por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Todo nuevo desarrollo residencial, o de cualquier otro uso, deberá contar con el informe de viabilidad de suministro del Canal de Isabel II.

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

Sin perjuicio del órgano que tenga encomendado el suministro de agua, toda red que se proyecte y ejecute en el término municipal deberá contemplar las condiciones que establece el Canal de Isabel II para este tipo de instalaciones. Cualquier proyecto que conlleve obras de distribución y suministro deberá ser obligatoriamente informado por el citado organismo a efectos de su adecuación.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado

BD

COLMENAREJO (MADRID) CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 y al fibrocemento de presión.

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 estanquidad 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 metros por segundo como velocidad mínima de circulación y 2,50 metros por segundo 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 un metro medido desde la generatriz superior de la tubería. en el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60 metros, 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 apto para urbanizar y el las unidades de actuación 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).

Por lo que se refiere a la red de riego y baldeo del viario, se estará en todo a las determinaciones que dimanan, al respecto, del Canal de Isabel II.

6.7.5. <u>Red de evacuación y saneamiento.</u>

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 metros, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante.. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En 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

BD

COMUNIDAD DE MADRID
84
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 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 fluído en la tubería será de 3 metros por segundo, pudiendo admitirse hasta 6 metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemes de abrasión, por arrastre de partículas sólidas,del material de la canalización. la velocidad mínima será de 0,5 metros por segundo 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 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,3 metros de diámetro y de 1,00 metros cúbicos para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas.

Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas 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 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 metros. En este último supuesto 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 metros.

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

En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohibe 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 fosa séptica y la de tanque "imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos , de dimensiones con una relación 4:1 (el primero 4 veces superior en volumen al segundo) accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

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.).

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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.

6.7.6. Dimensionado de firmes. (S. 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.

BD COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

[3] Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (61IC y 62IC) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.

TABLA SECCIONES MINIMAS DE FIRMES

	Flexibles (cm)		Mixtos (cm)		Rigidos (cm)		Por Elementos (cm)		Observaciones
CALLES DE TRAFICO DENSO (*) E INDUSTRIALES PRINCIPALES	5 7 20 25	D-12/S-20 G-20 Z.A. Z.N.	5 20 15	D-12/S-20 H-175 Z.N.	23 15 15	H-275 G.C. Z.N.	12 3 12 15	A.P./B.H. A.M. H-175 Z.N.	* Tráfico > 50 Vehículos seis ruedas al día
CALLES DE TRAFICO DENSO (*) E INDUSTRIALES SECUNDARIAS	4 4 20 20	D-12/S-20 G-20 Z.A. Z.N.	4 15 15	D-12/S-20 H-175 Z.N.	20 15	H-275 Z.N.	10 3 10 15	A.P./B.H. A.M. H-175 Z.N.	* Tráfico < 50 Vehículos de seis ruedas al día
CALLES MAYORES Y LOCALES	5 15 20	D-12/S-20 Z.A. Z.N.	4 10 15	D-12/S-20 H-175 Z.N.	16 15	H-275 Z.N.	8 3 8 15	A.P./B.H. A.M. H-175 Z.N.	
CALLES / SENDAS PEATONALES ACERAS	4 10	D-12/S-20 Z.A.			10	H-275	6 3 15	A.P./B.H. A.M. Z.A.	En aceras: 2 cm. L.H. 3 cm. M.C. 15 cm. H-125

D-12 Mezcla bituminosa en caliente
S-20 Mezcla bituminosa en caliente
G-20 Mezcla bituminosa en caliente
Z.A. Zahorra artificial
Z.N. Zahorra natural

H-275 Hormigón R_{ck}= 275 Kg/cm^2.
H-175 Hormigón R_{ck}= 175 Kg/cm^2.
G.C. Grava-Cemento.
A.P. Adoquín prefabricado.
B.H. Bloque de hormigón.
A.M. Arena de miga.

L.H. Loseta hidráulica
M.C. Mortero cemento 1:8.
H-125 Hormigón R_{ck}= 125 Kg/cm^2.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

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.

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 medioambiental, 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.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

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

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 excluídos 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 por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, *en todo caso de conformidad con lo que determina la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente -epígrafe 12 Anexo II-.*

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 resíduos tal y como establece la Ley 20/1.986, de 14 de mayo.

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2.414/1.961 que constituye el Reglamento de actividades

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1.980.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de *las determinaciones que para este tipo de vertidos establece la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.*

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE
OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

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.

1. 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.

2. Niveles de perturbación en el ambiente exterior.

Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dBA), y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, para cada zona de las previstas en estas Normas Urbanísticas, los siguientes niveles:

SITUACION/ACTIVIDAD	NIVELES MAXIMOS (dBA) Día	Noche
- Zona Residencial	55	45
- Zona de Equipamiento Sanitario	45	35
- Zona Equipamiento No Sanitario	55	45
- Zona con Actividades Comerciales	65	55
- Zona de Servicios Terciarios No Comerciales	55	45
- Zona con Actividad Industrial	70	55
- Zona de Servicios Urbanos	70	55

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Se entiende a estos efectos por día al período comprendido entre las 8 y lass 22 horas, excepto en áreas sanitarias que será entre las 8 y las 21 horas, el resto de las horas del

del total de 24 integrarán el período de noche.

Por razones de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, religiosa, o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar con carácter temporal, en el área afectada, los niveles antes señalados.

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 de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

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, a través de 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.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

A.- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

B.- Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

C.- Protección de plantaciones y masas forestales.

D.- Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.

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 y la zona de protección de la Colonia de Santiago.*

Se protegerá y conservará, y repararán daños, de la trama urbana que caracteriza al casco antiguo y la Colonia de Santiago, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretestos 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 con fábricas de piedra de mampostería, concertada, etc.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros, 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

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 disminuídas, 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 prohibe 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

BD
COLEGIO OFICIAL DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 prohibe 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 prohibe 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 prohiben 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.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 incluído el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluídos 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.

7.4.2. 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3. PROTECCION DE VISUALIZACIONES.

4. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS (cautelar).

7.4.3. Protección individualizada de elementos.

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva en el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

Grado 1º. PROTECCION INTEGRAL.

Que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Grado 2º. PROTECCION ESTRUCTURAL.
Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

Grado 3º. PROTECCION AMBIENTAL *(A1, A2, A3 ó A4).*
Que se aplica a edificios que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, sin perjuicio de la protección ambiental que se instrumenta desde las ordenanzas de zona de las áreas centrales del núcleo urbano. *O bien a edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.*

7.4.4. Protección de zonas urbanas.

La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el casco antiguo (Zona 01) y la Colonia de Santiago (Zona 04), estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación (Capítulo 11), con ordenanzas específicas, así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

1º. Por una parte unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.

2º. Y por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, se genera una protección ambiental contínua en toda la zona.

7.4.5. Protección de visualizaciones.

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística, con carácter general de dos plantas, y tres plantas en puntos muy específicos, para la totalidad de las áreas urbanas periféricas, posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

constituyen como tales (torre de la Iglesia Parroquial, Ayuntamiento), y así mismo los fondos singulares sobre los que se recorta el perfil, como ocurre por los accesos viarios del Suroeste.

7.4.6. Protección de yacimientos arqueológicos.

Los bienes catalogables de este tipo requerirán para su protección de la delimitación de las áreas afectadas, que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros.

En todo caso será de aplicación la Normativa específica prevista en el ANEXO NORMATIVO Nº 4 que forma parte de la presente Normativa Urbanística.

Los trabajos de identificación, delimitación y definición de las normas de protección que en su caso se les aplicarán corresponden a la Consejería de Cultura. En el Catálogo complementario se delimitan o delimitarán los ámbitos aproximados que tendrán en todo caso la consideración de anotación preventiva de conformidad con lo establecido en el artículo 87.3 del Reglamento de Planeamiento.

7.4.7. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. tipos de obra.

A continuación se exponen por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar.

A.- Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

B.- Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando tambien a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

C.- Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

a) Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
b) Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructuras, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
c) Levantamiento cartográfico completo.
d) Descripción pormenorizada del estado de su conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
e) Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
f) Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del Proyecto original) y detalles del Proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
g) Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

D.- Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

E.- Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

En cualquier caso, y de forma excepcional, si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznables, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente. A tal efecto el departamento competente en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden necesaria para la mejor comprensión de la proppuesta, que deberá contar con un informe pericial de la situación real física de los cerramientos, sus condiciones estructurales, materiales y de terminaciones.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción,valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con estos.

F.- Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construído de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad y alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

G.- Obras de demolición.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración

BD COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá cacompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, éste se declarará en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

b) El coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter *vinculante.Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:*

- Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:

** Ruina física.*

** Coste de la reparación.*

** Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.*

- Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

7.4.8. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.

Dependiendo del grado de proteción en que se encuentre la edificación o elementos

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

Grado 1º. PROTECCION INTEGRAL.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser de entre las descritas en el epígrafe anterior las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohiben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

Grado 2º. PROTECCION ESTRUCTURAL.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento.

Grado 3º. PROTECCION AMBIENTAL.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, y en el nivel A1, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.

Así mismo se permitirán en este nivel A1 las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión.

En cualquier caso la posible ampliación en este nivel se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

Los bienes catalogados con el nivel A2 podrán, además de las obras permitidas para el nivel anterior, se permite las de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

En el nivel A3 se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos, en aquellos elementos que dispongan de edificabilidad remanente y ausencia de protección en la parcela que lo impida.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

En el nivel A4 se permite tanto las obras de ampliación en altura como de ocupación visible desde espacios públicos siempre y cuando concurran el resto de condiciones de edificabilidad suficiente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior de la edificación, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará 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.

El mismo carácter de excepcionalidad, y por tanto sometido al mismo trámite de informe antes señalado, estarán sujetas las actuaciones que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores y texturas.

7.4.9. 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.

7.4.10. 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 la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. 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, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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. Ensanche del Casco.
- Zona 03. Extensión Unifamiliar.
- *Zona 04. Protección Colonia de Santiago.*
- Zona 05. Edificación en Bloque. Mantenimiento de la Edificación.
- Zona 06. Dotaciones y Equipamientos.
- Zona 07. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Zona 08. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Zona 09. Red Viaria.

En todo caso, el suelo urbano delimitado correspondiente a vía pecuaria declarada como necesaria se califica como SISTEMAS GENERALES ESPECIALES LIBRES VIAS PECUARIAS.

8.1.3. Aplicación del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio.

Para la clase de suelo urbano se estará a las determinaciones a que hace referencia la Disposición Adicional Primera, punto 3. del TRLSRSOU, siendo de aplicación lo relativo a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, valoraciones, expropiaciones con carácter

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

facultativo en caso de incumplimiento de los plazos para urbanizar y edificar, etc., que se recogen en su texto articulado, no siendo de aplicación lo relativo a delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento tipo en esta clase de suelo, el suelo urbano.

ART. 8.2. UNIDADES DE GESTION (EJECUCION).

8.2.1.

De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluídos en Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las Fichas que se acompañan en los Anexos Normativos a las presentes Normas Urbanísticas.

Las cuantificaciones incluidas en las Fichas pueden verse afectadas por un margen de error en más o en menos 5% manteniendo íntegramente su validez.

8.2.2.

Las diferentes unidades de gestión delimitadas o con posibilidad de delimitación responden a una de las siguientes consideradas:

A.- Unidades de Ejecución, que son ámbitos de gestión que reunen 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 118 y siguientes de la citada Ley.

B.- Actuaciones Directas, que son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la ordenanza que les sea de aplicación.

C.- Actuaciones Aisladas, que son ámbitos territoriales contínuos que por su dimensión y por la estructura de la ordenación que en las Normas Subsidiarias se propone, deben realizarse directamente por actuación a través del sistema de **expropiación.**

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 incluídas en Unidades de Ejecución (sistemáticas).

Aquellas parcelas o terrenos incluídos en esta delimitación en los correspondientes planos de ordenación y gestión.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 Aisladas (sistemáticas).

Aquellas parcelas o terrenos descritos y delimitados con esta denominación en los correspondientes planos de ordenación y gestión, o en su caso que posteriormente se puedan delimitar a través del procedimiento establecido al efecto.

Se desarrollarán de acuerdo con lo descrito en el Artículo 3.3.5.A.

C.- Actuaciones Directas (asistemáticas).

Aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluídos dentro de los supuestos descritos en los epígrafes A o B anteriores, y por tanto no se encuentren incluídos en unidades de gestión/ejecución diferenciadas.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo determinado en las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza en el siguiente Capítulo 11.

8.3.2.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y 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 electrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, y en su caso, red de telefonía y de distribución urbana de gas.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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., epígrafes 3, 4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2., epígrafes 7, 8 y 9.

F.- Estudios 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.

Tendrá que justificarse convenientemente, así mismo, la no incorporación al proyecto de canalización de la red de telefonía, que habrá de incorporarse en otro caso.

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:

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

8.4.1. Terrenos incluídos en Unidades de Gestión/Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluídos en Unidades de Actuación y en Actuaciones Aisladas, 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 incluídos en la Unidad de Ejecución que se trate, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

8.4.2. Terrenos no incluídos 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 ejecución 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.

ART. 8.5. UNIDADES DE EJECUCION (UE). 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 el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

ART. 8.6. APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO.

El derecho al aprovechamiento en suelo urbano, de ejecución directa a través de las presentes Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, será el que se determina en cada una de las Zonas de Ordenanza para cada parcela neta, aplicada en su sentido más restrictivo, es decir, conjuntamente considerando el índice de edificabilidad o formulación para hallar la edificabilidad, junto con todo tipo de condiciones de altura, disposición de la edificación, etc., que comporta cada ordenanza.

En el suelo urbano delimitado en Unidades de Ejecución, el derecho al aprovechamiento se define como aquel que se deduce de aplicar sobre los suelos netos edificables las condiciones de cada ordenanza de afección con los mismos criterios expuestos en el párrafo anterior, incluídos los suelos afectados a dotaciones de equipamientos privados.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

ART. 9.1. AMBITO DE APLICACION.

9.1.1. Delimitación.

Constituye el Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar 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 a la escala 1/ 5.000 y 1/2.000.

Cada sector del suelo apto para urbanizar se delimita como área de reparto independiente a efectos de lo previsto en el TRLSRSOU, corregido el aprovechamiento edificable en función del uso característico por los coeficientes de ponderación que se recogen en el artículo 9.6. de las presentes Normas Urbanísticas.

9.1.2. División en sectores.

El Suelo Urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo y en las fichas correspondientes de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las condiciones generales afectan al desarrollo de cada sector.

ART. 9.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. REGIMEN DEL SUELO.

9.2.1. Sistema de actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará 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 de el 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.

9.2.3. Polígonos de ejecución.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Para su ejecución los sectores podrán subdividirse en polígonos o unidades de ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del artículo 144 y siguientes del TRLSRSOU y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

9.2.4. 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.

9.2.5. 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.

9.2.6. 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 concurran 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.

9.2.7. 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 concurran, 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 setenta y cinco por cien (75%) cuando menos, 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 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 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.

9.2.8. 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.

9.2.9. 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, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 259.3. del TRLSRSOU, relativo a la declaración de innecesariedad de la misma.

ART. 9.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable, los propietarios de terrenos de esta clase están obligados a:

A.- Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono -unidad de ejecución- y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 59 a 61, ambos inclusive, del Reglamento de Gestión Urbanística.

B.- Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial de Ordenación.

C.- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así se determine en la ficha de desarrollo correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, pueda recabar para sí la obligación de conservar.

BD
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

D.- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:

D.1. Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluídos en el sector o polígono.

D.2. Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.

D.3. Terrenos destinados a sistemas interiores o locales, conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan, que comprendan los destinados a:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

- Centros docentes y culturales públicos.

- Instalaciones deportivas y de recreo públicas.

- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

D.4. El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado, si no se especificase otro superior en la correspondiente ficha de desarrollo del sector.

E.- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

F.- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

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 trasmisión 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 a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

BD

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 trámitación 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, y de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.

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. En dicho plazo deberán registrarse a favor del Ayuntamiento todos los suelos de cesión obligatoria establecidos en el Plan Parcial correspondiente.

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 Organo competente advertirá a éste que transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado se producirá la caducidad del Expediente con el archivo de las actuaciones.

9.4.7. Incumplimiento de obligaciones.

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y de su pérdida, el incumplimiento por el Promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos, facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

A.- Suspensión de los efectos del Plan.

B.- Cambio del sistema de actuación.

C.- Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos.

En los términos previstos en los artículos 11, 12 y 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que radica en la Consejería de Política Territorial 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 atendrá 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 de aquellos sectores de suelo urbanizable que no los fijasen en la correspondiente ficha particular de desarrollo, en los que se establece el sistema de compensación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación en un plazo máximo de **dieciocho meses** desde la publicación en el B.O.C.A.M. de 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. Tanto los Proyectos de Compensación como los Proyectos de Urbanización deberán presentarse a tramitación en un plazo no superior a **seis meses** que contará desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación en caso contrario.

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 **seis años** desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias en el B.O.C.A.M. En este plazo como máximo deberán así mismo registrarse a favor del Ayuntamiento el viario y todos los suelos de cesión obligatoria previstos en los Planes Parciales correspondientes.

9.4.11.

El deber de conservación de las obras de urbanización e infraestructuras dentro de la delimitación de un polígono de ejecución recaerá sobre los propietarios comprendidos dentro de dicho polígono, y a tal fin se constituirá la necesaria Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, salvo que se reserve el Ayuntamiento esta obligación. El plazo de conservación de la urbanización no será superior en ningún caso a los quince años. . .

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ART. 9.5. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR (SUELO URBANIZABLE).

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 apto para urbanizar delimitados por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

La superficie bruta del sector señalada en cada 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 a la escala 1/5.000 ó 1/2.000 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 contradiciones 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 y densidad bruta residencial si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo.

9.5.2.

Los únicos condicionantes de diseño dentro de cada sector serán los previstos como vinculantes en el esquema de desarrollo gráfico previsto en cada ficha o en su defecto en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, incluso las referentes a disposición y forma de los espacios libres locales. En este sentido, la ordenación concreta que se establece en los Planos de Ordenación para los ámbitos 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 ciudad.

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 como de localización preferente 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).

No obstante lo anterior, si del estudio en profundidad del sector que se trate, en relación con la estructura orgánica prevista por las Normas Subsidiarias para el municipio y para el entorno próximo del sector considerado, previa justificación razonada en este sentido, podrá variarse la localización preferente del sistema o elemento de la ordenación que se trate en cuanto a su localización dentro del sector, no así en lo que se refiere a superficie u otras condiciones determinadas para el mismo.

Las determinaciones que en los Planos de Ordenación o en las Fichas para el desarrollo de los sectores se determinen como vinculantes lo serán a todos los efectos.

9.5.3.

En cualquiera de las zonas que se proyecten en los Planes Parciales con 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 de las presentes Normas Urbanísticas, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación que se proyecte sobre rasante.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

9.5.4.

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 80% de la misma como mínimo para el uso característico del sector.

ART.9.6. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Los coeficientes adoptados en las presentes Normas Subsidiarias para homogeneizar los aprovechamientos de los sectores de suelo apto para urbanizar previstos son los que a continuación se describen.

- VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR.	1,00
- VIVIENDA LIBRE BLOQUE.	0.90
- VIVIENDA P. O. UNIFAMILIAR.	0,85
- VIVIENDA P. O. BLOQUE.	0,80
- INDUSTRIA LIBRE.	0,70
- TERCIARIO COMERCIAL LIBRE.	1,30
- TERCIARIO OFICINAS LIBRE.	1,30

Estos coeficientes se definen como la relación existente entre el aprovechamiento asignado al sector en unidades convencionales y los metros cuadrados edificables del uso que se considere para el mismo.

Cualquier alteración de uso o régimen en los sectores deberá motivarse y obligará a la correspondiente Modificación de las Normas Subsidiarias, salvo lo previsto en el punto 9.5.4. anterior, para cada sector de suelo apto para urbanizar en su desarrollo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
BD

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 aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluídos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal.

10.1.2. Categorías.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

1ª. Suelo No Urbanizable común.

2ª. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo.

El suelo no urbanizable común está constituído por aquellas áreas del territorio en las que no es necesario adoptar especiales medidas de protección. En los terrenos que forman parte de esta categoría se aplican, pues, todas las normas del presente capítulo con excepción de las normas de especial protección que se recogen en el artículo 10.8.

El suelo no urbanizable especialmente protegido es aquel constituído por áreas del territorio con destacados valores ecológicos, productivos, paisajísticos culturales u otros que se determinen, que deban de ser objeto de una especial protección especificaque tienda a defender y potenciar los valores que han originado su inclusión en esta categoría. En estos terrenos, además de la normativa general para esta clase de suelo, se aplicarán las condiciones más restrictivas que para cada especial protección se fijan en el artículo 10.8.

10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales.

En el plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 10.5.3. siguiente para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Cuando la obra se promueva por un Organo de la Administración o por una Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas Subsidiarias permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el artículo 10 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

ART. 10.2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

10.2.1. Criterios de utilización.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

10.2.2. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo o sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohiben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en el artículo 10.8. siguiente se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

10.2.3. Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el artículo 10.5. lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

10.2.4. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3 de esta Normativa Urbanística están sujetas a la previa obtención de la licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en los artículos 10.4

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

y 10.5 siguientes.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

10.2.5. Normas Concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: Vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, vías pecuarias, etc.

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

ART. 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

10.3.1. 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 podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 84 y siguientes del TRLSRSOU y concordantes del 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, en especial los previstos en los planos de Ordenación de las Normas Subsidiarias (plano P.1.).

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.

10.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. En su contenido y tramitación se cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

ART. 10.4. PARCELACIONES RUSTICAS.

10.4.1. Concepto de parcelación.

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

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

10.4.2. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodadas a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el Título II, Capítulo I, de la Ley 4/1,984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 10.7.

Cualquier parcelación o segregación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 14 de la citada Ley 4/1.984, será nula de pleno derecho.

10.4.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Cooperación e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el artículo 14 de la Ley 4/1.984.

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

10.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.

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

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

- Objetivos de la parcelación.

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

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

- De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.

4.- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, o la de Agricultura y Cooperación, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1.989 de la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid.

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

10.4.5. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones del artículo 15 de la Ley 4/1.984 o de las propias de esta Normativa.

10.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

10.4.7. Protección del dominio público.

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

10.4.8. Expropiaciones.

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

ART. 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

10.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

Obras permitidas. En Suelo No Urbanizable común, y en el especialmente protegido en donde las condiciones establecidas en el artículo 10.8. lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones y edificaciones:

A.- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del apartado

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

10.5.2.

B.- Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones del apartado 10.5.3.

Obras prohibidas. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohiben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afestadas a los usos que en 10.2.2. se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

Edificaciones existentes. Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la norma 10.5.4.

Licencia y autorización previa. La ejecución de obras, instalaciones o construccionesen el Suelo No Urbanizable están sujeta a la licencia municipal y a la previa autorización de los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid, siguiendo la tramitación indicada en el apartado 10.5.5.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir la tramitación general de las instalaciones de interés social.

Otras autorizaciones administrativas. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal. No producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Planes Especiales. En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Política Territorial podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será tambien necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

Protección del dominio público. Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde, y restitución en su caso, del dominio público en los términos previstos en la norma 10.4.8.

10.5.2. Edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias.

Instalaciones de explotaciones agrarias.

A. Las edificaciones e instalaciones que se podrán autorizar para su construcción con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En suelo especialmente protegido se estará a las limitaciones que se establecen en el artículo 10.8.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Viviendas anexas.

B. Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la solicitud de autorización se efectuará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

- Que no exista riesgo de formación de núcleo de población según se define en el artículo 10.7. de esta Normativa.

- Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el artículo 10.8.

- En cualquier caso la superficie construída máxima será de 150 m2., salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las obras, instalaciones y viviendas citadas en los párrafos A y B anteriores están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa la autorización de la Comisión de Urbanismo de Madrid según la tramitación que determina el artículo 15 de la Ley 4/1.984 de la Comunidad de Madrid.

La tramitación y el contenido del Expediente de autorización se ajustarán alo determinado en el artículo 10.5.5.

Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores deberán, vincularse en cualquier caso a parcelas independientes que reunan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que, para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido se establecen en el artículo 10.8.

La superficie de la parcela mínima de cultivo queda regulada por Decreto específico del órgano competente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el

BD
COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

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

Condiciones de uso y edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en la norma 10.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradición con las condiciones específicas fijadas en 10.8.

Normativa e instrucciones específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

10.5.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Licencia y autorización urbanística previa. Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización del Consejero de Política Territorial según determina el artículo 7.11 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 86 de la Ley del Suelo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la norma 10.5.5.

Utilidad pública e interés social. Todas las instalaciones y edificaciones incluídas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno de los siguientes supuestos:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido por los Organos de la Administración competentes.

- Su consideración de interés social por la Comunidad de Madrid en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación que se trate, y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el municipio, siendo el Consejero de Política Territorial quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

Tipos. Solo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

A.- Infraestructura y sistemas generales.

Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO, URBANISMO OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

B.- Instalaciones asociadas al medio rural.

Edificaciones e instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título indicativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio natural o rural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapeútica se base en el reposo y el aire no contaminado, etc.

C.- Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento urbanístico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas como incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural.

D.- Viviendas anexas.

Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto B. de la norma 10.5.2.

Servicio a las obras públicas. Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro, se considerarán incluídas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

Condiciones de actuación en suelo protegido. en el ámbito del Suelo No Urbanizable especialmente protegido, sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en 10.8.

Condiciones de parcela. Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto A anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en la norma 10.5.6.

Condiciones de uso y edificación. Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en la norma 10.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa Urbanística. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradición con las condiciones específicas fijadas en 10.8.

Normativa e instrucciones específicas. Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

10.5.4. 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE URBANISMO

Licencia y autorización previa. Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Organo Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid según el procedimiento descrito en la norma 10.5.5.

Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que esté contenida en un expediente que haya sido declarado de interés social o utilidad pública, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de la autorización.

10.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá la tramitación del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

Documentación de la solicitud de autorización. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

A.- Con carácter general.

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística así como de las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

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

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

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

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima 1/200.

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

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBR. PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

de la instalación lo hagan innecesario.

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

3.- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas a la escala 1/10.000.

4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000. De no ser este plano el del Catastro Parcelario del municipio se aportará así mismo como documentación complementaria.

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

B.- Con carácter particular.

1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

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

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 10.7. siguiente.

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

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

Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluído el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

10.5.6. Condiciones comunes de la edificación.

A.- Altura.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 siete (7,00) metros.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros en el primer caso y los siete metros cincuenta centímetros en el segundo.

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 (6) metros 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 (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el artículo 10.8 para los terrenos afectados de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo de la norma 10.5.1.

C.- Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el del dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido y el cinco por ciento (5%) en el común.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (como por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

D.- Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

E.- Cerramientos de las fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro con diez centímetros de altura.

Se prohibe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cinco metros (5 m.) a cada lado del eje de los caminos públicos.

- Cinco metros (5 m.) desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo de la norma 10.5.1.

10.5.7. 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 Política Territorial 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.

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.

10.5.8. 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

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 de 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. En el Suelo No Urbanizable especialmente protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en el artículo 10.8. para este tipo de carteles.

ART. 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.

10.6.1. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen o fuese exigible legalmente, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán así mismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/1.986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

10.6.2. Fines.

Los contenidos de los Estudiosde Impacto Ambiental podrán verse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.

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

- El tránsito de vehículos.

- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.

- El uso impropio del medio físico.

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

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE URBANISMO OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

10.6.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental a que hace referencia la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente.

Estos procedimientos podrán dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial, y en su caso a la Agencia del Medio Ambiente.

10.6.4. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor interesado deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

ART. 10.7. CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION. DEFINICION DEL RIESGO DE SU FORMACION.

10.7.1. Concepto.

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración del efluente y/o distribución de energía eléctrica.

10.7.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

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

1º Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite urbanístico del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y por los Planes o Normas de los municipios colindantes, y existen más de tres viviendas en un círculo de 300 metros de radio con centro en el punto que consideramos.

2º Cuando se actue sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

A.- Cuando la parcelación pretendida tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

B.- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente por compactación del terreno. Se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y

BD
COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Cooperación, y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social o utilidad pública debidamente autorizadas.

C.- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

D.- Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

ART. 10.8. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

10.8.1. Concepto, tipos y ámbito.

Al Suelo No Urbanizable especialmente protegido le es 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.

Se distinguen cinco tipos de especial protección de suelo dentro de esta categoría:

- SNUEPE Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Valor Ecológico y del Paisaje Natural.
- SNUEPMF Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Masas Forestales.
- *SNUEPCR Suelo No Urbanizable de Especial Protección de cauces y riveras.*
- SNUEPA Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Agropecuario.
- SNUEPI Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras Hidraúlicas en el Medio Físico.
- *SNUEPEV Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Embalse de Valmayor.*

Los correspondientes ámbitos que abarcan estos tipos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección son los definidos en el Plano de Clasificación del Suelo, con la salvedad de las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua que se establecen en la Norma 10.8.7., para aquellos supuestos no recogidos en las presentes Normas Subsidiarias.

Además de lo anterior, tendrán la categoría de **suelo no urbanizable especialmente protegido con carácter específico** el suelo correspondiente a las vías pecuarias que discurren por esta clase de suelo, abarcando la delimitación aprobada para las mismas y que gestiona el órgano de la Comunidad Autónoma de Madrid competente para ello.

10.8.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Este tipo de protección se establece sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como ocurre con las limitaciones derivadas de la legislación de carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, montes, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante, en el entorno de cauces, arroyos y láminas de agua, se aplicarán las limitaciones establecidas en la norma 10.5.1. en relación con la protección del dominio público.

En las proximidades de vías pecuarias se aplicará la condición B.4. de la norma 10.5.5. en relación con la norma 10.5.1.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

En todo caso prevalecerá sobre la presente Ordenación Urbanística la protección que se establece en el Plan de Ordenación del Embalse de Valmayor y sus Recursos Naturales, y la que establece el Decreto 44/92, de 11 de junio, por el que se establece un régimen de protección preventiva para el curso medio del Río Guadarrama y su entorno.

10.8.3. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

10.8.4. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Valor Ecológico y del Paisaje Natural (SNUEPE).

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones, sin perjuicio de su posibilidad expresa de uso para labores y cultivos agropecuarios:

A.- Se prohibe todo tipo de construcción o instalación salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en Suelo No Urbanizable común, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que estas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del Suelo Urbano.

Dichas construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpan la línea del horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje natural.

En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

B.- Se prohiben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno,salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

C.- Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo de depuración secundario.

D.- Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

E.- Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a un metro con veinte centímetros (1,20 m.).

F.- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

10.8.5. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Masas Forestales (SNUEPMF).

Protección por interés forestal. Se refiere esta protección a las masas forestales o conjuntos de especies arbóreas dentro del Suelo No Urbanizable, estableciendo dicha protección en función de las siguientes condiciones:

Construcciones.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

A.- En estas zonas se prohibe cualquier edificación e instalación.

Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instalarlas en el Suelo No Urbanizable común, siempre que no afecten negativamente a las masas forestales.

B.- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

C.- Se prohiben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno,salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

D.- Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo de depuración secundario.

E.- Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

F.- Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a un metro con veinte centímetros (1,20 m.).

G.- La parcela mínima establecida a efectos de segregaciones se establece en treinta hectáreas (30 Has.).

H.- Solamente podrán levantarse, con carácter ordinario, en este tipo de suelo instalaciones al servicio de explotaciones forestales efectivas, y en los ámbitos en que menos afecten a las masas forestales. A estos efectos podrán abrirse caminos de saca forestal en las condiciones que establezca la Consejería de Agricultura y Cooperación.

H.- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Talas.

I.- Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Agricultura y Cooperación, siendo un acto sujeto a licencia de conformidad con lo que establece el artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid. .

En las áreas deforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por la citada Consejería de Agricultura y Cooperación.

Caminos.

C.- Se prohibe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas, procurando la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.

10.8.6. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces y Riberas(SNUEPCR), y de protección para el suelo afectado por cauces y riberas en general.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Se refiere esta protección a los terrenos que se encuentran o bien con la delimitación de suelo con el precitado tipo de protección, o bien en las bandas longitudinales de los cauces y arroyos y, en todo caso, quedan afectados, en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1.985, de 2 de agosto, de Aguas, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- Quince metros en cauce de corrientes naturales discontinuas.

- Veinticinco metros en corrientes naturales de los cauces continuos y lagunas.

Los terrenos comprendidos dentro de las áreas delimitadas o dentro de esta línea de protección citada para los no señalados en los planos de ordenación, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A.- Se prohiben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable común, y aquellas otras destinadas a la explotación agropecuaria de las fincas. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las construcciones e instalaciones correspondientes asociadas al aprovechamiento de los recursos hidraúlicos que precisen de la continuidad a los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria de la cuenca vertiente que contiene a este tipo de suelo.

B.- Se prohibe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

C.- Se prohibe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en donde se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en B.

D.- Con independencia del dominio de los cauces, se prohiben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohibe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal, si estas operaciones no vienen obligadas por las labores agrícolas.

E.- Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

F.- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

G.- En concreto, en el inventariado por el A.M.A. "Carrizal del Embalse del Aulencia" se prohiben expresamente las actuaciones capaces de alterar los valores que presenta el mismo y su entorno, siendo preceptivo un informe del citado organismo de forma previua a cualquier actuación.

10.8.7. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Agropecuario (SNUEPA).

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos y pastos, y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su adecuada homogénea disposición merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso agropecuario, formando parte de la base económica del municipio. Los terrenos quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A.- Se prohibe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agropecuario por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan especialmente prohibidos los usos:

- Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de recursos hidraúlicos o asociados al uso pecuario.

- Comercial, salvo la venta directa de productos perecederos de las propias fincas.

- Hotelero.

- Almacenes que no sean agrícolas o naves pecuarias.

B.- Sólo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de ubicarse en este tipo de terrenos y no sea posible su localización en Suelo No Urbanizable común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agropecuario de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibidas las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en A.

C.- Se prohibe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Cooperación, o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

D.- Se prohiben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad 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 agropecuarios.

E.- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

10.8.8. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras Hidráulicas en el Medio Físico (SNUEPI).

Hace referencia esta especial protección a aquellos terrenos del término municipal que están afectados por las instalaciones hidráulicas que el Canal de Isabel II tiene en el término municipal de Colmenarejo.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

No se establece otra limitación sobre estos suelos, por el carácter ineludible de utilidad pública de sus instalaciones, que el de que cualquier actuación que se vaya a realizar, cambiar, mejorar, y cualquiera que tienda a modificar lo existente, deberá expresar y justificar las condiciones que menor impacto ambiental y menoscabo del entorno suponga.

10.8.9. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Embalse de Valmayor (SNUEPEV).

Este ámbito de ordenación abarca el territorio que el Plan de Ordenación del Embalse de Valmayor delimita en el término municipal de Colmenarejo.

Cualquier actuación sobre este ámbito se remite a las determinaciones propias del Plan de Ordenación del embalse citado.

10.9. EQUIPAMIENTOS EN S.N.U.

La actuación de los equipamientos, de naturaleza pública, previstos en el ámbito de esta clase de suelo no urbanizable se regirán por las normas contenidas en este Capítulo y por las determinaciones de tipo técnico si se refieren a instalaciones de infraestructuras generales.

Por lo que se refiere al uso de las zonas previstas, serán con carácter limitativo los siguientes:

- Área 1: Área institucional para enclave de centro de la Universidad Carlos III.
- Área 2: Estación depuradora de aguas residuales.
- Área 3: Vertedero municipal de residuos sólidos inertes.
- Área 4: Área de recreo: Club de Vela Valmayor-Canal de Isabel II.
- Área 5: Área de ocio y recreo Las Nicolasas (asociado al medio físico).
- Área 6: Viveros municipales.
- Área 7: Área de ocio y recreo El Navazo. Área deportiva asociada al medio físico.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 Colmenarejo.

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.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada Zona de ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en las presentes Normas Subsidiarias y en especial con las Disposiciones Transitorias al final del presente documento.

11.0.3.

En su conjunto las Normas Subsidiarias definen nueve 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. Ensanche del Casco.
- Zona 03. Extensión Unifamiliar.
- *Zona 04. Protección Colonia de Santiago.*
- Zona 05. Edificación en Bloque. Mantenimiento de la Edificación.
- Zona 06. Dotaciones y Equipamientos.
- Zona 07. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Zona 08. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Zona 09. Red Viaria.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

11.0.4.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten 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 ocupación 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 que se desarrolle en los términos previstos en esta norma.

11.0.5.

Todos los volúmenes edificables que se ejecuten sobre rasante computarán a efectos de la edificabilidad máxima, con independencia de que se trate de cuerpos de edificación principales o secundarios o auxiliares.

ART.11.1. ZONA 01. CASCO ANTIGUO.

11.1.1. Definición.

La presente zona de ordenación está constituída por las áreas urbanas que dieron origen al núcleo urbano de Colmenarejo y recoge la parte más antigua del núcleo considerado.

Con unos trazados viarios bastante irregulares, y con una cierta disposición radioconcéntrica desde la Plaza de la Constitución, se dispone la edificación originaria conformando manzanas con tipologías edificatorias cerradas o aisladas de forma irregular sobre la parcelación, así mismo irregular, con una altura representativa de dos plantas, si bien en gran medida renovada asociada a alturas superiores, y con aprovechamiento bajo la cubierta para usos, en un origen, relacionados con la agricultura y ganadería en su origen.

El uso principal que soporta es el residencial relacionado directamente con los usos terciarios comerciales y de servicios.

11.1.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación no se establece segregación de la misma en grados a efectos de la aplicación de las condiciones de aprovecamiento edificable.

11.1.3. 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.

11.1.4. 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 debidamen-

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

te 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 establece a efectos de parcelaciones y segregaciones una parcela mínima edificable de ciento veinticinco metros cuadrados (125 m^2.), con un frente mínimo de cinco metros (5,00 m.), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de cinco (5,00 m.) de diámetro.

11.1.5. Condiciones de volumen.

1. Las condiciones de la superficie máxima edificable se establecen con carácter general para esta zona por la aplicación de las condiciones de altura máxima permitida, en número de plantas, por el fondo edificable permitido.

   A estos efectos se fijan los siguientes valores, sin perjuicio de lo dicho en el punto 2 siguiente:

   - Fondo máximo edificable: ***Doce (12) metros.***

   - Número máximo de plantas: **Dos plantas (baja más primera) más aprovechamiento bajo cubierta.**

   - Altura máxima: ***Siete metros (7,00 m.).***
   - Altura a cumbrera: ***Determinada por la inclinación máxima de los faldones de cubierta, aplicada tanto en la fachada anterior como en la posterior.***
   Se permite en cualquier caso el aprovechamiento bajo la cubierta, en los términos y con las condiciones previstas en la norma 5.6.4. y 5.6.5., de forma que no altere las condiciones de volumen del casco.
   En todo caso se prohibe la ejecución de semisótanos.
   Así mismo, en las parcelas que tengan más de veinticinco (25,00) metros de fondo recto se podrá llegar en planta baja a un fondo edificable de *quince (15,00)* metros.

2. Para parcelas que tengan frente a dos calles opuestas se observarán las siguientes reglas:

   a) Para aquellas cuyo fondo recto de parcela sea mayor de 15,00 metros y menor o igual de 30 metros, dispondrá la edificación ajustada a cada una de las alineaciones oficiales y se resolverá mediante patios interiores de parcela las condiciones higiénico sanitarias de la edificación. Estos patios no podrán manifestarse en los linderos laterales cuando la parcela tenga una anchura, medida de forma paralela a las alineaciones, igual o superior a los 8,00 metros.

   b) Para aquellas parcelas cuyo fondo recto de parcela sea mayor de 30,00, ajustarán la edificación a cada una de las alineaciones oficiales, respetando en su interior un patio intermedio con una distancia mínima entre cada uno de los volúmenes edificables de 6,00 metros, pudiendo no obstante conectar ambos volúmenes edificados con un cuerpo intermedio cuya anchura no superará ni la mitad de la distancia entre los volúmenes principales ni la tercera parte de la anchura de la parcela en cada punto considerado.

11.1.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- 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 (0 m.), debiendo de coincidir la alineación oficial con la de la edificación.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas. No obstante esto, si la alineación oficial tiene una longitud de frente de parcela igual o superior a 15 metros y si la edificación colindante a la que se considere tiene un retranqueo a uno de los linderos compartidos, y se trata de una edificación en que no sea previsible su renovación en un periodo de 10 años, se deberá prever un retranqueo de la edificación a dicho lindero que cuente con un mínimo de 3,00 metros, compensándose el volumen edificable en el interior de la parcela, aumentando el fondo recto edificable en la medida de lo necesario para la compensación y hasta un máximo de 4,50 metros y resolviendo las condiciones higiénicas de la edificación mediante la ejecución de los necesarios patios de parcela con las dimensiones y en las condiciones previstas en las presentes Normas Urbanísticas.

- Retranqueo al lindero posterior: Para garantiuzar las condiciones de asoleo y ventilación será, en general, igual o superior a cuatro (4) metros cuando no se adose a este lindero. En caso de parcelas de fondo recto inferior a ocho metros este retranqueo podrá ser nulo, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación y asoleo de las estancias de la edificación desde la fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.

A los efectos de lo citado en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan asimilar. Por contra tendrán la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la edificación a aseos y baños, despensas, almacenes, espacios de comunicaciones dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.

- El índice de ocupación máxima sobre parcela neta queda determinado por las condiciones de fondo edificable.

Las parcelas que tengan un fondo inferior a los ocho metros (8,00 m.) podrán ocupar el 100% de la misma en todas sus plantas.

11.1.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en todas sus clases y categorías. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª, 2ª, 3ª en planta baja e inferiores a la baja, y categoría 4ª en edificio de uso exclusivo, en la clase Hostelero categoría 6ª en cualquier posición de la edificación, y en categoría 7ª en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja.

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 y primera.

Uso Dotacional, en categorías 1ª, 5ª, 6ª y 7ª en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, excluidos los talleres de reparación de vehículos automóviles y motocicletas que necesariamente se han de ubicar en los sectores industriales, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja, y en categoría 12ª en planta sótano o semisótano y en edificio de uso exclusivo.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños 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.

11.1.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general las previstas 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:

En cualquier caso, las cubiertas de la edificación que de a las alineaciones exteriores de la parcela, se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 18º y los 25º 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.

No se permitirán en esta zona materiales de cubrición en edificaciones tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales como la teja cerámica de colores naturales o terrizos similares a los usados en la zona, o teja de morteros hidraúlicos de coloraciones similares.
Se prohiben las buhardillas o casetones en cubierta.
Los elementos de iluminación de los espacios bajo cubierta, deberán retranquearse, sobre la proyección horizontal, al menos 1,50 m. de la línea de fachada y 1,00 m. de la línea de cumbrera. La separación mínima entre ejes de cada una de ellas sobre la horizontal será de 2,60 m., y la separación a la medianera o extremo del faldón de cubierta que se trate será como mínimo de 1,00 m.

Estos huecos de iluminación de los espacios bajo cubierta se compondrán con los huecos de las fachadas y no tendrán una superficie de hueco mayor de 1,00 m². por

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

cada 9,00 m^2. de faldón.

En este ámbito del Casco Antiguo los aleros no tendrán un vuelo superior a los 40 centímetros, *y se procurará que el canto del mismo no supere los 12 centímetros.*

Los materiales de terminación de los paramentos verticales de la edificación serán o resolverán a base de revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores blancos ocres o terrizos propios del ámbito que se considera, y así mismo las fábricas o aplacados de piedra natural, y ladrillo en colores naturales y pardos. Queda prohibido expresamente el uso de aplacados con materiales cerámicos, el ladrillo de tonos no uniformes, las placas metálicas, los prefabricados de hormigón, los bloques de hormigón en cualquier acabado, el revoco a la tirolesa y los terrazos.

En el entorno de la Plaza de la Constitución y su embocadura a la travesía de la Carrtera de Galapagar a Valdemorillo, y en el entorno de la Iglesia Parroquial, todas las fachadas vistas desde la vía pública serán de fábrica de piedra de granito o chapadas en este mismo material.

Los zócalos de la edificación, en caso de no ser del mismo material que las fachadas, de entre los vistos en el párrafo anterior, deberán ser de piedra de granito, ladrillo o revoco, prohibiéndose los aplacados cerámicos, cantos rodados, los terrazos, el revoco a la tirolesa y el revoco de cemento gris sin enlucir.

No se permite la disposición de cuerpos volados edificados opacos dispuestos en las fachadas exteriores de la edificación. Los únicos cuerpos salientes permitidos serán abiertos (p. e. balcones) o totalmente acristalados (p. e. miradores), no pudiendo extenderse esta última tipología de hueco a todos los de la fachada que se trate.

Queda expresamente prohibido para este ámbito que se dispongan patios en las fachadas exteriores, prohibiéndose todo tipo de retranqueos a calle incluyendo los accesos para vehículos que deberán disponerse a haces de fachada, debiendo ceñirse la edificación a la alineación oficial en toda su altura, y así mismo queda expresamente prohibido la disposición de patios en medianería, debiendo resolverse en el interior de la edificación o bien en situación de fondo de la parcela.

En todo caso, la edificación que se proyecte que por inexistencia de edificación colindante, o que si bien existiendo tenga una menor altura que la proyectada, deje vista desde el espacio público cualquier fracción de la superficie de la pared o muro medianero, deberá tratar a esta con las mismas calidades y recursos estilísticos que la propia fachada, exterior o interior de la edificación.

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 bien perfiles de P.V.C., hierro o aluminio, o similares, pintados o lacados en tonos asimilados a la anterior. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural o en color oro.

Toda la rejería que se disponga en fachadas deberá ser de hierro forjado, pintado o pavonado, o bien de perfiles de acero soldados, con los mismos tratamientos que el anterior, prohibiéndose expresamente para este fín el uso de perfiles de aluminio para rejas y barandillas de protección, excepto en pasamanos.

Todas las transformaciones que se produzcan individualmente o parcialmente en las carpinterías, cerrajería y rejería de una edificación deberán atenerse a las cualidades y calidades de las existentes si son consecuentes con las determinaciones para esta zona de ordenación, y a las originales si estas existentes no se adecuan. Las

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

carpinterías que se añadan a huecos (dobles ventanas, etc.) se dispondrán como máximo a haces intermedios de fachada.

La edificación catalogada en el nivel ambiental, con independencia de las determinaciones propias del nivel de protección y las posibilidades que unitariamente se les asigne por la normativa específica de protección del patrimonio arquitectónico, para la eventual intervención constructiva, deberán mantener el actual volumen edificado, si éste llega a la altura máxima permitida, y la fachada o fachadas si se encuentran en un estado físico adecuado para su mantenimiento. En caso contrario, en que proceda la reedificación total de la edificación deberá reproducirse la fachada y volúmen aparente contemplado desde los espacios públicos, tanto en composición, huecos, como así mismo en materiales de acabados, garantizando de esta forma el mantenimiento del carácter y valores ambientales del casco.

La relación de disposición de huecos en las fachadas será tal que reproduzcan las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente.

En caso de promociones que desarrollen edificación en solares con un desarrollo de fachada superior a quince metros (15,00 m.), deberán fraccionar la composición cada dos módulos de 7,50 m. que no podrán repetirse dos a dos con el objeto de no generar situaciones repetitivas impropias del casco antiguo.

La anchura máxima de los cuerpos volados, de existir éstos, será de 1,60 metros.

Se prohibe expresamente el acristalamiento de balcones y terrazas, exceptuándose los de miradores de nuevas edificaciones que no sean extensivos a todos los huecos de fachada.

Las persianas que se instalen en los edificios serán iguales para todos los huecos.

Se prohibe expresamente la imitación de formas, texturas o colores propios de otros materiales, (persianas P.V.C. imitando madera, perfiles de tubo laminado en frío imitando rejería torneada o rejería de bolillos, balaustres de hormigón que imitan piedra, etc.).

Las puertas de garaje y accesos de los edificios deberán acordarse compositivamente y en sus cerramientos de modo acorde con los huecos del resto del edificio.

Se prohibe expresamente que los bajos destinados a comercio u otros usos no residenciales se queden sin componer con el resto de la fachada en las nuevas edificaciones.

Se prohibe la apertura de huecos en las cubriciones de las edificaciones de tres plantas, a excepción de los edificios institucionales o dotacionales.

11.1.9. Otras condiciones.

El cerramiento de la parcela, en caso de existir, no tendrá una altura superior a 2,50 metros, y será de piedra natural, mampostería, chapado, etc., con un mínimo de 1,00 metro hasta 1,50 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales y similares.

Se permitirá la disposición de garajes en la edificación para aquellas parcelas que tengan un frente a calle igual o superior a nueve metros (9,00 m.).
La anchura máxima de los huecos de garaje será de 3,50 metros. *Se prohibe expresamente el uso de garaje en sótano o semisótano.*

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Todos los accesos y cerramientos de los mismos a calle (no sólo los de garaje) deberán situarse a haces de fachada, salvo que para determinados usos la normativa concurrente determine en contrario.

Las marquesinas de comercios, en caso de ejecutarse, se dispondrán puntualmente sobre el acceso del comercio si es acorde con la composición de la edificación. No deberán superar 1,50 m. de vuelo, superar lateralmente el hueco en 0,30 m. a cada lado ni tener una longitud máxima de 3,50 m., dando con ello cumplimiento en todo caso a la normativa general de estas Normas Urbanísticas que fuere más restrictiva.

Los anuncios de comercios deberán incluirse en o sobre el hueco del escaparate en una longitud máxima de 3,50 m.

Los banderines no superarán los 0,60 m. de vuelo y no podrán ser luminosos en masa de plástico translúcido. La altura de los mismos será de 1,00 m. y se situarán entre los 2,40 m. y los 3,00 m. contados desde la rasante de la acera a su extremo inferior.

11.1.10. Condiciones para atenuación y eliminación de impactos negativos.

Para la primera sustitución puntual de los elementos mencionados en párrafos anteriores, se deberá conservar y reproducir con idénticas características que los originales.

Para sustituciones de elementos en edificios en los que se han producido otras sustituciones con condiciones distintas a las originales, estas se acordarán con aquellas mayoritarias (sean originales o no) que cumplan con la presente normativa.

Para la instalación de elementos o acabados nuevos que no existieran originalmente en los edificios (persianas, rejas, dobles ventanas, etc.) y se instalen por primera vez en él, deberán atenerse a las determinaciones normativas al respecto, y para la concesión de licencia contar con el consentimiento del resto de inquilinos del edificio y el compromiso de los mismos de que la instalación de estos elementos en el resto de las viviendas se efectuarán con idénticas características (morfología, material, color) que los solicitados.

Para la instalación de elementos o acabados que no existan en la edificaciuón original pero que se hayan producido en alguna de las partes del edificio, éstos se atendrán bien a los de la mayoría de los que cumplan esta Normativa, o bien, cuando no existan adecuados a ella, instalar distintos a los existentes, adecuándose a las determinaciones de este documento.

Unicamente podrán no cumplir la presente Normativa en su totalidad la instalación de doble acristalamiento en ventanas cuando sea en edificios con alguna preexistente. En este caso las dobles ventanas deberán adecuarse a las existentes que cumplan las condiciones estéticas prescritas a excepción de la ubicación de las mismas a haces intermedios de los muros.

En cualquier caso, la colocación de un nuevo elemento o un nuevo acabado distinto del original deberá realizarse en todos elementos o paramentos de la edificación que den a un mismo frente de calle.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
146
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ART.11.2. ZONA 02. ENSANCHE DEL CASCO.

11.2.1. Definición.

La presente zona de ordenación está constituída por las áreas urbanas perimetrales al casco antiguo, que si bien participan de las condiciones del mismo, en cuanto a trazados irregulares, etc., parece lógico tratarlas con soluciones edificatorias más adecuadas a la situación de borde que ocupan.

En su mayor parte se califican así los grandes vacíos existentes en el borde del casco, en el arco Norte-Este-Sur del casco.

Se proyecta la edificación conformando manzanas con tipologías edificatorias cerrada, de forma irregular sobre la parcelación, así mismo irregular, con una altura representativa de dos plantas, y con aprovechamiento bajo la cubierta.

El uso principal que soporta es el residencial relacionado directamente con los usos terciarios comerciales y de servicios.

11.2.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación no se establece segregación de la misma en grados a efectos de la aplicación de las condiciones de aprovecamiento edificable.

11.2.3. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación en manzana cerrada.

11.2.4. 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 establece una parcela mínima edificable de ciento veinticinco metros cuadrados (125 m^2.), con un frente mínimo de seis metros (6,00 m.), en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de seis metros (6,00 m.) de diámetro.

11.2.5. Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por un coeficiente de edificabilidad superficial, regulando la organización interior de la edificación por medio de condiciones higiénico-sanitarias de forma que ningún espacio edificado quede sin el necesario asoleo y ventilación.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

- Edificabilidad máxima: 1,50 m2/m2.

COMUNIDAD DE MADRID
147
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera) más aprovechamiento bajo cubierta.

- Altura máxima: 7,00 metros.

- Altura a cumbrera: 9,00 metros.

Se permite en cualquier caso el aprovechamiento bajo la cubierta, computando como edificabilidad en los términos y con las condiciones previstas en la norma 5.6.4. y 5.6.5., de forma que no altere las condiciones de volumen de la zona.

11.2.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

- 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 (0 m.), debiendo de coincidir la alineación oficial con la de la edificación.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas.

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cuatro (4) metros cuando se proyecten vistas desde la fachada trasera de la edificación. En caso de parcelas de fondo recto inferior a ocho metros este retranqueo podrá ser nulo, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación y asoleo de las estancias de la edificación desde la fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.

- El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se fija en el 75% de la superficie de la misma, sin perjuicio de lo previsto en párrafos anteriores para las parcelas que tengan menos de 8,00 metros de fondo recto, en que el índice de ocupación se fija en el 100%, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento edificable.

11.2.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en todas sus clases y categorías. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª, 2ª, 3ª en planta baja e

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

inferiores a la baja, y categoría 4ª en edificio de uso exclusivo, en la clase Hostelero categoría 6ª en cualquier posición de la edificación, y en categoría 7ª en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja.

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 y primera.

Uso Dotacional, en categorías 1ª, 5ª, 6ª y 7ª en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, excluídos los talleres de reparación de vehículos automóviles y motocicletas que necesariamente se han de ubicar en los sectores industriales, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja, y en categoría 12ª en planta sótano o semisótano y en edificio de uso exclusivo.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños 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.

11.2.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán con carácter general las previstas 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:

En cualquier caso, las cubiertas de la edificación principal, que de a las alineaciones exteriores de la parcela, se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 20º y los 30º sexagesimales, salvo que se trate de edificación industrial en que podrá ser menor, 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.

No se permitirán en esta zona materiales de cubrición en edificaciones principales, o que se vean desde la vía o espacios públicos, tales como placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o similares, debiendo restringirse al uso de materiales como la teja cerámica de colores naturales o terrizos similares a los usados en la zona, o teja de morteros hidraúlicos de coloraciones similares, o la pizarra.

Los materiales de terminación de los paramentos verticales exteriores de la edificación serán o resolverán a base de revocos, enfoscados y otros tratamientos de similar naturaleza, en colores blancos ocres o terrizos propios del ámbito que se considera, y así mismo las fábricas o aplacados de piedra natural y fábricas de ladrillo no esmaltado. Queda prohibido expresamente el uso de aplacados con materiales cerámicos y el revoco a la tirolesa tanto en toda la fachada exterior como en las interiores que queden vistas desde el viario o espacios públicos, próximos o lejanos.

No se permite la disposición de cuerpos volados edificados opacos dispuestos en las fachadas exteriores de la edificación. Si se disponen miradores, estos deberán ser totalmente acristalados, y no sobresaldrán más de 30 centímetros de la línea de fachada.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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 bien perfiles de P.V.C., hierro o aluminio, o similares, pintados o lacados en tonos asimilados a la anterior. No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural.

La relación de disposición de huecos en las fachadas será tal que reproduzcan las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente.

11.2.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda o bien en la proporción establecida en el Capítulo 4 para los usos no residenciales. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela, en caso de existir, no tendrá una altura superior a 2,50 metros, y será de piedra natural, mampostería, chapado, etc., con un mínimo de 1,00 metro hasta 1,50 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales y similares.

ART.11.3. ZONA 03. EXTENSION UNIFAMILIAR.

11.3.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales unifamiliares ordenadas del núcleo urbano.

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera con un máximo de dos plantas, pudiendo en su caso utilizar el espacio 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 residencial, 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 1º: Residencial unifamiliar alta densidad.

- Grado 2º: Residencial unifamiliar media densidad.

- Grado 3º: Residencial unifamiliar baja densidad.

- Grado 4º: Residencial unifamiliar de muy baja densidad.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

11.3.3. Tipologías edificatorias.

En función del Grado de aplicación las tipologías edificatorias son:

Grado	Tipologías
1º	Pareada y agrupada en hilera.
2º	Aislada, pareada y agrupada en hilera.
3º y 4º	Aislada

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: 250,00 m2.

Frente mínimo: 6,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6,00 metros de diámetro.

Grado 2º. Superficie mínima: 500,00 m2.

Frente mínimo: 10,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 10,00 metros de diámetro.

Grado 3º. Superficie mínima: 1.000,00 m2.

Frente mínimo: 20,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,00 metros de diámetro.

Grado 4º. Superficie mínima: 2.000,00 m2.

Frente mínimo: 25,00 metros.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE URBANISMO OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 25,00 metros de diámetro.

No obstante lo anterior, para el grado 1º 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, 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.

Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

Salvo que en las fichas de desarrollo de unidades de ejecución, o en su caso sectores de suelo apto para urbanizar, se diga en contra, la superficie mancomunada asociada a el conjunto de viviendas deberán situarse en la misma manzana, con continuidad física.

11.3.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los Grados es el siguiente:

Grado 1º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,65 m2/m2.

- Altura máxima de la edificación: 6,50 metros.
- Altura a la cumbrera: 8,50 metros.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), más aprovechamiento bajo cubierta.

Grado 2º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,40 m2/m2.

- Altura máxima de la edificación: 6,50 metros.
- Altura a la cumbrera: 8,50 metros.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), más aprovechamiento bajo cubierta.

Grado 3º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,25 m2/m2.

- Altura máxima de la edificación: 6,50 metros.
- Altura a la cumbrera: 8,50 metros.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), más aprovechamiento bajo cubierta.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Grado 4º.
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,20 m2/m2.

- Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.
- Altura a la cumbrera: 9,00 metros.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), más aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite el aprovechamiento bajo la cubierta, en los términos y con las condiciones previstas en las normas 5.6.4. y 5,6.5., de forma que no altere las condiciones de volumen de la zona.*No computará a efectos del límite de edificabilidad de la zona, considerado por parcela.*

La edificabilidad correspondiente al Grado 1º 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.

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 (3) metros para los Grados 1º y 2º, de cuatro (4) metros para el Grado 3º, y de cinco (5) metros para el Grado 4º.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3) metros para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.). En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas de las permitidas en el grado 1º, el retranqueo mínimo en este caso será de dos metros (2,00 m.).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3) metros en los Grados 1º y 2º, de cuatro (4) metros en el Grado 3º, y de cinco (5) metros en el Grado 4º. De igual forma que en el caso anterior, en caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas de las permitidas en el grado 1º, el retranqueo mínimo en este caso será de dos metros (2,00 m.).

- Como condición complementaria para los Grados 1º y 2º, se permitirá adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales un volumen edificado que cuente con una sola planta y una altura máxima de tres metros (3,00 m.), destinada a garaje aparcamiento, con un frente edificado sobre la alineación oficial no mayor del 40% de la longitud de la fachada ni de 3,50 metros.

- Indice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los Grados se adoptan los siguientes valores máximos:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- Grado 1º: 50%.

- Grado 2º: 35%.

- Grado 3º: 25%.

- Grado 4º: 20%.

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.

No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.

Uso principal:

Uso residencial, en su clase Vivienda en Categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Residencial, en su clase Residencia en categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª en planta baja siempre asociado al uso Residencial, en la clase Hostelero categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie, y en clase centros de reunión, en categoría 9ª, así mismo con la condición complementaria de que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte este uso sea igual o superior a 1.500,00 m^2.

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 y primera.
Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños 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.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

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.

Usos prohibidos:

Los restantes.

11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 20° y los 30° sexagesimales, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas. Los materiales de cubrición serán de coloración terriza, tal cual se presenta en la actualidad las cubiertas de las zonas del casco antiguo y sus primeros ensanches, quedando prohibido el uso de placas metálicas, de fibrocemento y similares.

Las actuaciones edificatorias que proyecten usos en los que se prevea la residencia colectiva deberán adecuar los volúmenes edificados a situaciones que reproduzcan la misma masa edificada que la zona y grado en donde se localicen.

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 garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de mampostería, o chapado de piedra hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

ART.11.4. ZONA 04. PROTECCIÓN COLONIA DE SANTIAGO.

11.4.1. Definición.

Constituye esta zona la parte más antigua de la colonia de santiago, que se localiza al norte de este conjunto unifamiliar, y que se caracteriza fundamentalmente por tener un trazado perfectamente ortogonal en la trama viaria.
Fundamentalmente está integrado por parcelas de un tamaño relativamente grande que incorporan viviendas aisladas de un tamaño así mismo grande.
Los elementos materiales que configuran la edificación son la piedra de granito en fachadas, bien en su totalidad o bien en zócalos, y la cubierta de teja cerámica roja o pizarra.
Se dispone la presente ordenanza como protección de los valores de la trama urbana y la edificación tradicional, compatibilizando su desarrollo integrado en el conjunto del núcleo urbano, permitiendo para el mismo el desarrollo de tipologías residenciales unifamiliares o bifamiliares sobre parcela única.

11.4.2. Grados.

A los efectos de la aplicación de la presente Zona de Ordenanza no se diferencia ningún grado.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

11.4.3. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida será de edificación aislada, con volúmenes singulares adaptados al entorno, tipo villa.

11.4.4. 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.
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 repercelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.
No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos se establece una parcela mínima edificable de 1.500,00 metros cuadrados, con un frente mínimo de 30,00 metros, en cuyo interior pueda inscribirse un círculo de 30,00 metros de diámetro.

11.4.5. Condiciones de volumen edificable.

Las condiciones de volumen máximo edificable que se permiten se establecen por medio de un coeficiente de edificabilidad, regulando su organización interior por medio de condiciónes higiénico-sanitarias, de forma que ningún espacio edificado quede sin el necesario asoleo y ventilación.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los Grados es el siguiente:
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,35 m2/m2.
- Altura máxima de la edificación: 6,00 metros.
- Altura a cumbrera: Condicionada por pendientes de la cubierta.
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más una) más aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite en cualquier caso el aprovechamiento bajo la cubierta, en los términos y con las condiciones previstas en la norma 5.6.4. y 5.6.5. No computará a efectos del límite máximo de edificabilidad en la zona, computado por parcela.

11.4.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes condiciones en función de que sea edificación de nueva planta o modificación o reedificación de las existentes:

A) Para nuevas edificaciones:

- 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 de cuatro metros (4,00 m.).
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo de tres (3) metros a los linderos laterales.
- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cuatro (4) metros.
- En relación con la ocupación de la edificación, se establece un índice sobrepasante del 20%.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

B) Para modificación o reedificación de las existentes:
En este caso se consideran dos circunstancias:
b.1.) Si la edificación existente supera el 20% de la ocupación sobre la parcela, la posición de la edificación que se amplíe será la misma, y con la misma ocupación.
b.2.) Si la edificación existente no supera el 20% de la superficie de la parcela se estará al caso de la letra A) para nuevas edificaciones, pudiendo disponer la edificación en posición que se desee sin considerar la previa existente.

11.4.7. Condiciones de uso.

Uso principal:
Uso residencial, en su clase Vivienda en Categoría 1ª, unifamiliar, y Categoría 2ª con el límite de dos viviendas, bifamiliar, siendo necesario en este caso que la segregación sea en horizontal.

Usos complementarios:
Uso Residencial, en su clase Residencia en categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.
Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª en planta baja siempre asociado al uso Residencial, en la clase Hostelero categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.
Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.
Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños 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.
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.

Usos prohibidos:
Los restantes.

11.4.8. 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.
En general se reproducirán las formas y materiales típicos utilizados en la colonia, siendo condiciónes materiales obligatorias las siguientes:
- *a) Teja cerámica de color rojizo.*
- *b) Cubierta resuelta con faldones inclinados con pendiente no superior a los 25º ni inferiores a 18º.*
- *c) Paramentos exteriores resueltos con enfoscados en color blanco, con zócalo de piedra de granito, o totalmente resueltos en piedra.*
- *d) Relación hueco-macizo en similar proporción a los existentes en la colonia.*
- *e) Carpinterías de madera o metálicas o de P.V.C. con lacado o pintado en colores oscuros o blanco.*

11.4.9. Otras condiciones.

En la edificación de nueva planta se reservará como mínimo dentro de la parcela una

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO

plaza de aparcamiento por cada vivienda o bien en la proporción que se establece en estas Normas Urbanísticas para los usos terciarios y no residenciales. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.
El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, debiendo ser de piedra hasta 1,10 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares, de forma similar a la resolución de los cerramientos de parcela en la colonia.
La edificación bajo rasante no superará la ocupación de la edificación sobre rasante.
Se preservará todo el arbolado actualmente existente.

ART.11.5. ZONA 05. EDIFICACION EN BLOQUE. MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION.

11.5.1. Definición.

Comprende esta zona de ordenación aquellas áreas actualmente consolidadas por edificaciones levantadas con tipologías en bloque aislado, poco adecuadas al desarrollo del núcleo urbano y nada representativas de las tipologías propias del mismo, a efectos de considerarlas dentro de la ordenación que se formula.

El uso característico, y prácticamente único, que soportan es el residencial de vivienda colectiva o multifamiliar.

11.5.2. Parcela mínima.

La parcela mínima será la catastral existente sin que quepa la posibilidad de agregaciones o segregaciones posteriores, debiendo mantenerse en su situación actual.

11.5.3. Condiciones de volumen y posición.

Las condiciones que se establecen de volumen edificable y posición de la edificación son las actualmente existentes y consolidadas, no pudiendo variarse por tanto en caso de reposición, o reconstrucción, en su caso, de la edificación existente.

No podrá ejecutarse ningún volumen edificable más en el suelo adscrito a esta Zona de Ordenanza.

11.5.4. Condiciones de uso.

La presente ordenación consolida los usos actualmente existentes en la edificación, sin perjuicio de que algunos deban adoptar determinadas medidas correctoras.
No obstante, a partir de la aprobación definitiva del planeamiento que se revisa, cualquier variación en el uso deberá ajustarse a los usos que se determinan a continuación:

Uso principal:
Uso residencial, en su clase Vivienda en Categoría 2ª.

Usos complementarios:
Uso Residencial, en su clase Residencia en categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.000,00 metros cuadrados de superficie.
Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª en planta baja e inferiores a la baja.

BD

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación.

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª, 15ª y 17ª que expresamente se prohiben.

Uso Industrial, en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños 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.

ART.11.6. ZONA 06. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

11.6.1. Definición.

Esta zona de ordenación queda constituída 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 publica 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., por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

11.6.2. Ambito de aplicación.

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en el este Documento, la presente zona de ordenación tiene un doble ámbito de aplicación.

Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas con el índice de zona o 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.

Por otra parte, y con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados planos de ordenación relativos a la Calificación y Zonificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación y protección, a las normas específicas de la zona en que quede incluído, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.

11.6.3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen integramente en su

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

edificación por esta zona de ordenación, serán aisladas o pareadas.

11.6.4. 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 1º: Dotacional general.

- Grado 2º: Deportivo.

11.6.5. 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 1º.
Dentro de la delimitación de la zona de Casco Antiguo y de Ensanche del Casco:
Superficie mínima: 250,00 m2.

Frente mínimo: 6,50 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6,50 metros de diámetro.

Exterior a la delimitación de la zona de Casco Antiguo y de Ensanche del Casco:
Superficie mínima: 1.000,00 m2.

Frente mínimo: 20,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,00 metros de diámetro.

Grado 2º. Superficie mínima: 2.000,00 m2.

Frente mínimo: 20,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,00 metros de diámetro.

En el grado 2º 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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

11.6.6. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 1º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,80 m2/m2.

- Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera).

Grado 2º.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,20 m2/m2.

- Altura máxima de la edificación: 3,50 metros.

- Número máximo de plantas: 1 planta (planta baja).

No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional.

11.6.7. 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 mínimo de tres (3) metros para el Grado 1º y de cuatro (4) metros para el Grado 2º.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3) metros para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas en el Grado 1º, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3) metros en el Grado 1º y de cuatro (4) metros en el Grado 2º.

- Indice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

- Grado 1º: 75%.

- Grado 2º: 20% para las edificaciones cerradas que se levanten sobre rasante. Sin limitación para las instalaciones que no supongan edificación sobre rasante.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

11.6.8. 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 1º.

Uso principal:

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios (asociados en todo caso al dotacional principal):

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso dotacional, en categoría 9ª en situación de planta baja, y categorías 10ª y 11ª en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 2ª, 3ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.

Uso Residencial, en Clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 metros cuadrados construídos, 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 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.

Grado 2º.

Uso principal:

Uso Dotacional, en su Clase Deportivo categorías 16ª y 17ª.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso dotacional, en categoría 9ª en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas de gestión de las instalaciones, en cualquier posición en la edificación y asociado al uso dotacional deportivo.

Uso Residencial, en Clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 metros cuadrados construídos, para guarda y custodia de las instalaciones, siempre y cuando la dotación deportiva no esté directamente

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

asociada al uso y servicio una comunidad de vecinos.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños 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.

11.6.9. 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.

Las instalaciones dotacionales y de equipamientos que queden en los márgenes o incluídas dentro de los ámbitos territoriales correspondientes a la Zona 01 y Zona 02 se someterán en todo a las condiciones estéticas que para dichas zonas se determinan en las presentes Normas Urbanísticas.

11.6.10. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

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.

ART.11.7. ZONA 07. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

11.7.1. Definición.

Comprende a los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinadós o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

11.7.2. Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen dos grados:

- Grado 1º: Parques y zonas ajardinadas y áreas de juego infantiles.

- Grado 2º: Protección de vías de comunicación e infraestructuras.

11.7.3. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

ED

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

11.7.4. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza, en el Grado 1º edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sóla planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie cerrada.

Se permiten así mismo en este Grado citado instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

No obstante lo dicho en los párrafos anteriores, en la zona situada entre las calles de Nalón, Bidasoa, de Francisco Gutierrez y la Avenida de Pablo Iglesias, se podrá ejecutar una edificación de una planta con un máximo de 50 metros cuadrados construídos destinada a equipamiento hostelero. La disposición en la zona y la ordenación del volumen se efectuará a través de un Estudio de Detalle.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros.

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 2º solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, kioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario.

En el Grado 2º que se establezca para protección de infraestructuras solamente se permite 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.

11.7.5. Condiciones de uso.

En el Grado 1º 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 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volúmen y el uso Dotacional en Clase Deportivo categoría 16 en situación al aire libre.

En el Grado 2º los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas verdes en Clase Protección categorías 4ª y 5ª respectivamente.

ART.11.8. ZONA 08. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

11.8.1. Definición.

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

11.8.2. Condiciones específicas.

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 2 metros para cualquier construcción. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, no se fijan retranqueos.

Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

11.8.3. Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura.

ART.11.9. ZONA 09. RED VIARIA.

11.9.1. 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.

11.9.2. Condiciones específicas.

- Unicamente se permite la instalación 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 metros, 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.

11.9.3. Condiciones de uso.

El Uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, 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 4ª y en su Clase Jardines en categoría 1ª, y así mismo el Uso Comercial en Clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volúmen.

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.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE M[illegible]ID
CONSEJERÍA DE OBR[illegible]ICAS,
URBANISMO Y TRA[illegible]RTE
DIRECCIÓN GENERAL DE[illegible]ANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
- 6 JUN 1996
DOCUMENTO Informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.

Las presentes Normas Subsidiarias comportan la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal aprobadas definitivamente en 1.987 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, con los efectos previstos en las presentes disposiciones transitorias.

SEGUNDA.

Las disposiciones sobre usos contenidos en la presente Normativa Urbanística no impedirán la implantación de dichos usos en posteriores modificaciones, en los edificios construídos o en construcciones con licencia municipal ajustada al anterior planeamiento que permitiera un uso determinado para la edificación, ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales, de protección y seguridad previstas en las presentes Normas Subsidiarias.

TERCERA.

En los supuestos de edificaciones en situación de "fuera de ordenación" construídas y con usos suprimidos o modificados por las presentes Normas Subsidiarias que se hubieran instalado en el término municipal, podrán continuar su actividad, así como proceder a su traspaso en función de los usos previstos en las disposiciones de las Normas Subsidiarias revisadas.

En todo caso se adaptarán las condiciones de utilización a las medidas correctoras que fueran pertinentes.

CUARTA.

Los instrumentos de ejecución del planeamiento anterior del municipio que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias estuvieran definitivamente aprobados o en trámite de aprobación, y que no fueran disconformes con las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, podrán ser expresamente asumidos o continuada su tramitación previa declaración expresa del Ayuntamiento a instancia de las entidades o particulares interesados, en la que se acreditará la concurrencia de las circunstancias expresadas.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE
OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLMENAREJO (Madrid)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL
- 6 JUN 1996
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA.

ANEXOS NORMATIVOS

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

Abril, 1.996.

BD

EQUIPO REDACTOR: SANTOS LOPEZ COLON. Arquitecto y Urbanista.

BD



INDICE

ANEXO Nº 1: Fichero de aprovechamientos en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

ANEXO Nº 2: Fichero de aprovechamientos de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable).

ANEXO Nº 3: Modelo de Cédula Urbanística.

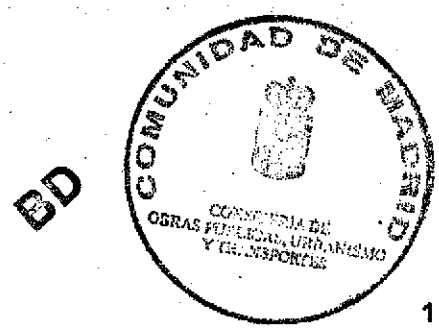
ANEXO Nº 4: Condiciones para la protección del Patrimoonio Arqueológico en el término municipal de Colmenarejo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

ANEXO Nº 1: FICHERO DE APROVECHAMIENTOS EN UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO.

ANEXO Nº 1.



BD

1.1.

A continuación se describen, en fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Ejecución (unidades de ejecución en suelo urbano) delimitadas por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la Gestión del Suelo.

En general, para todas las unidades delimitadas, se exigirá para su desarrollo urbanístico la previa redacción de un Estudio de Detalle con el objetivo de definir alineaciones y rasantes interiores del ámbito que se trate, y para ordenar los volúmenes edificables, salvo que en la correspondiente ficha se indique en contrario.

En cualquier caso, las rasantes de los puntos periféricos de los correspondientes ámbitos delimitados serán las actualmente existentes, sin que la actuación que se trate pueda en modo alguno modificarlas, simplemente permitiéndose adaptaciones de estas rasantes periféricas en más o menos veinticinco centímetros (25 cm.) para efectuar el acceso o entronque con el viario interior del área que se considere.

Así mismo, y con objeto de controlar el número máximo de viviendas previstas para cada unidad, será exigible la redacción de un Estudio de Parcelación en cada una de ellas que tengan carácter residencial.

1.2. Plazos para el desarrollo de las Unidades de Actuación.

Si no se especificase en contrario en las fichas particulares de cada Unidad de Actuación, los plazos para acometer su desarrollo urbanístico serán los siguientes:

- Para la presentación a tramitación reglamentaria del planeamiento intermedio que proceda, bien sea la redacción de un Estudio de Detalle u otro, y del documento de equidistribución de beneficios y cargas, Proyecto de Compensación o de Reparcelación, de forma simultánea o consecutiva: Tres (3) años a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Para la ejecución total de las obras de urbanización que contemple la unidad urbanística considerada: Seis (6) años a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Para el comienzo de la edificación permitida en la unidad urbanística considerada, entendiéndose como tal la solicitud formal de licencia municipal para la edificación: Seis (6) años desde la aprobación definitiva del documento de equidistribución de beneficios y cargas (Proyecto de Compensación o Proyecto de Reparcelación)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

1.3. Fichas de desarrollo de las Unidades de Actuación.

A continuación se adjuntan las fichas de las Unidades de Actuación que definen las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento con las condiciones específicas a que habrán de ajustarse.

Tanto la superficie bruta como así mismo las parciales relativas a las áreas de cesión obligatoria, en caso de señalarse, para dotaciones previstas en cada ficha se ha de entender como aproximada, siendo la real la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites de las mismas que se determinan en los correspondientes planos de ordenación y gestión.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 01.

Denominación: "CALLE DE SEVILLANO-SUR"

Superficie bruta aproximada: 12.662 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Apertura y urbanización de las calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 13,50 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 17 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____ SI

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para definir las alineaciones de las nuevas vías (10,00 al Norte de la UE. y 8,00 metros de sección y para la que tiene dirección Norte-Sur).

Observaciones:

- A esta U.E. le corresponde la ejecución de la semicalle de 10,00 metros.
- Existen ejecutadas en esta U.E. 6 viviendas.



FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 02.

Denominación: "LOS BARREDUELOS II"

Superficie bruta aproximada: 60.625 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Obtención de zona verde.
Apertura y urbanización de las calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 13,50 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 81 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación:
Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.
Zona 07. Grado 1º. Espacios libres y Zonas Verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, y 8.339 metros cuadrados destinados a zona verde en la ubicación contemplada en los Planos de Ordenación.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ (1)
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____ SI
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- (1) Estudio de Detalle ya redactado y tramitado. Calles interiores de 8,00 metros.

Observaciones:

La urbanización de estas unidades de ejecución deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

Se respetarán las alineaciones de borde de la unidad urbanística de vías pecuarias, en los términos que determine el órgano competente en materia de Vías Pecuarias. El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den en la citada vía pecuaria.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U. - U.E. 03.

Denominación: "LOS BARREDUELOS I"

Superficie bruta aproximada: 10.367 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Apertura y urbanización de la calle proyectadas.

Densidad bruta residencial: 13,50 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 14 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____ SI

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para definir las alineaciones de la nueva calle de 8,00 metros de sección normal.

Observaciones:

- Existen ejecutadas 4 viviendas en el ámbito de la U.E.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 04.

Denominación: "EL POZUELO II"

Superficie bruta aproximada: 7.610 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Apertura y urbanización de la calle proyectadas.

Densidad bruta residencial: 34 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 25 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 03. Grado 1º. Residencial unifamiliar alta densidad.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____ SI

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para definir las alineaciones de la nueva calle de 8,00 metros de sección normal.

Observaciones:

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 05.

Denominación: "CAÑADA I"

Superficie bruta aproximada: 26.579 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Obtención de zona verde.
Apertura y urbanización de la calle proyectadas.

Densidad bruta residencial: 7,00 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 18 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 03. Grado 3º. Residencial unifamiliar baja densidad.
Zona 07. Grado 1º. Espacios libres y Zonas Verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, y 3.350 metros cuadrados de suelo para zona verde.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____ SI
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para definir las alineaciones de las nuevas calles de 10,00 metros de sección normal.

Observaciones:

La urbanización de estas unidades de ejecución deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

Se respetarán las alineaciones de borde de la unidad urbanística de vías pecuarias, en los términos que determine el órgano competente en materia de Vías Pecuarias. El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den en la citada vía pecuaria.

BD

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 06.

Denominación: "CERCADO DE PASTRANA"

Superficie bruta aproximada: 14.890 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Obtención de zona verde.
Apertura y urbanización de la calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 40,00 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 59 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 02. Ensanche de Casco.
Zona 07. Grado 1º. Espacios libres y Zonas Verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, y 6.485 metros cuadrados de suelo para zona verde.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____ SI
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para definir las alineaciones de las nuevas calles.

Observaciones:

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 07.

Denominación: "LOS ESCORIALES I"

Superficie bruta aproximada: 34.718 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Obtención de zona verde.
Protección de camino con banda libre.
Apertura y urbanización de la calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: — viv./Ha.

Número máx de viviendas: 13 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 03. Grado 4º. Residencial Unifamiliar de muy baja densidad (1).
Zona 07. Espacios libres y Zonas Verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, y 6.977 metros cuadrados de suelo para zona verde.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____ SI

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:
- Se redactará un Estudio de Detalle para definir las alineaciones de las nuevas calles.

Observaciones:
- La parcela mínima a efectos de parcelaciones y segregaciones se fija en 1.700,00 metros cuadrados de extensión y el índice de ocupación sobre parcela neta se fija en el 15%, de conformidad con la modificación de las Normas Subsidiarias que se revisan. El resto de condiciones serán las de la Zona de Ordenanza y Grado que se trata.

DD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 08.

Denominación: "LOS ESCORIALES II"

Superficie bruta aproximada: 112.000 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Obtención de zona verde.
Apertura y urbanización de la calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: --- viv./Ha.

Número máx de viviendas: 80 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 03. Grado 3º. Residencial Unifamiliar baja densidad.
Zona 07. Espacios libres y Zonas Verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, y 7.600 metros cuadrados de suelo para zona verde.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____ SI
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:
- Se redactará un Estudio de Detalle para definir las alineaciones de las nuevas calles.

Observaciones:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 09.

Denominación: "EL CAÑO"

Superficie bruta aproximada: 63.145,08 m2.

Objetivos: Remate del desarrollo del anterior SAU-5.

Densidad bruta residencial: — viv./Ha.

Número máx de viviendas: 136 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: (1).

Ordenanzas de aplicación (1):

Zona 03. Grado 1º. Residencial Unifamiliar alta densidad.
Zona 06. Grado 1º. Dotaciones y Equipamientos.
Zona 07. Espacios libres y Zonas Verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, el sistema local de espacios libres y los equipamientos.

Planeamiento de desarrollo: (2)

- Estudio de Detalle_____
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____

Sistema de actuación: COOPERACION.

Iniciativa de desarrollo: PUBLICA.

Condiciones específicas de ordenación:

Observaciones:
(1) Las condiciones de desarrollo del la edificación posible se efectuará de acuerdo con las Ordenanzas del Plan Parcial que origina la presente Ordenación, incorporándolo como tal al presente Documento. Las determinaciones que no se previesen en el mismo se contemplarán con las propias de las zonas a que quedan adscritas las diferentes áreas.
(2) En la presente U.E. se desarrolla integramente el P.P.O. del SAU-5 de las Normas que se revisan.

La urbanización de estas unidades de ejecución deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

Se respetarán las alineaciones de borde de la unidad urbanística de vías pecuarias, en los términos que determine el órgano competente en materia de Vías Pecuarias. El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den en la citada vía pecuaria.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 10.

Denominación: "EL POZUELO"

Superficie bruta aproximada: 15.211 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Apertura y urbanización de la calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 40,00 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 62 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 02. Ensanche de Casco.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ (1).
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____ SI
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

(1) Se desarrollará el Estudio de Detalle ya aprobado.

Observaciones:

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 11.

Denominación: "CALLE SEVILLANO-NORTE"

Superficie bruta aproximada: 3.275 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Apertura y urbanización de la calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 13,50 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 4 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.
Zona 07. Grado 1º. Espacios libres y zonas verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria y a la zona verde proyectada.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____ SI

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para ajustar las alineaciones de las nuevas calles.

Observaciones:

- En el ámbito de la U.E. existen tres viviendas edificadas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 12.

Denominación: "EL PARADERO"

Superficie bruta aproximada: 9.651 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Obtención de zona verde.
Apertura y urbanización de las calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 13,50 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 13 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.
Zona 07. Grado 1º. Espacios libres y Zonas Verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, y 1.951 metros cuadrados destinados a zona verde en la ubicación contemplada en los Planos de Ordenación.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____ SI

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para ajustar las alineaciones fijadas.

Observaciones:

- Existe una vivienda edificada en el ámbito de la U.E.

La urbanización de estas unidades de ejecución deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

Se respetarán las alineaciones de borde de la unidad urbanística de vías pecuarias, en los términos que determine el órgano competente en materia de Vías Pecuarias. El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den en la citada vía pecuaria.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
15
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U. - U.E. 13.

Denominación: "—"

Superficie bruta aproximada: 3.562 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Apertura y urbanización de la calle proyectada.

Densidad bruta residencial: 34 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 12 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 03. Grado 1º. Residencial unifamiliar alta densidad.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____ SI

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para ajustar las alineaciones que fijan las Normas Subsidiarias.

Observaciones:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 14.

Denominación: "EL ALCORNOQUE"

Superficie bruta aproximada: 25.438 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Apertura y urbanización de las calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 7,00 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 17 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 03. Grado 3º. Residencial unifamiliar baja densidad.
Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad (1).
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____ SI
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para definir las alineaciones de las nuevas calles de 10,00 metros de sección normal.

Observaciones:

(1) Las parcelas que dan a la Cañada se ajustarán a esta norma zonal.

La urbanización de estas unidades de ejecución deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

Se respetarán las alineaciones de borde de la unidad urbanística de vías pecuarias, en los términos que determine el órgano competente en materia de Vías Pecuarias. El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den en la citada vía pecuaria.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 15.

Denominación: "LAS ESCUELAS II"

Superficie bruta aproximada: 4.117 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Apertura y urbanización de la calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 40,00 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 16 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 02. Ensanche de Casco.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____ SI

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para ajustar las alineaciones de las nuevas calles.

Observaciones:

- En el ámbito de la U.E. existen tres viviendas edificadas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 16.

Denominación: "CALLE MADRID/CALLE SEVILLANO"

Superficie bruta aproximada: 9.165 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Obtención de zona verde.
Apertura y urbanización de la calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 40,00 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 37 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 02. Ensanche de Casco.
Zona 07. Grado 1°. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, y 3.834 metros cuadrados de zona verde, delimitada según planos de ordenación.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____ SI

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para ajustar las alineaciones de las nuevas calles.

Observaciones:

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 17.a.

Denominación: "PEÑAS DEL TRIGO/NORTE"

Superficie bruta aproximada: 19.879 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización, hasta el Arroyo de la Peralera.
Obtención de zona verde y dotaciones para equipamiento.
Apertura y urbanización de la calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 13,50 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 26 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación:
Zona 03. Grado 2º. Residencial Unifamiliar de media densidad.
Zona 06. Grado 1º. Dotaciones y Equipamientos.
Zona 07. Grado 1º. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, y las zonas verde y para equipamientos, delimitados según planos de ordenación.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____ SI
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para ajustar las alineaciones de las nuevas calles.
- El Estudio de Detalle se presentará para su tramitación en un plazo no superior a un año desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- La urbanización se habrá completado en un pazo máximo de cuatro años.
- *Las zonas verdes proyectadas se dispondrán en el márgen del Arroyo de la Peralera, protegiendo su curso, que en ningún caso deberá de entubarse o canalizarse.*

Observaciones:

- Se respetarán las alineaciones de la COLADA DEL CAMINO DEL PERALEJO, con una sección recta de 18,00 m., en los términos que determine el órgano competente en materia.

DD

COMUNIDAD DE MADRID
20
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

de Vías Pecuarias. *El viario que atraviese la unidad de ejecución en la misma dirección se dispondrá en dos bandas paralelas, una por cada lado, de la citada vía pecuaria. El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den en la citada vía pecuaria.*

La urbanización de estas unidades de ejecución deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 17.b.

Denominación: "PEÑAS DEL TRIGO/SUR"

Superficie bruta aproximada: 18.357 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización, hasta el Arroyo de la Peralera.
Obtención de zona verde y dotaciones para equipamiento.
Apertura y urbanización de la calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 22,23 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 40 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación:
Zona 03. Grado 1º. Residencial Unifamiliar de alta densidad.
Zona 06. Grado 1º. Dotaciones y Equipamientos.
Zona 07. Grado 1º. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, y las zonas verde y para equipamientos, delimitados según planos de ordenación.
El 25% del aprovechamiento lucrativo del sector.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____ SI
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____

Sistema de actuación: COOPERACION.

Iniciativa de desarrollo: PUBLICA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para ajustar las alineaciones de las nuevas calles.
- El Estudio de Detalle se presentará para su tramitación en un plazo no superior a un año desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- La urbanización se habrá completado en un pazo máximo de cuatro años.

Observaciones:

- El **75%** de las viviendas del ámbito serán de **viviendas de protección oficial.**
- En caso de que se justifique suficientemente la suscripción de Convenio entre el Ayuntamiento y el órgano de la C.A.M. competente en materia de Juventud, en la parte correspondiente al Ayuntamiento se podrán ejecutar dos viviendas sobre cada parcela con el mismo aprovechamiento que se otorga por aplicación de la ordenanza correspondiente.
- *Las zonas verdes proyectadas se dispondrán en el márgen del Arroyo de la Peralera, protegiendo su curso, que en ningún caso deberá de entubarse o canalizarse.*
- Se respetarán las alineaciones de la COLADA DEL CAMINO DEL PERALEJO, con una sección recta de 18,00 m., en los términos que determine el órgano competente en materia de

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

de Vías Pecuarias. *El viario que atraviesa la unidad de ejecución en la misma dirección se dispondrá en dos bandas paralelas, una por cada lado, de la citada vía pecuaria. El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den en la citada vía pecuaria.*

La urbanización de estas unidades de ejecución deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 18.

Denominación: "COLONIA DE SANTIAGO"

Superficie bruta aproximada: 27.122 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Obtención de zona verde.
Apertura y urbanización de las calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: 7,00 viv./Ha.

Número máx de viviendas: 18 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Zona 03. Grado 3º. Residencial unifamiliar baja densidad.
Zona 07. Grado 1º. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, y 3.948 metros cuadrados de zona verde en los ámbitos grafiados en los Planos de Ordenación.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____ SI
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____ SI
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Estudio de Detalle para definir las alineaciones de las nuevas calles de 10,00 metros de sección normal.

Observaciones:



BD

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 19.

Denominación: "ACCESO NORTE"

Superficie bruta aproximada: 4.043 m2.

Objetivos: Ejecución de rotonda viaria.

Densidad bruta residencial: —

Número máx de viviendas: —

Edificabilidad bruta lucrativa: —

Ordenanzas de aplicación: Zona 09. Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____ SI

Sistema de actuación: EXPROPIACION.

Iniciativa de desarrollo: PUBLICA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se redactará un Proyecto de las obras de la rotonda.

Observaciones:

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 20.

Denominación: "EL CERCADO DE LA ERA"

Superficie bruta aproximada: 53.209 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Desarrollo del Plan Parcial de Ordenación en que tiene su origen.
Obtención de zona verde y equipamientos.
Apertura y urbanización de las calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: --- viv./Ha.

Número máx de viviendas: 66 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Las propias del P.P.O. en que tiene su origen.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, la zona verde y equipamientos, y el aprovechamiento lucrativo, derivados del Plan Parcial de Ordenación que se desarrolla, afecto a este ámbito territorial.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____ SI
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se considera desarrollo de ordenación de este ámbito las determinaciones propias del Plan Parcial de Ordenación en que tiene su origen.

Observaciones:



DD

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE EJECUCION EN S.U.

- U.E. 21.

Denominación: "EL TEJAR"

Superficie bruta aproximada: 12.569 m2.

Objetivos: Remate de la estructura urbana y la urbanización.
Desarrollo del Plan Parcial de Ordenación en que tiene su origen.
Obtención de zona verde.
Apertura y urbanización de las calles proyectadas.

Densidad bruta residencial: — viv./Ha.

Número máx de viviendas: 9 viv.

Edificabilidad bruta lucrativa: Según Ordenanza.

Ordenanzas de aplicación: Las propias del Plan Parcial de Ordenación en que tiene su origen.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

El suelo correspondiente a la red viaria, zona verde y equipamientos, y el aprovechamiento lucrativo, derivados del P.P.O. que se desarrolla.

Planeamiento de desarrollo:

- Estudio de Detalle_____
- P.E.R.I._____
- Proyecto de urbanización_____
- Proyecto ordinario de obras de urbanización_____ Si

Sistema de actuación: COMPENSACION.

Iniciativa de desarrollo: PRIVADA.

Condiciones específicas de ordenación:

- Se considera desarrollo de ordenación propio del ámbito territorial que se considera, las determinaciones propias del Plan Parcial de Ordenación en que tiene su origen.

Observaciones:

La urbanización de estas unidades de ejecución deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

Se respetarán las alineaciones de borde de la unidad urbanística de vías pecuarias, en los términos que determine el órgano competente en materia de Vías Pecuarias. El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den en la citada vía pecuaria.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ANEXO Nº 2: Fichero de aprovechamientos de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable).

ANEXO Nº 2.



BD

A continuación se adjuntan las fichas de condiciones particulares de desarrollo a que habrán de sujetarse cada uno de los sectores de suelo apto para urbanizar que definen y delimitan las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

La superficie bruta del sector señalada en cada 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 a la escala 1/2.000 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 contradiciones 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 y densidad bruta residencial si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo.

Los únicos condicionantes de diseño dentro de cada sector serán los previstos como vinculantes en el esquema de desarrollo gráfico previsto en cada ficha o en su defecto en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, incluso las referentes a disposición y forma de los espacios libres locales. En este sentido, la ordenación concreta que se establece en los Planos de Ordenación para los ámbitos 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 ciudad.

En cualquiera de las zonas que se proyecten en los Planes Parciales con 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 de las presentes Normas Urbanísticas, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación que se proyecte sobre rasante.

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 80% de la misma como mínimo para el uso característico del sector.

Por lo que se refiere a la **ordenanza lucrativa de referencia** que se determina en cada ficha de sector, se incluye a efectos orientativos para el uso característico del sector, siendo el Plan Parcial correspondiente el que determine la ordenanza a aplicar, siempre dentro dentro del resto de parámetros específicos y normas generales de las Normas Subsidiarias. A tal efecto la edificabilidad neta lucrativa, la altura de la edificación y la parcela mínima edificable (a efectos de segregaciones y parcelaciones para los usos lucrativos) se deducirán directamente de los parámetros contenidos en cada ficha de desarrollo, siendo que el resto

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

de las condiciones de la ordenanza se adecuarán a lo previsto en la de referencia que se señala. Sin perjuicio de esto, las áreas lucrativas que se proyecten con usos compatibles se ordenarán conforme a lo que específicamente determine el Plan Parcial de Ordenación.

La reserva de suelos para dotaciones y espacios libres de sistemas locales o interiores de cada sector será, en cualquier caso, atendiendo y umpliendo los mínimos que determina el Anexo del vigente Reglamento de Planeamiento.

La edificabilidad señalada en las siguientes fichas particulares será la total bruta a incorporar al sector para los suelos que resulten con usos lucrativos, aplicando, en su caso, los coeficientes de homogeneización que procedan. Para los suelos que se proyecten para dotaciones, sistema de espacios libres, infraestructuras y red viaria, salvo que expresamente se diga en contra en la correspondiente ficha, se adoptarán las ordenanzas previstas para el suelo urbano.

Como condición complementaria se dispone que para los nuevos sectores de suelo apto para urbanizar que tengan un borde constituído por carretera se impondrá como condición de retranqueos mínimos a la misma la de que se retranqueen los cerramientos de parcelas 3,00 metros respecto de la arista de la explanación y 8,00 la edificación de la parcela respecto de dicha arista, entendida ésta en su acepción definida en la Ley de Carreteras, en caso de que paralela a la misma no se disponga una zona verde de protección.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- S.03.R.

Denominación:	"FUENTE DEL CONEJO/RESIDENCIAL".
Area de reparto:	—
Superficie bruta:	129.970 m2.
Carácter:	RESIDENCIAL (Libre).
Densidad bruta residencial:	9,00 viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	117 viv.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,25 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,25 m2/m2.

Condiciones de desarrollo:

Este sector (anterior sector SAU-3) se regula mediante el Plan Parcial aprobado definitivamente en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias, al amparo de las determinaciones del artículo 19.2. del Reglamento de Planeamiento, asumiendo integramente dicha ordenación como propia de las presentes Normas Subsidiarias.

Sistema de actuación:	COOPERACION.
Iniciativa de planeamiento:	PUBLICA.
Planeamiento de desarrollo:	PROYECTO DE REPARCELACION (1) PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:

(1) Aprobado definitivamente.

La urbanización de este sector deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

En todo caso, y como norma general, los suelos que se incorporen al sector procedentes de vías pecuarias se clasificarán, en su sección y superficie declarada como necesaria, como Sistemas Generales Especiales Libres de Vías Pecuarias, incorporándose el resto de la superficie innecesaria al proceso de urbanización, bien sea a la Junta de Compensación o bien a la Entidad de reparcelación.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- S.04.I.

Denominación:	"FUENTE DEL CONEJO/INDUSTRIAL".
Area de reparto:	——
Superficie bruta:	30.418 m2.
Carácter:	INDUSTRIAL (Libre).
Densidad bruta residencial:	— viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	— viv.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,28 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,40 m2/m2.

Condiciones de desarrollo:

Este sector (anterior sector SAU-4) se regula mediante el Plan Parcial aprobado definitivamente en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias, al amparo de las determinaciones del artículo 19.2. del Reglamento de Planeamiento, asumiendo integramente dicha ordenación como propia de las presentes Normas Subsidiarias.

Sistema de actuación:	COOPERACION.
Iniciativa de planeamiento:	PUBLICA.
Planeamiento de desarrollo:	PROYECTO DE REPARCELACION (1) PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:

(1) Aprobado definitivamente.

La urbanización de este sector deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

En todo caso, y como norma general, los suelos que se incorporen al sector procedentes de vías pecuarias se clasificarán, en su sección y superficie declarada como necesaria, como Sistemas Generales Especiales Libres de Vías Pecuarias, incorporándose el resto de la superficie innecesaria al proceso de urbanización, bien sea a la Junta de Compensación o bien a la Entidad de reparcelación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- S.02.R.

Denominación:	"DEHESA DE LA ESPERNADILLA I".
Area de reparto:	A.R. 01.
Superficie bruta:	73.241 m2.
Carácter:	RESIDENCIAL (Libre).
Uso compatible:	NO.
Densidad bruta residencial:	10 viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	73 viv.
Tipologías edificatorias:	AISLADA/PAREADA.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,20 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,20 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	2 plantas/6.50 m.
Parcela mínima residencial:	650 m2.

Ordenanza lucrativa de referencia:

Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
15% del aprovechamiento lucrativo.
5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

- Se localizarán las áreas de cesión para dotaciones en la zona central del sector, según planos de ordenación.

Sistema de actuación:	COMPENSACION.
Iniciativa de planeamiento:	PRIVADA.
Planeamiento de desarrollo:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE COMPENSACION PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:
- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR. - S.05.R.

Denominación:	"DEHESA DE LA ESPERNADILLA II".
Area de reparto:	A.R. 01.
Superficie bruta:	72.322 m2.
Carácter:	RESIDENCIAL (Libre).
Uso compatible:	NO.
Densidad bruta residencial:	10 viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	72 viv.
Tipologías edificatorias:	AISLADA/PAREADA.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,20 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,20 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	2 plantas/6.50 m.
Parcela mínima residencial:	650 m2.

Ordenanza lucrativa de referencia:

Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
15% del aprovechamiento lucrativo.
5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

- Se localizarán las áreas de cesión para dotaciones en la zona central del sector, según planos de ordenación.

Sistema de actuación:	COMPENSACION.
Iniciativa de planeamiento:	PRIVADA.
Planeamiento de desarrollo:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE COMPENSACION PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:
- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

- Se estudiará la ordenación de la zona en donde se proyectan los equipamientos de forma que quede integrada en la ordenación la edificación existente.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
34
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

– El borde Sur del Sector se delimitará sin incluir el CORDEL DE LA ESPERNADA, quedando excluida toda la superficie de esta vía pecuaria del sector.

La urbanización de este sector deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR. - S.06.R.

Denominación:	"DEHESA DE LA ESPERNADILLA III".
Area de reparto:	A.R. 01.
Superficie bruta:	60.800 m2.
Carácter:	RESIDENCIAL (Libre).
Uso compatible:	NO.
Densidad bruta residencial:	10 viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	60 viv.
Tipologías edificatorias:	AISLADA/PAREADA.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,20 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,20 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	2 plantas/6.50 m.
Parcela mínima residencial:	650 m2.

Ordenanza lucrativa de referencia:

Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
15% del aprovechamiento lucrativo.
5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

- Se localizarán las áreas de cesión para dotaciones en la zona central del sector, según planos de ordenación.

Sistema de actuación:	COMPENSACION.
Iniciativa de planeamiento:	PRIVADA.
Planeamiento de desarrollo:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE COMPENSACION PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:
- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

DD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- S.07.R.

Denominación:	"DEHESA DE LA ESPERNADILLA IV".
Area de reparto:	A.R. 01.
Superficie bruta:	48.467 m2.
Carácter:	RESIDENCIAL (Libre).
Uso compatible:	NO.
Densidad bruta residencial:	10 viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	48 viv.
Tipologías edificatorias:	AISLADA/PAREADA.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,20 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,20 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	2 plantas/6.50 m.
Parcela mínima residencial:	650 m2.

Ordenanza lucrativa de referencia:

Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
15% del aprovechamiento lucrativo.
5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

- Se localizarán las áreas de cesión para dotaciones en la zona central del sector, según planos de ordenación.

Sistema de actuación:	COMPENSACION.
Iniciativa de planeamiento:	PRIVADA.
Planeamiento de desarrollo:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE COMPENSACION PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:
- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- S.08.R.

Denominación:	"DEHESA DE LA ESPERNADILLA V".
Area de reparto:	A.R. 01.
Superficie bruta:	54.712 m2.
Carácter:	RESIDENCIAL (Libre).
Uso compatible:	NO.
Densidad bruta residencial:	10 viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	54 viv.
Tipologías edificatorias:	AISLADA/PAREADA.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,20 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,20 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	2 plantas/6.50 m.
Parcela mínima residencial:	650 m2.

Ordenanza lucrativa de referencia:

Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
15% del aprovechamiento lucrativo.
5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

- Se localizarán las áreas de cesión para dotaciones en la zona central del sector, según planos de ordenación.

Sistema de actuación:	COMPENSACION.
Iniciativa de planeamiento:	PRIVADA.
Planeamiento de desarrollo:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE COMPENSACION PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:
- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

DD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- S.09.R.

Denominación:	"LA LAGUNA I".
Area de reparto:	A.R. 01.
Superficie bruta:	75.420 m2.
Carácter:	RESIDENCIAL (Libre).
Uso compatible:	COMERCIAL.
Densidad bruta residencial:	10 viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	75 viv.
Tipologías edificatorias:	AISLADA/PAREADA.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,20 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,20 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	2 plantas/6.50 m.
Parcela mínima residencial:	650 m2.

Ordenanza lucrativa de referencia:

Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
15% del aprovechamiento lucrativo.
5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

Sistema de actuación:	COMPENSACION.
Iniciativa de planeamiento:	PRIVADA.
Planeamiento de desarrollo:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE COMPENSACION PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:

- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.
- *Se mantendrá en trazado y anchura necesaria de 10 m. la VEREDA DEL ROBLEDILLO Y PRADOS DE LA BARRERA, calificándola como Sistema General Especial Libres Vias Pecuarias.*
- *La vía estructurante del sector que se señala se dispondrá conformando dos bandas, una a cada lado de la vía pecuaria, con una sección cada una de 5 m., conformando una sección total de 20 m. Y configurándose la vía pecuaria en la mediana del conjunto.*
- *El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se deri*

BD

en la citada vía pecuaria.
- El suelo de esta titularidad sobrante de vía pecuaria entrará a formar parte de la junta de compensación del sector.

La urbanización de este sector deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.



FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- S.10.R.

Denominación:	"LA LAGUNA II".
Area de reparto:	A.R. 01.
Superficie bruta:	*96.600* m2.
Carácter:	RESIDENCIAL (Libre).
Uso compatible:	COMERCIAL.
Densidad bruta residencial:	10 viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	*96* viv.
Tipologías edificatorias:	AISLADA/PAREADA.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,20 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,20 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	2 plantas/6.50 m.
Parcela mínima residencial:	650 m2.

Ordenanza lucrativa de referencia:

Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
15% del aprovechamiento lucrativo.
5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

Sistema de actuación:	COMPENSACION.
Iniciativa de planeamiento:	PRIVADA.
Planeamiento de desarrollo:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE COMPENSACION PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:

- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.
- *Se mantendrá en trazado y anchura necesaria de 10 m. la VEREDA DEL ROBLEDILLO Y PRADOS DE LA BARRERA, calificándola como Sistema General Especial Libres Vias Pecuarias.*
- *La vía estructurante del sector que se señala se dispondrá conformando dos bandas, una a cada lado de la vía pecuaria, con una sección cada una de 5 m., conformando una sección total de 20 m. Y configurándose la vía pecuaria en la mediana del conjunto.*
- *El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den*

BD

en la citada vía pecuaria.
- El suelo de esta titularidad sobrante de vía pecuaria entrará a formar parte de la junta de compensación del sector.

La urbanización de este sector deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

DD

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.
- S.11.R.

Denominación:	"PRADO IBARRA".
Area de reparto:	A.R. 01.
Superficie bruta:	*80.614* m2.
Carácter:	RESIDENCIAL (Libre).
Uso compatible:	COMERCIAL.
Densidad bruta residencial:	10 viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	*80* viv.
Tipologías edificatorias:	AISLADA/PAREADA.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,20 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,20 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	2 plantas/6.50 m.
Parcela mínima residencial:	650 m2.

Ordenanza lucrativa de referencia:

Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
15% del aprovechamiento lucrativo.
5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

Sistema de actuación:	COMPENSACION.
Iniciativa de planeamiento:	PRIVADA.
Planeamiento de desarrollo:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE COMPENSACION PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:
- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

- El sector se delimita por el CORDEL DE LA ESPERNADA quedando excluída su superficie del mismo.

La urbanización de este sector deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las filleras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
COMUNIDAD DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- S.12.I.

Denominación:	"ROBLEDILLO".
Area de reparto:	A.R. 01.
Superficie bruta:	116.725 m2.
Carácter:	INDUSTRIAL (Libre).
Uso compatible:	NO.
Densidad bruta residencial:	-- viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	-- viv.
Tipologías edificatorias:	AISLADA/PAREADA/HILERA.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,20 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,2857 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	2 plantas/7,50 m.
Parcela mínima residencial:	500 m2. (1)
Ordenanza lucrativa de referencia:	

—

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
15% del aprovechamiento lucrativo.
5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

Las zonas verdes, tanto generales como locales, se dispondrán en el márgen del Arroyo de la Peralera, protegiendo su curso, que en ningún caso deberá de entubarse o canalizarse.

Sistema de actuación:	COOPERACION.
Iniciativa de planeamiento:	PUBLICA.
Planeamiento de desarrollo:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE REPARCELACION PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:
- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.
- (1) Podrá ejecutarse el 25% de la edificabilidad total con tipologías de industria nido, con una parcela mínima de 2.000 metros cuadrados. El Plan Parcial de Ordenación establecerá las condiciones en que se ha de desarrollar esta tipología.

DD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

- Se mantendrá en trazado y anchura necesaria de 10 m. la VEREDA DEL ROBLEDILLO Y PRADOS DE LA BARRERA, calificándola como Sistema General Especial Libres Vias Pecuarias.
- La vía estructurante de borde del sector que se señala se dispondrá conformando una banda de 8,50 metros hacia el interior del sector, conformando una sección total de 18,5 m. Y configurándose la vía pecuaria en el borde exterior del conjunto.
- El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den en la citada vía pecuaria.
- El suelo de esta titularidad sobrante de vía pecuaria entrará a formar parte de la entidad de reparcelación del sector.

La urbanización de este sector deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR. - S.13.R.

Denominación:	"CARRANQUIA".
Area de reparto:	A.R. 01.
Superficie bruta:	78.400 m2.
Carácter:	RESIDENCIAL (V.P.O.).
Uso compatible:	COMERCIAL.
Densidad bruta residencial:	25 viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	196 viv.
Tipologías edificatorias:	HILERA/PAREADA.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,30 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,3529 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	2 plantas/6.50 m.
Parcela mínima residencial:	250 m2.

Ordenanza lucrativa de referencia:

Zona 03. Grado 1º. Residencial unifamiliar alta densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

Sistema de actuación:	COOPERACION.
Iniciativa de planeamiento:	PUBLICA.
Planeamiento de desarrollo:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE REPARCELACION PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:
- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.
- Suelo municipal en su integridad.
- La zona ocupada por la VEREDA DE LAS VIÑAS VIEJAS deberá calificarse en el Plan Parcial que desarrolle el sector como tal vía pecuaria de forma específica, en una anchura necesaria de 10,00 m. de anchura, y el resto de su superficie se incorporará al sector participando de los aprovechamientos que se deriven de esta aportación.

DD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- SE.14.R.

Denominación:	*"RINCON DE LA PILA".*
Area de reparto:	A.R. 02.
Superficie bruta:	*174.624* m2.
Carácter:	*RESIDENCIAL (LIBRE).*
Uso compatible:	COMERCIAL.
Densidad bruta residencial:	10 viv/Ha.
Número máx. de viviendas:	*174* viv.
Tipologías edificatorias:	AISLADA/PAREADA.
Indice de aprovechamiento tipo:	0,20 uas/m2.
Indice de edificabilidad bruta:	0,20 m2/m2.
Altura máxima de la edificación:	2 plantas/6.50 m.
Parcela mínima residencial:	650 m2.

Ordenanza lucrativa de referencia:

Zona 03. Grado 2º. Residencial unifamiliar media densidad.

Cesiones obligatorias y gratuitas:

Las derivadas de la legislación del suelo vigente.
15% del aprovechamiento lucrativo.
5% del suelo bruto para zonas verdes de sistemas generales.

Condiciones de ordenación:

Las zonas verdes, tanto generales como locales, se dispondrán en los márgenes del Arroyo de la Peralera, protegiendo su curso, que en ningún caso deberá de entubarse o canalizarse.

Se comunicará la carretera de Valdemorillo con el sector S.12.I. mediante una vía estructurante que cuente con una sección mínima de 14,00 metros de sección recta.

Sistema de actuación:	COMPENSACION.
Iniciativa de planeamiento:	PRIVADA.
Planeamiento de desarrollo:	PLAN PARCIAL PROYECTO DE COMPENSACION PROYECTO DE URBANIZACION

Observaciones:
- Se exigirá la constitución de Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

mantenimiento de la urbanización.

- El Plan Parcial en su desarrollo delimitará perfectamente el sector excluyendo del mismo las superficies correspondientes a la vía pecuaria denominada CAMINO Y VEREDA DEL PUNTE DEL CURA, incorporando en el desarrollo las áreas necesarias de la Vía Pecuaria COLADA DEL MILANILLO, con una sección legal de 8,50 m. Estos suelos quedarán calificados en el mismo como tales vías pecuarias (sistemas generales especiales libres vías pecuarias). El resto de suelo de la misma titularidad se incorporará a la junta de compensación que proceda en ejecución del sector.
- El viario que se desarrolla paralelo a la vía pecuaria incorporada se dispondrá desdoblado en dos bandas laterales, una por sentido, contanda cada una con una sección de 4,00 m. e incorporando la vía pecuaria como tal en la mediana de la vía, con los 8,50 m, y una sección total de 16,50 m.
- El órgano competente establecerá las condiciones materiales y de cruzamientos que se den en la citada vía pecuaria.

La urbanización de este sector deberá contemplar imperativamente la protección de la vegetación arbórea existente, salvo para el trazado del viario, en especial las hileras de arbolado que se disponen en los lindes de parcelas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ANEXO Nº 3: Modelo de Cédula Urbanística.

ANEXO Nº 3.

En el presente Anexo Normativo se define la **CEDULA URBANISTICA** de futura aplicación dentro del término municipal de Colmenarejo (Madrid) al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 44 del TRLSRSOU así como, complementariamente, precisar los aprovechamientos urbanísticos de las parcelas o lotes de terrenos para los que se solicite, y las facultades urbanísticas alcanzadas en los mismos, y con ello servir y posibilitar una total transparencia del mercado inmobiliario.

El presente modelo será vigente desde el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y hasta que el Ayuntamiento decida su modificación.

COMUNIDAD DE MADRID
OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES

CEDULA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE COLMENAREJO (Madrid)

Número de Cédula: Fecha: 1/3

1. DATOS DEL SOLICITANTE.

   1.1. Nombre y Apellidos:

   1.2. Situación en relación con la finca:

   1.3. Domicilio:

2. LOCALIZACION DE LA PARCELA O FINCA.

   2.1. Situación (calle, plaza, camino, etc./nº):

   2.2. Referencia Escritura:

   2.3. Referencia Inscripción Registro:

3. DATOS DE LA PARCELA O FINCA.

   3.1. Superficie real: m2.

   3.2. Superficie registral: m2.

   3.3. Linderos: Norte: m.

   Este: m.

   Sur: m.

   Oeste: m.

   3.4. Cargas o servidumbres:

   3.5. ¿Es finca edificada?: SI NO

- OBSERVACIONES:

DD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

CEDULA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE COLMENAREJO (Madrid)

Número de Cédula: Fecha: 2/3

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

4. TIPO DE DESARROLLO URBANISTICO. FACULTADES ALCANZADAS.

4.1. Sometido a una actuación: SISTEMATICA ASISTEMATICA

4.2. Directo a través de las Normas Subsidiarias: SI NO

4.3. Remitido a planeamiento y/o gestión diferida: SI NO

4.4. Sector o Unidad de Ejecución (U.A.) en que se inscribe la parcela o finca:

4.5. Desarrollo del planeamiento:

4.6. Desarrollo de la gestión urbanística del suelo:

4.7. ¿Se han efectuado las cesiones obligatorias?: SI NO

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

5. ORDENACION DE LA PARCELA.

5.1. Aprovechamiento Tipo del área de reparto: uas/m2.

5.2. Ordenanza de zona de aplicación:

5.3. Tipología edificatoria:

5.4. Parcela mínima a efectos de segregaciones: m2.

5.5. Indice de edificabilidad máxima (s/r): m2/m2.

5.6. Superficie edificable máxima (s/r): m2.

5.7. Fondo máximo edificable: Planta baja: m.

Plantas altas: m.

5.8. Número máximo de plantas (s/r): plts.

5.9. Altura máxima de la edificación: m.

5.10. Ocupación máxima de la edificación:

Planta baja: %.

Plantas altas: %.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

CEDULA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE COLMENAREJO (Madrid)

Número de Cédula: Fecha: 3/3

5.11.Retranqueos: A alineaciones exteriores: m.

A linderos laterales: m.

A lindero de fondo: m.

5.12.Altura de cerramientos de parcela: m.

5.13.Usos de la edificación:

-

-

-

-

5.14.Reserva obligatoria de aparcamiento en parcela:

6. PLANTA DE LA PARCELA Y VECINAS.

Escala: 1/

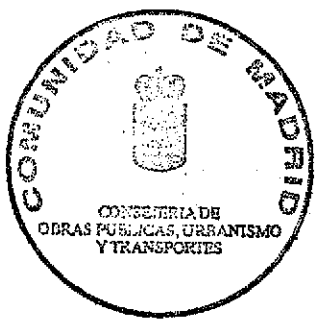
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

Por los SS.TT. Municipales: El Secretario del Ayuntamiento:

ANEXO Nº 4: Condiciones para la protección del Patrimoonio Arqueológico en el término municipal de Colmenarejo.

ANEXO Nº 4.



CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

EPIGRAFE 1. OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS.

1.1.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Colmenarejo, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Colmenarejo se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.01.86), el Real Decreto 111/1.986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada, (B.O.E. 24 de 28.01.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley, siendo las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este Documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

1.2.

Valor Arqueológico: Independiente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no solo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

1.3.

Áreas de interés arqueológico: El término municipal de Colmenarejo, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés de acuerdo con los siguientes criterios.

a) Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de áreas de interés arqueológico.

b) Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

c) Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, auque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

EPÍGRAFE 2. NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN.

2.1.

Normas para Áreas A.

a) *Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de Informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29.06.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2). Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.*

b) *El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.*

c) *La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si éstos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Colmenarejo. Para ello la Administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar uhna dotación humana y presupuestaria anual.*

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueólogo que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

d) *El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar en los siguientes extremos:*

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.

- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos susextremos.

- Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

a) *Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17.10.88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el*

COMUNIDAD DE MADRID
OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse en derecho.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera a la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

2.2.

Normas para Áreas B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de Informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29.06.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2).

El permiso de prospección seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

2.3.

Normas para Áreas C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de Informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B en los artículos precedentes.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran así mismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

EPÍGRAFE 3. NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN.

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohiben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En las áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

a) *Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previsto a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.*

b) *No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.*

c) *En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.*

d) *Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.*

3.1.

Definnición de áreas.

Para la delimitación de las mismas ver planos adjuntos.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 25 JUL. 1996
MADRID 26 JUL 1996
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 11-5-1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
- 6 JUN 1996
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Ac: 183/96

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO QUE CONSTA DE 120 PÁGINAS HA SIDO INFORMADO FAVORABLEMENTE EN EL EXPEDIENTE DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS PARA EL LEVANTAMIENTO DE LOS ÁMBITOS APLAZADOS DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COLMENAREJO Y CATÁLOGO DE BIENES A PROTEGER EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

Madrid, 10 de OCT. 2005
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO
Fdo.: Paloma de la Roca Ranz

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
Consejería de Medio Ambiente y Ord. del Territorio

REVISIÓN DE

NORMAS SUBSIDIARIAS

DE PLANEAMIENTO

DEL MUNICIPIO DE

COLMENAREJO (MADRID)

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 12/01/06
EXPTE. 31/01/06
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(B.O.C.M. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Promotor:
ILMO. AYUNTAMIENTO DE COLMENAREJO (MADRID)

Equipo Redactor:
Santos López Colón. Arquitecto y Urbanista.

Febrero, 1.995.

COMUNIDAD DE MADRID

BD

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLMENAREJO (Madrid)

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Febrero, 1.995.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Redactor: SANTOS LOPEZ COLON. Arquitecto y Urbanista.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

I N D I C E

1. INTRODUCCION.

2. CONTENIDO Y EXTENSION.

3. CARACTER COMPLEMENTARIO DEL DOCUMENTO.

4. METODOLOGIA.

FICHAS DEL INVENTARIO.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 25 JUL. 1996

MADRID 26 JUL. 1996

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

(R.D. Resolución de 18-4-1.989, B.O.C.M. 5-5-1989)

1. INTRODUCCION.

Como documento complementario de la regulación urbanística del territorio municipal clasificado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento como suelo no urbanizable, tanto de categoría común como de categoría especialmente protegido, se redacta el presente Inventario que pretende recoger, a la fecha de su redacción la situación real por lo que a edificaciones, instalaciones, y todo tipo de situaciones de similar naturaleza que existen o se producen en la citada clase de suelo, a efectos de la real constatación del hecho actual, y su control posterior.

Si bien no se trata de un documento de tipo regulador de condiciones urbanísticas, como puedan ser las Normas Urbanísticas o los Planos de Ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, si que se trata de un documento testimonial de la situación, usos, etc., de las edificaciones e instalaciones, en un medio, como es el suelo no urbanizable, que requiere de unos mecanismos de control específicos para evitar su deterioro y destrucción de los valores que le son propios.

Dentro de este marco citado se redacta el presente Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, que toma la forma de **fichero**, en donde se recogen cada una de las edificaciones e instalaciones inventariadas, junto a un índice gráfico, Plano-guía de referencia del inventario, para la localización territorial de cada edificación, etc.

Por lo que se refiere a los objetivos que se persiguen con la redacción del presente inventario, es más el de manifestación de la existencia de la edificación o instalación y su uso en el medio territorial, que el de sus valores métricos que lo configuran y definen.

El control de las actuaciones en el medio físico por parte de las Administraciones que tienen la competencia sobre el mismo, Ayuntamiento y Comisión de Urbanismo de Madrid (Consejería de Política Territorial), se verá complementado con la visión global de las circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, y de este modo decidir sobre las cuestiones que se planteen, y muy especialmente sobre la incorporación de elementos o instalaciones que se propongan para su levantamiento sobre esta clase de suelo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ED

2. CONTENIDO Y EXTENSION.

El presente Inventario contempla todas y cada una de las edificaciones, y conjuntos, e instalaciones que se localizan en el suelo no urbanizable, computándose para el municipio de Colmenarejo un total de 54 instalaciones.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES

3. CARACTER COMPLEMENTARIO DEL DOCUMENTO.

El carácter que tiene el presente documento, como integrante y que forma parte del conjunto de documentos parciales que constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Colmenarejo (Madrid), es de complementario, en varios sentidos.

Complementario para conocer la situación, en la medida de lo posible, de adecuación o no a la legalidad urbanística del hecho edificado, bien en su situación actual, a través de la normativa urbanística que le afecta, o bien que deviene de una situación de legalidad anterior.

Por otra parte, también es necesario conocer la situación de fuera de ordenación a efectos de la aplicación y adopción de las medidas que en su caso se consideren necesarias.

En segundo lugar, se determina como complementario de la normativa urbanística, en lo que afecta al suelo no urbanizable, no obstante a los solos efectos de orientar sobre determinados aspectos a efectos de implantación de edificaciones e instalaciones, como áreas de concentración de edificaciones, áreas de riesgo de formación de núcleos de población, etc., con suficiente aproximación en todo momento si se mantiene el inventario actualizado por los Organos urbanísticos de la Administración que tienen la competencia.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

4. METODOLOGIA.

La metodología y criterios empleados para la redacción de este documento parte de la base de la redacción de un **fichero de edificaciones e instalaciones** complementado por un Plano-guía en donde se localizan gráficamente cada una de las instalaciones inventariadas y referenciadas por el número de orden asignado por el Inventario.

En cada una de las fichas mencionadas se exponen de forma sistemática las caracteristicas de todo tipo que informan a la edificación o instalación en cuestión.

4.1.1. Descripción y contenido de la ficha de inventario.

La ficha que se considera consta de dos páginas que se disponen consecutivas.

Se desglosa su contenido en ocho bloques, que básicamente se describen a continuación:

1.- El primer bloque hace referencia a la referenciación y denominación de la edificación o instalación.

2.- El segundo hace referencia a la localización y accesos.

3.- El tercer bloque contiene las características de la parcela sobre la que se asienta.

4.- El cuarto bloque contiene las características de la edificación considerada así como la de sus anejos en caso de tenerlos.

5.- En el quinto bloque se especifican los servicios de naturaleza urbanística con que cuenta la edificación.

6.- El sexto bloque contiene información sobre las autorizaciones administrativas que han recaído sobre la edificación.

7.- El séptimo bloque, de carácter gráfico, contiene un plano o croquis, sobre base de la C.A.M. a escala 1/5.000 en general, para la referenciación y localización geográfica del edificio o instalación, y una fotografía en su caso.

8.- Por último, se reserva el octavo bloque para poner las observa-

BD

COMUNIDAD DE MADRID
4
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ciones que se creen oportunas para exponer consideraciones no recogidas en el cuerpo de la ficha, de naturaleza singular.

4.1.2. Características del Plano-guía.

Por lo que se refiere al índice gráfico constituído por el Plano-guía, éste se redacta sobre la base cartográfica del plano de Clasificación del Suelo del término municipal de las Normas Subsidiarias, a la escala 1/10.000, estimándose como la cartografía más adecuada al fin perseguido.

Sobre dicho plano no solamente quedan definidas las áreas adscritas a la clase de suelo que interesa al presente inventario, suelo no urbanizable, sino también las categorías en que se divide, fraccionándo dicho suelo en común y especialmente protegido.

4.1.3. Carácterísticas y precisión de la información contenida en el inventario.

Dado que se trata de un documento con un carácter complementario del planeamiento urbanístico conviene señalar las características de la información y el nivel de precisión de los datos constitutivos de la misma.

Por una parte hay que significar que los datos se han obtenido de la visita y observación directa en el medio, y si bien se ha podido obtener los mismos desde una aproximación notable, ha habido edificaciones en que ello no ha sido posible, por cerramientos de la finca en que se incluye, condiciones y dificultades de los accesos, etc.

En cualquier caso este hecho no es depreciativo de la calidad del trabajo puesto que el objeto principal del inventario es la puesta de manifiesto de la existencia de la edificación o instalación en sí, como ya se citaba en puntos anteriores.

Así pues, las superficies, tanto de la parcela o suelo soporte como de la edificación, se ha tomado por superficiación sobre la cartografía utilizada (a las escalas 1/2.000 y 1/5.000), con el consigiente error de apreciación.

Los materiales y tipología estructural de la edificación se han determinado a partir de lo que objetivamente se deduce por Técnico competente del examen exterior de la misma.

La estimación de la edad o antigüedad de la edificación queda asignada por una banda temporal, más difícil de precisar, y por tanto más ancha, cuanto más antiguo es el edificio.

Por lo que se refiere a los usos de la misma, así como los servicios de naturaleza urbana por los que se sirve, se deducen de la observación directa y los indicios racionales, siendo en este sentido bastante fiable la asignación de los mismos.

Por último, baste decir que, respecto a las autorizaciones

BD

COMUNIDAD DE MADRID
5
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

administrativas, de muy difícil investigación, unicamente posible por explotación de las actas y acuerdos municipales y de la Comisión de Urbanismo de Madrid, se significan las que ùnicamente se constata su existencia o inexistencia como documento administrativo formalmente considerado.



BD

FICHAS DEL INVENTARIO



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Almacenes agrícolas. Nº. ORDEN: 001 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a almacenamiento de aperos y materias agrícolas.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Sur del núcleo urbano de Colmenarejo.

ACCESO: Directo desde la carretera de Colmenarejo a Villanueva del Pardillo.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Agropecuario.

Superficie : --- m2.
Cerramiento : Si.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	24 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	24 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	TEJA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	---			
-Antigüedad (supuesta) :	8-10 años			
- Estado de conservación (aparente) :	R			
- Usos existentes :	ALMACEN AGRICOLA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : NO
* Saneamiento y vertido : NO
* Energía eléctrica : --

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : --
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

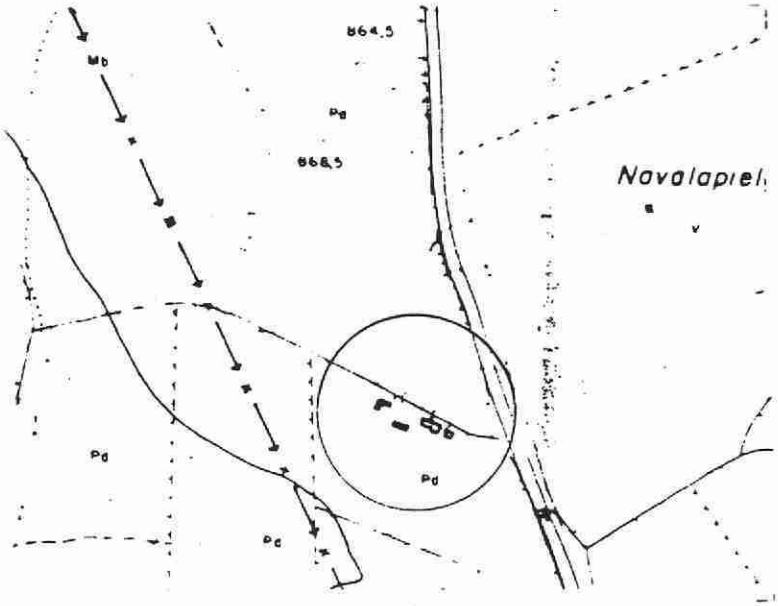
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

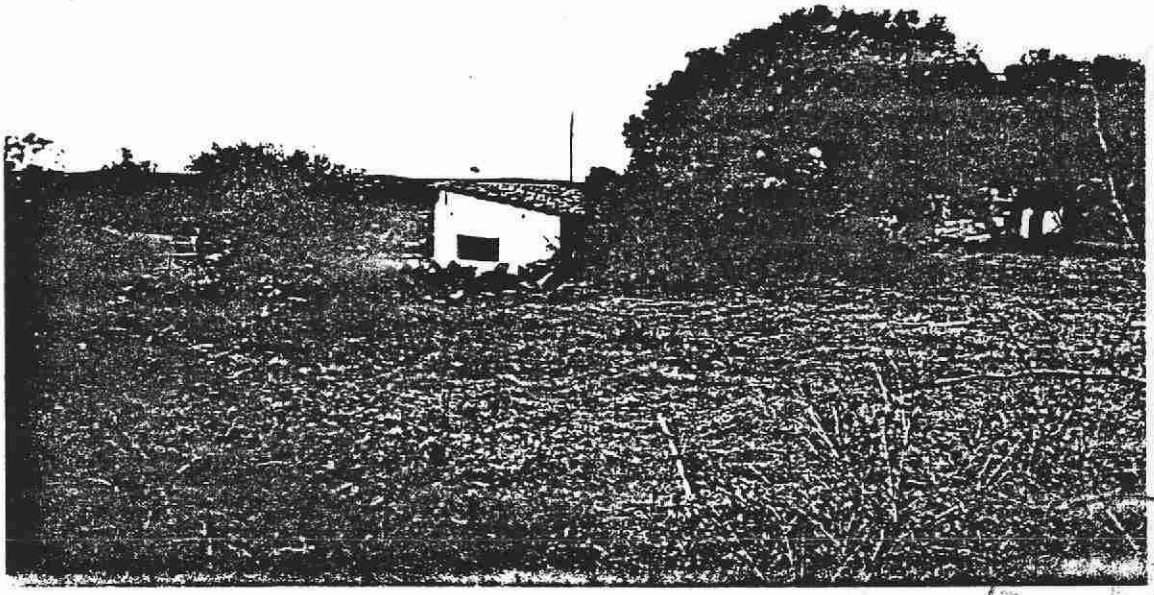
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 001 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Almacén agrícola.

Nº. ORDEN: 002 / 1

DESCRIPCION: Edificio destinado al almacenamiento agrícola y pecuario de escasa entidad.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Sur del núcleo de Colmenarejo. Camino de Cabeza Aguda.

ACCESO: Directamente desde el Camino de Cabeza Aguda.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Agrícola (cultivos)

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Si.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	40 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	40 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	BLOQUE PREF.			
* Cubiertas :	FIBROCEMENTO			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	METALICA			
-Antigüedad (supuesta) :	15-20 años.			
- Estado de conservación (aparente) :	R			
- Usos existentes :	ALMACÉN AGRICOLA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : --

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : NO

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

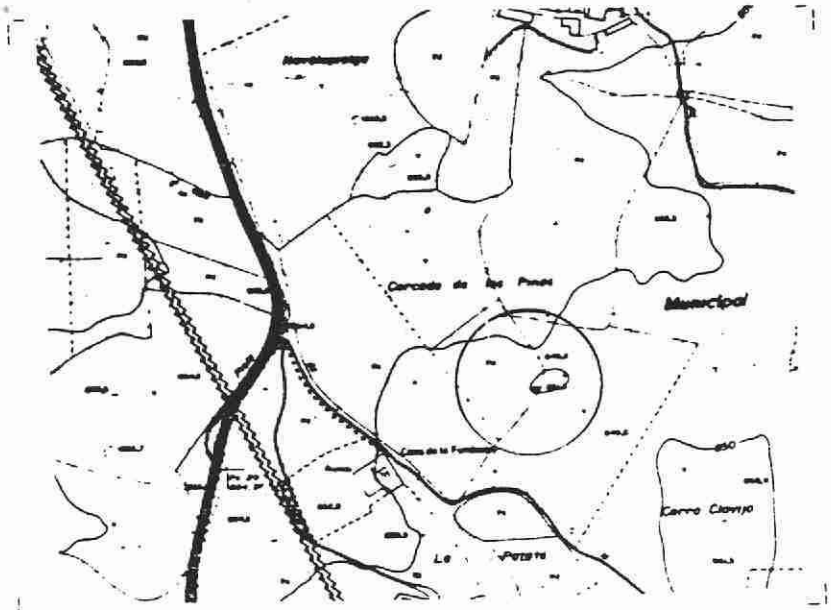
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

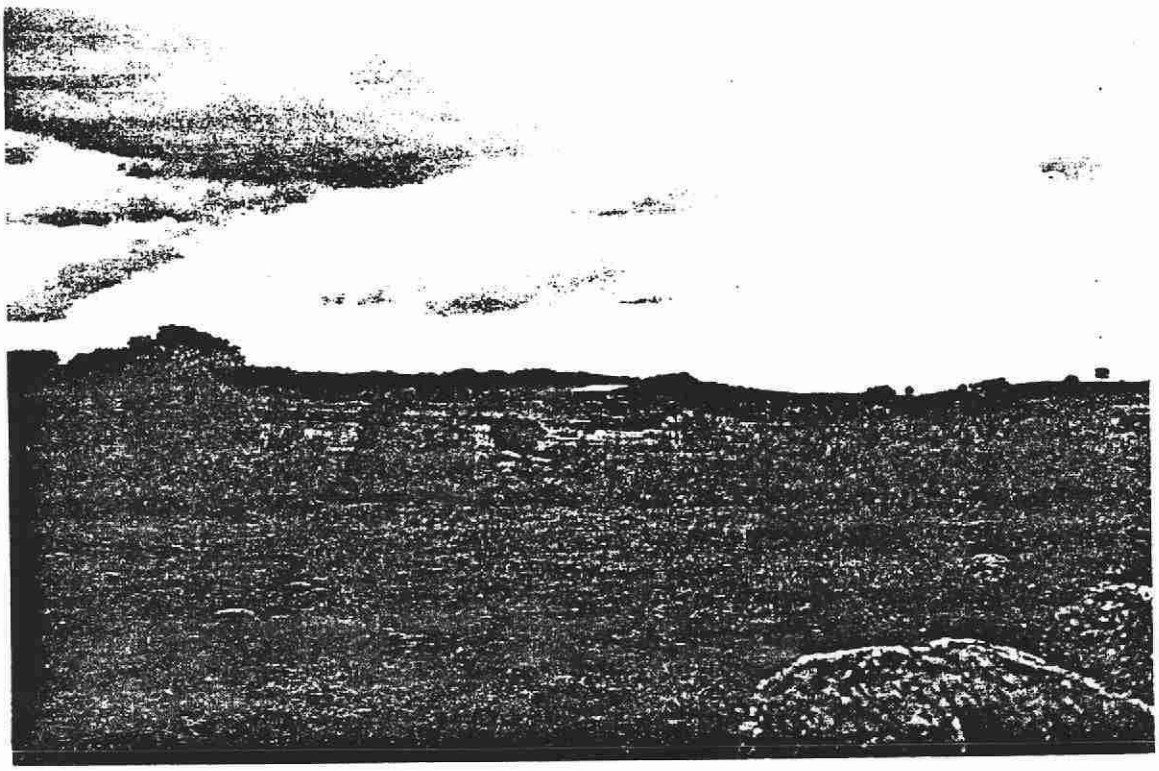
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 002 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



BD

UNIVERSIDAD DE MADRID

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION:	Explotación pecuaria.	Nº. ORDEN:	003 / 1
DESCRIPCION:	Conjunto de edificaciones destinadas a la cria de ganado de lidia, que incluye establos y almacenes, y pequeña vivienda para guarda.	REF. CATASTRO URBANA:	---
		REF. CATASTRO RUSTICA:	---

LOCALIZACION: Sur del núcleo de Colmenarejo. Camino de Cabeza Aguda/La Patata.

ACCESO: Directamente desde el Camino de Cabeza Aguda.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Pecuario.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,0 m.	1 pl./3,0 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	40 m2.	550 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	40 m2.	550 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	BLOQUE PREF.ENLUCIDO	BLOQUE PREF.ENLUCIDO		
* Cubiertas :	FIBROCEMENTO	FIBROCEMENTO		
* Estructura :	MUROS CARGA	MUROS DE CARGA		
* Carpintería :	METALICA	METALICA		
-Antigüedad (supuesta) :	25-30 años.	25-30 años.		
- Estado de conservación (aparente) :	B	B		
- Usos existentes :	VIVIENDA	ESTABLOS Y COBERTIZOS PARA GANADO		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : --
* Licencia edificación : --
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

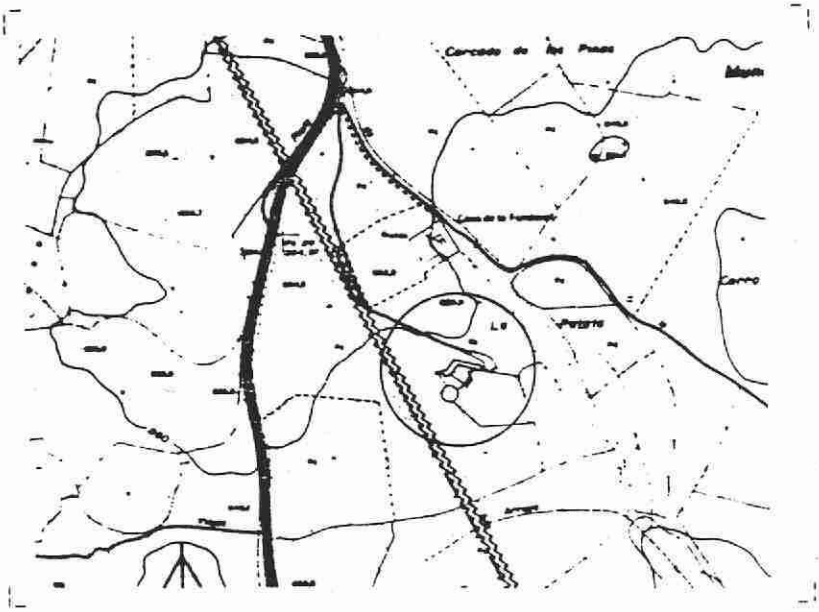
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 003 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



BD

COMUNIDAD DE MADRID

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 004 / 1

DESCRIPCION: Pequeña edificación destinada a vivienda o refugio.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Sureste del núcleo de Colmenarejo. Camino de Cabeza Aguda.

ACCESO: Directamente desde el Camino de Cabeza Aguda.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Indeterminado.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura	: 1 pl./2,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.)	: 20 m2.			
- Superficie edificada total (m2.)	: 20 m2.			
- Materiales				
* Fachada	: PIEDRA			
* Cubiertas	: FIBROCEMENTO			
* Estructura	: MUROS CARGA			
* Carpintería	: INEXISTENTE			
-Antigüedad (supuesta)	: 20-25 años.			
- Estado de conservación (aparente)	: M			
- Usos existentes	: VIVIENDA/REFUGIO			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : NO
* Saneamiento y vertido : NO
* Energía eléctrica : NO

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : NO

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

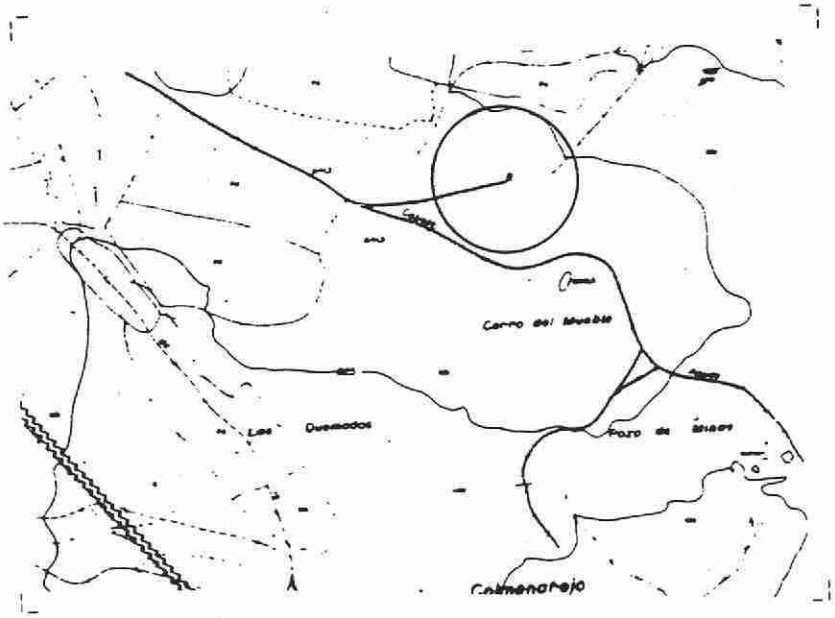
BD

COMUNIDAD DE MADRID

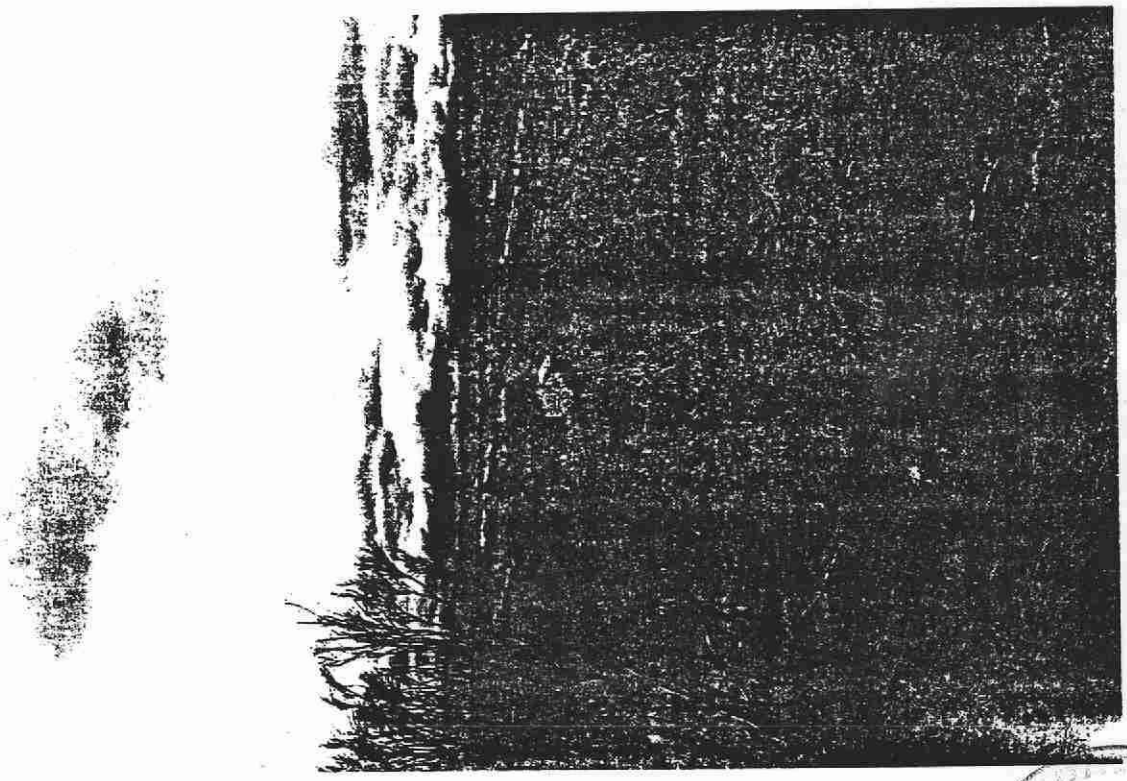
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 004 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Casa de El Madroñal.

Nº. ORDEN: 005 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda (Canal de Isabel II).

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Sureste del núcleo de Colmenarejo. El Madroñal.

ACCESO: Directamente desde el Camino del Madroñal.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Inexistente

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	100 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	100 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	MUROS PIEDRAADO			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	40-45 años.			
- Estado de conservación (aparente) :	R			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : --
* [illegible] actividad : --

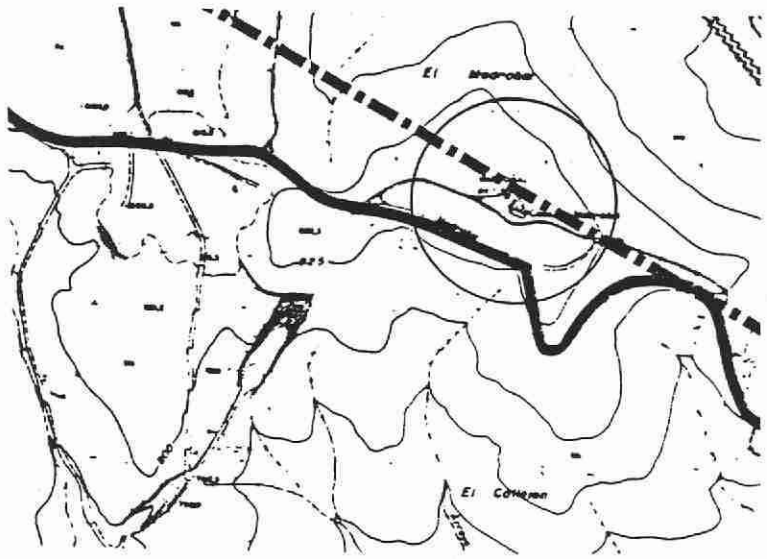
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

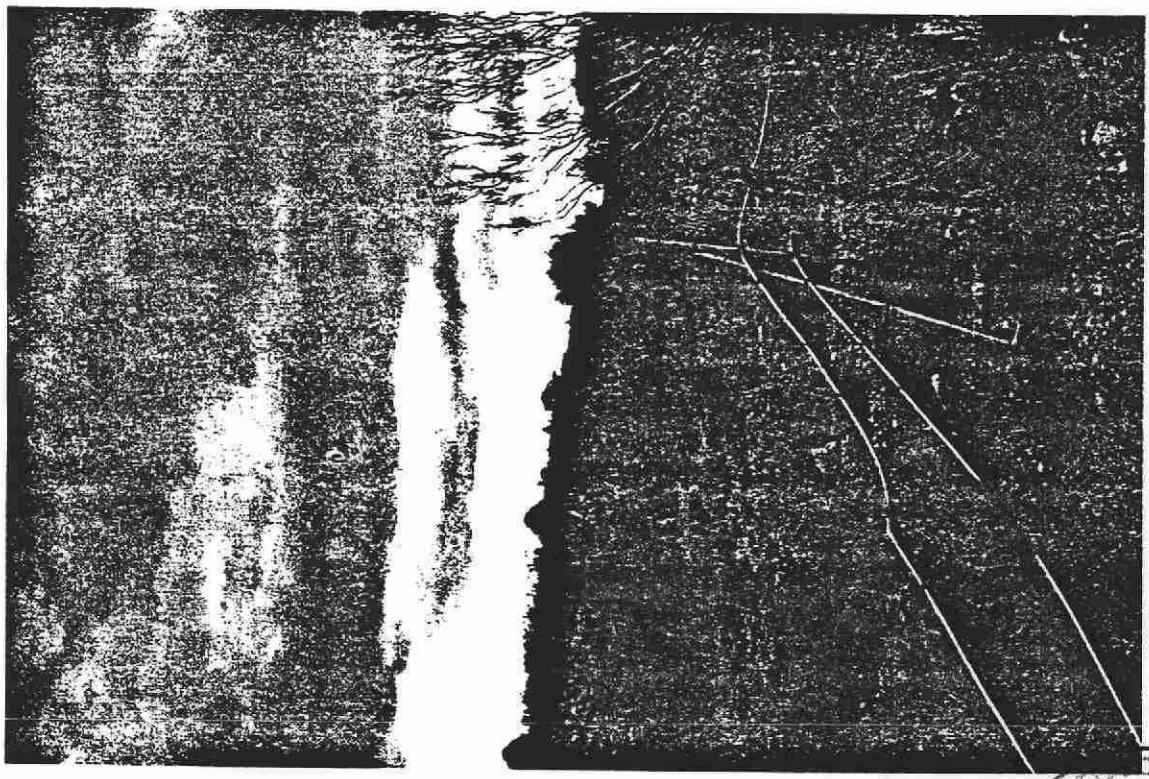
DD

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 005 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Presa vieja del Río Aulencia.

Nº. ORDEN: 006 / 1

DESCRIPCION: Conjunto de edificaciones formado por presa de embalsamiento, y edificios anexos relacionados con la canalización y maniobra de conducción de agua.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Sur del núcleo de Colmenarejo. Río Aulencia/La Presa.

ACCESO: Por el Camino de la Presa, desde la Carretera de Villanueva del Pardillo.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: (No se considera)

Superficie : ---
Cerramiento : ---

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	---	1 pl./3,0 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	---	25 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	---	25 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	HORMIGON ARMADO	MURO PIEDRA		
* Cubiertas :	---	TEJA CERAMICA CURVA		
* Estructura :	HORMIGON ARMADO	MUROS DE CARGA		
* Carpintería :	METALICA	METALICA		
-Antigüedad (supuesta) :	40-45 años.	40-45 años.		
- Estado de conservación (aparente) :	B	B		
- Usos existentes :	INFRAESTRUCTURAS	VIVIENDA/IFRAESTRUC.		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : --
* Licencia edificación : --
* Licencia de actividad : --

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
COMUNIDAD DE MADRID

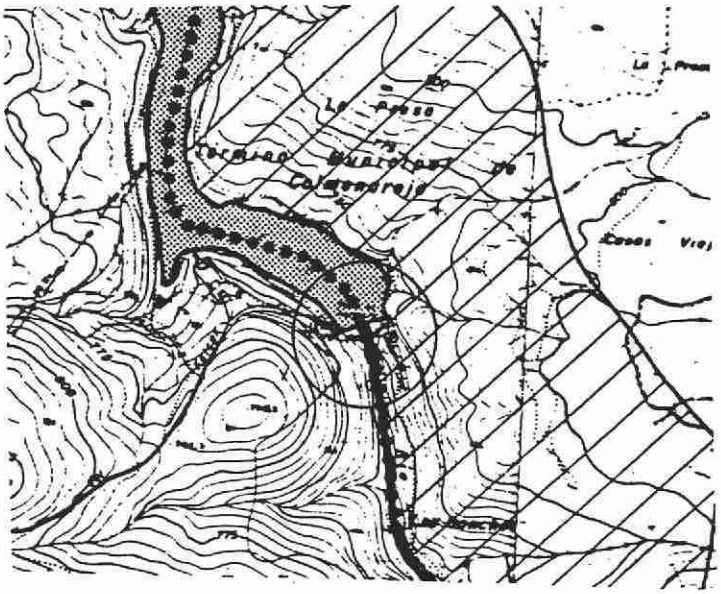
...ua asociada a un area de válvulas para la maniobra de las conducciones.
Existen unos depósitos reguladores en ...

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

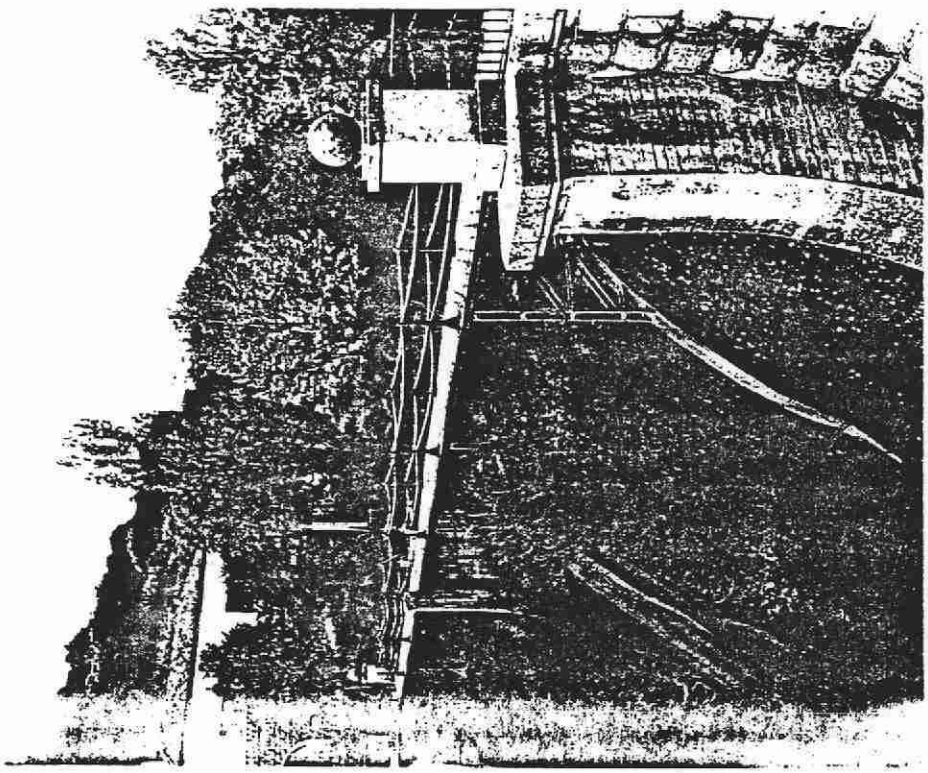
BD

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 006 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda-cobertizo.

Nº. ORDEN: 007 / 1

DESCRIPCION: Edificación muy deficiente, destinada a vivienda-refugio.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Sur del núcleo de Colmenarejo. El Cerro.

ACCESO: Desde la Carretera de Villanueva del Pardillo, y por el Cno. de la Esperanza.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Vivienda.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	28 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	28 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	PIEDRA/LADRILLO			
* Cubiertas :	FIBROCEMENTO			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	METALICA			
-Antigüedad (supuesta) :	5-8 años.			
- Estado de conservación (aparente) :	R			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : NO
* Saneamiento y vertido : NO
* Energía eléctrica : NO

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

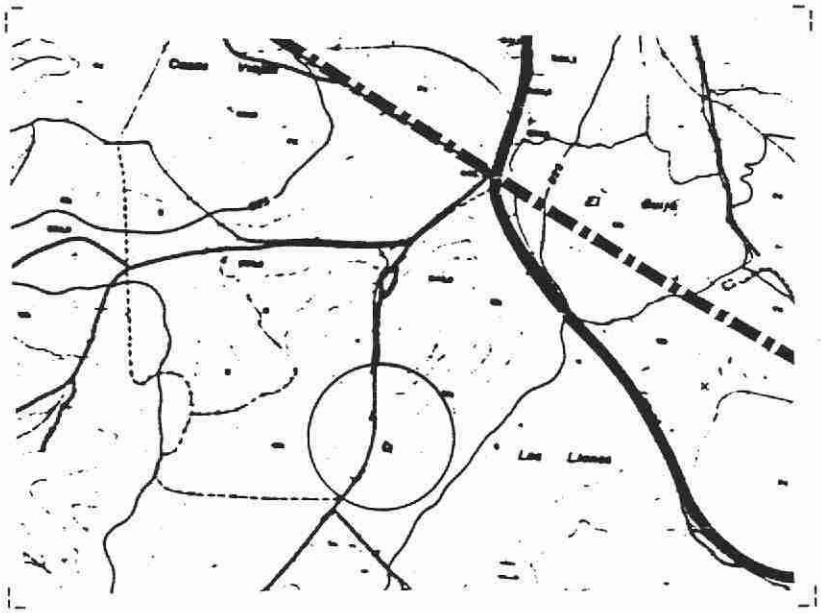
* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : NO

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 007 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.

BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Cobertizo.

Nº. ORDEN: 008 / 1

DESCRIPCION: Edificio destinado a cobertizo para ganado.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Sur del núcleo de Colmenarejo. El Caño.

ACCESO: Directamente desde la Carretera de Villanueva del Pardillo.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./2,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	36 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	36 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO			
* Cubiertas :	FIBROCEMENTO			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	---			
-Antigüedad (supuesta) :	20-25 años.			
- Estado de conservación (aparente) :	R			
- Usos existentes :	AGROPECUARIO			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : --

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : NO

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

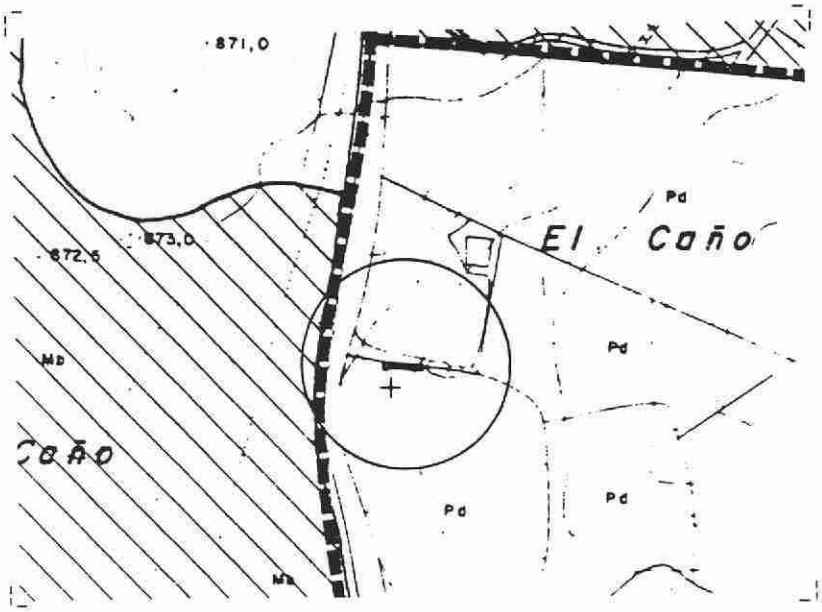
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

BD

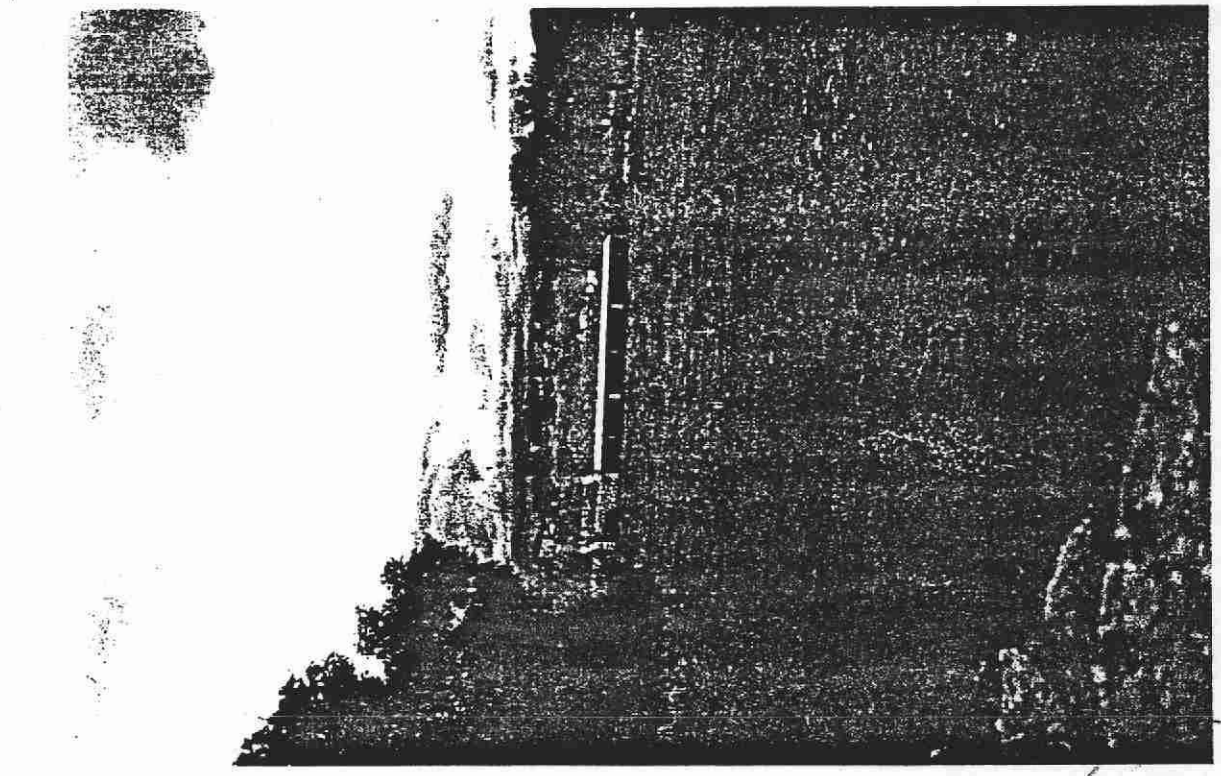
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 008 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Explotación pecuaria.

Nº. ORDEN: 009 / 1

DESCRIPCION: Importante explotación pecuaria, conformada por un conjunto de edificios destinados a nave de almacenamiento y cobertizos y pesebres para el ganado.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Sureste del núcleo de Colmenarejo. Camino de Navalapielga.

ACCESO: Directamente desde el Camino de Navalapielga.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Agropecuario.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./5,0 m.	1 pl./2,5 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	450 m2.	600 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	450 m2.	600 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	BLOQUE PREF.ENCALADO	BLOQUE PREF. HORMIGON		
* Cubiertas :	FIBROCEMENTO	FIBROCEMENTO		
* Estructura :	METALICA	METALICA		
* Carpintería :	METALICA	---		
-Antigüedad (supuesta) :	20-25 años.	20-25 años.		
- Estado de conservación (aparente) :	B	B		
- Usos existentes :	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : --
* Licencia edificación : --
* Licencia de actividad : --

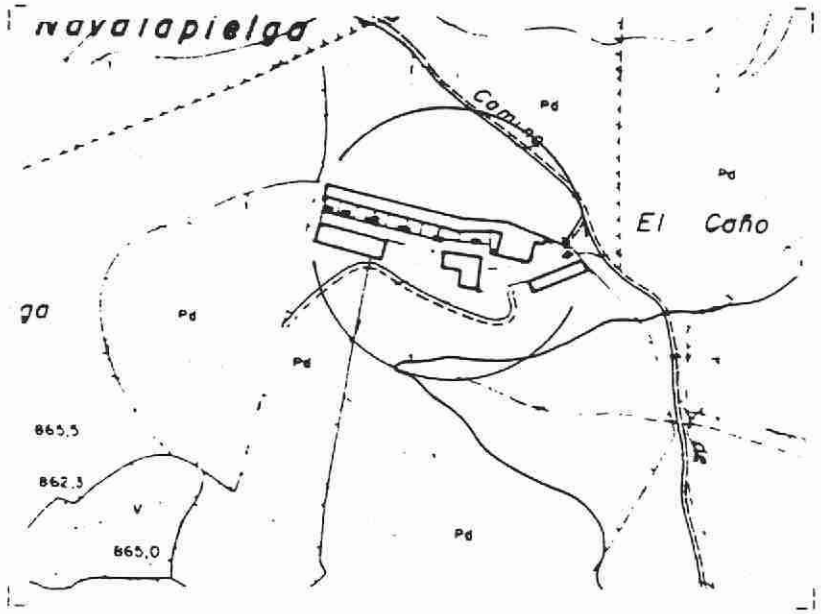
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

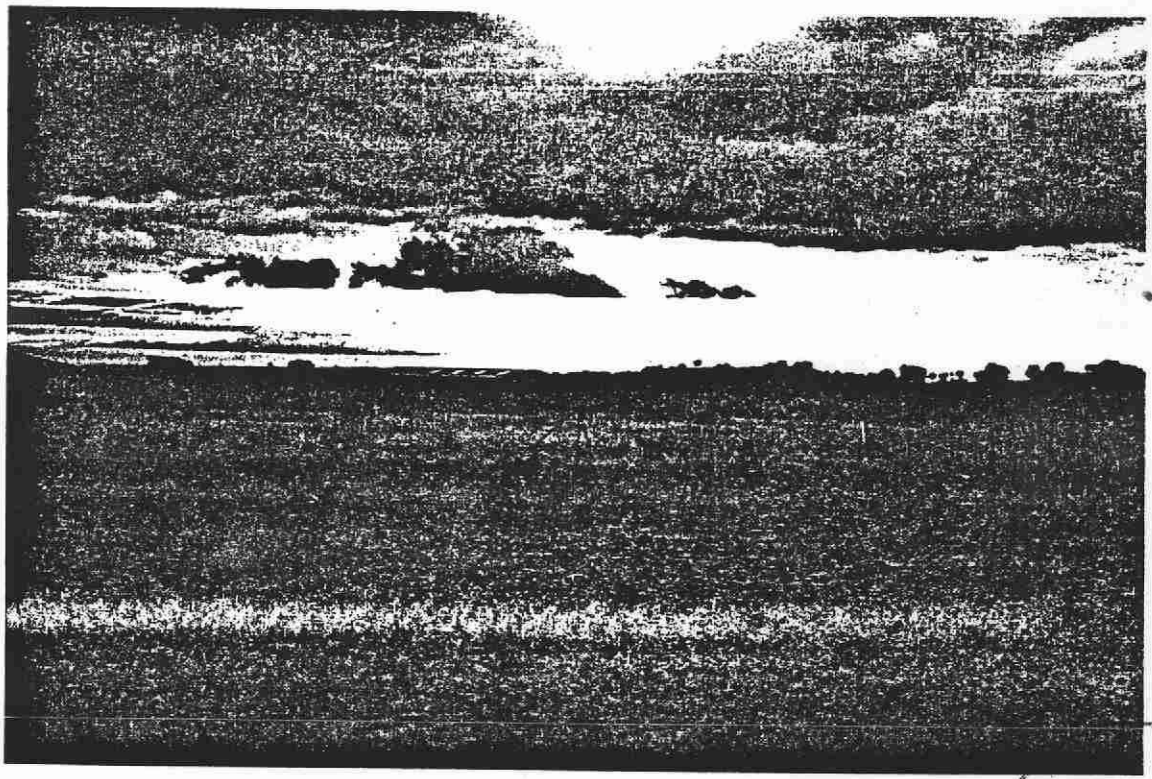
BD

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 009 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Cobertizo.

Nº. ORDEN: 010 / 1

DESCRIPCION: Edificación precaria, destinada a cobertizo. Sin uso aparente.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Sur del núcleo de Colmenarejo. Carranquía.

ACCESO: Directamente desde el Camino del Campo de Tiro.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	25 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	25 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	PIEDRA/PARCIAL			
* Cubiertas :	FIBROCEMENTO			
* Estructura :	METALICA			
* Carpintería :	---			
-Antigüedad (supuesta) :	15-20 años.			
- Estado de conservación (aparente) :	M			
- Usos existentes :	COBERTIZO			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : NO
* Saneamiento y vertido : NO
* Energia eléctrica : NO

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : NO

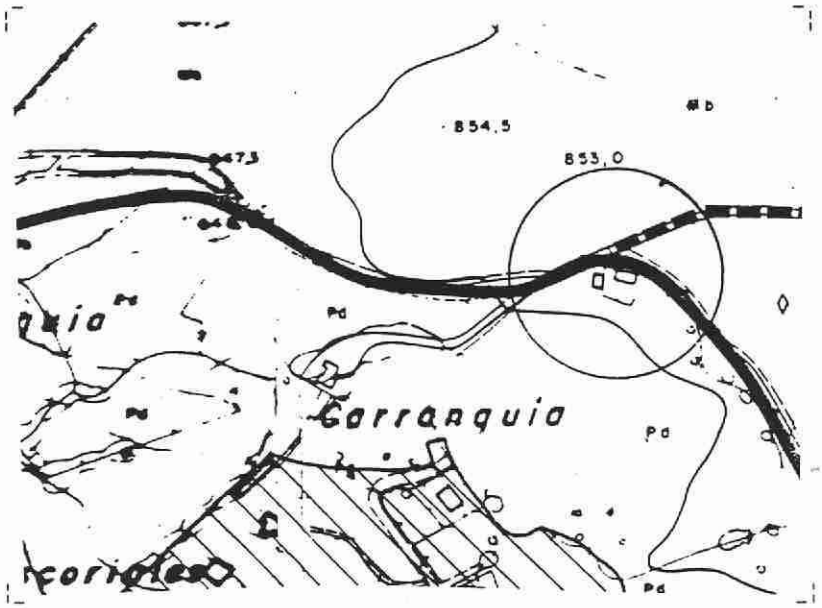
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

Se trata de un cobertizo, sin uso estable aparente, que se encuentra en malas condiciones.

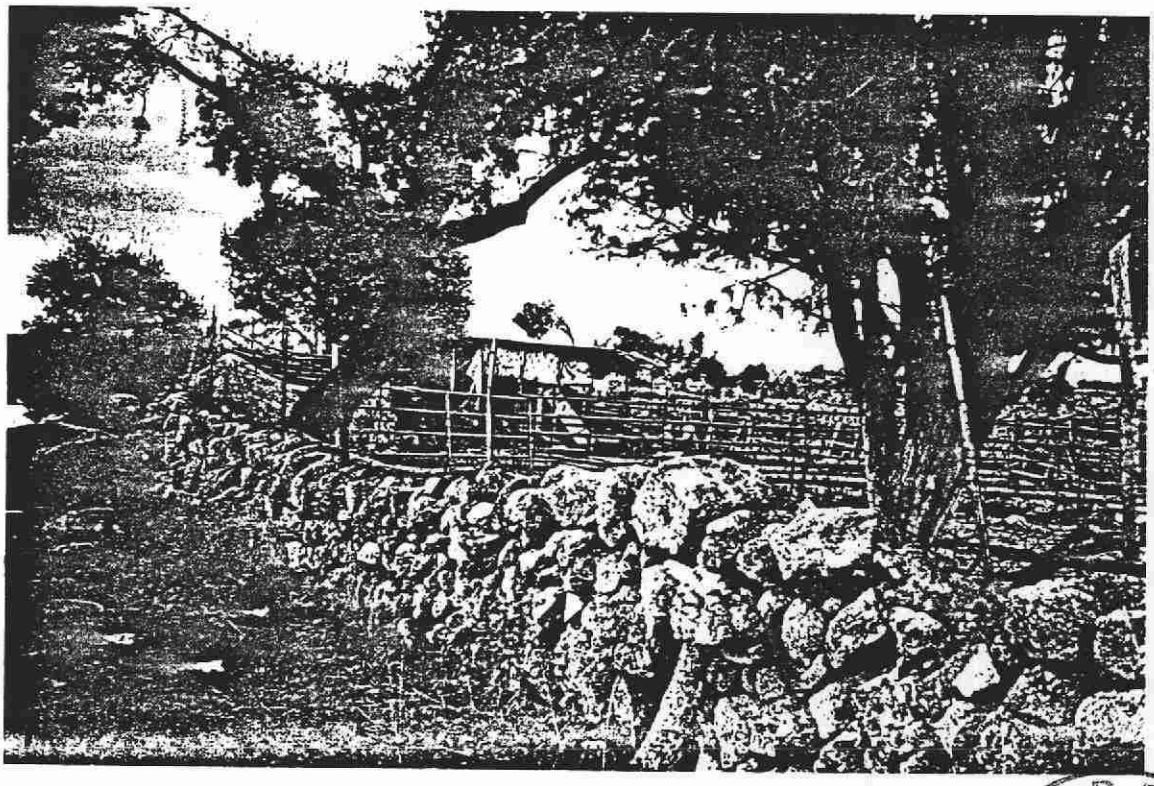
BD

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 010 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 011 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Sur del núcleo de Colmenarejo. Carranquia.

ACCESO: Directamente desde el Camino del Campo de Tiro.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	160 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	160 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO/ENFOSCADO			
* Cubiertas :	PIZARRA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	MADERACA			
-Antigüedad (supuesta) :	Años 70.			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : NO
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : --
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

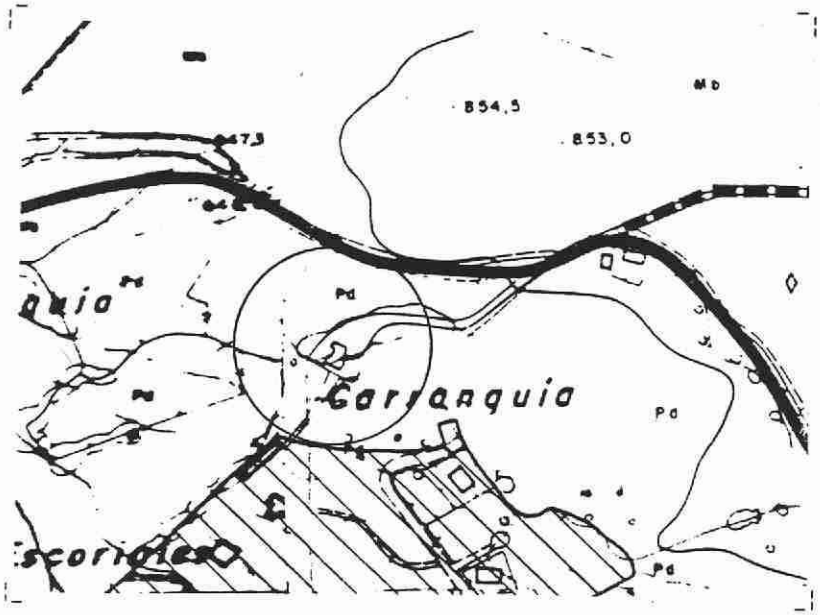
COMUNIDAD DE MADRID
OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

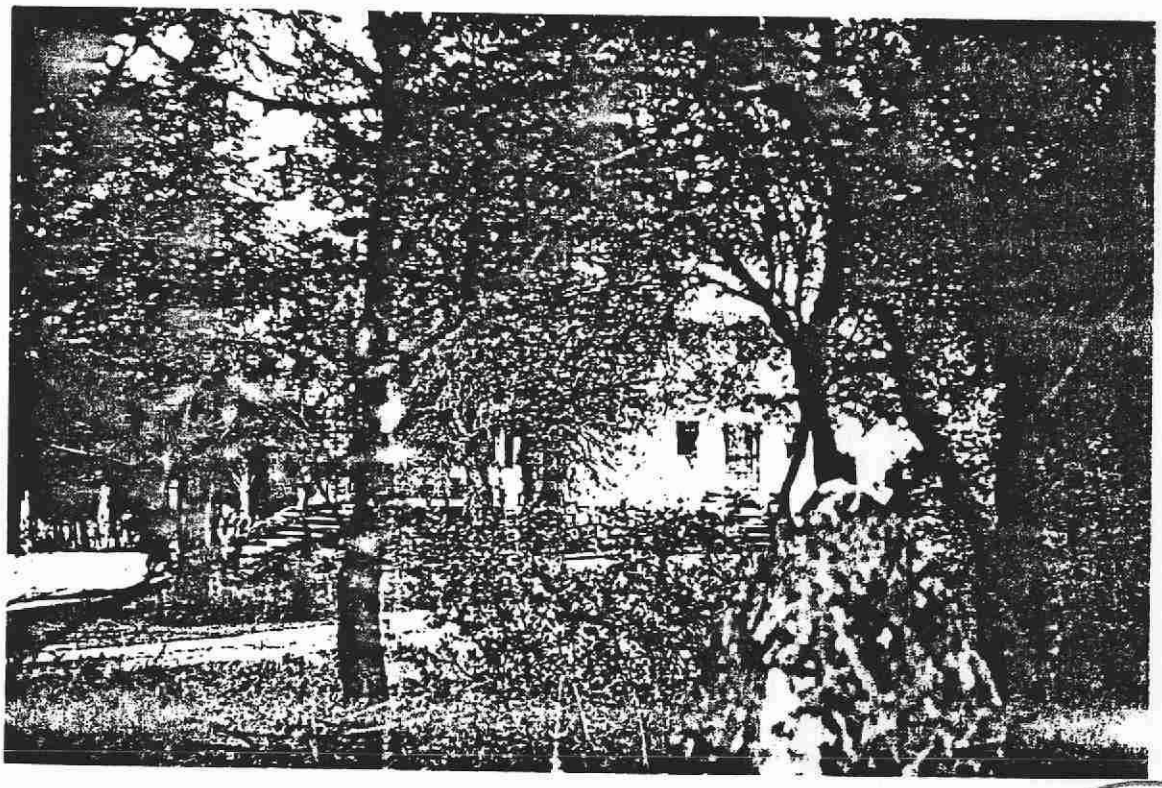
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 011 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Casa de Lara.

Nº. ORDEN: 012 / 1

DESCRIPCION: Conjunto de edificaciones e instalaciones destinadas a vivienda y recreo.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Suroeste del núcleo de Colmenarejo. Casa Lara.

ACCESO: Directamente desde la Carretera de Valdemorillo P.K. 4,500.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Indeterminado.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	3 pl./9,0 m.(1)	1 pl./3,5 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	750 m2.	300 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	750 m2.	300 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENCALADO	LADRILLO ENCALADO		
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA	TEJA CERAMICA		
* Estructura :	MUROS CARGA	MUROS DE CARGA		
* Carpintería :	MADERA	METALICA		
-Antigüedad (supuesta) :	50-55 años.	50-55 años.		
- Estado de conservación (aparente) :	B	B		
- Usos existentes :	VIVIENDA	ANEJOS VIVIENDA		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

(1) La tercera planta constituye un torreón de 4 x 4 m.

Existen otras edificaciones menores, y una pista de tenis-frontón.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

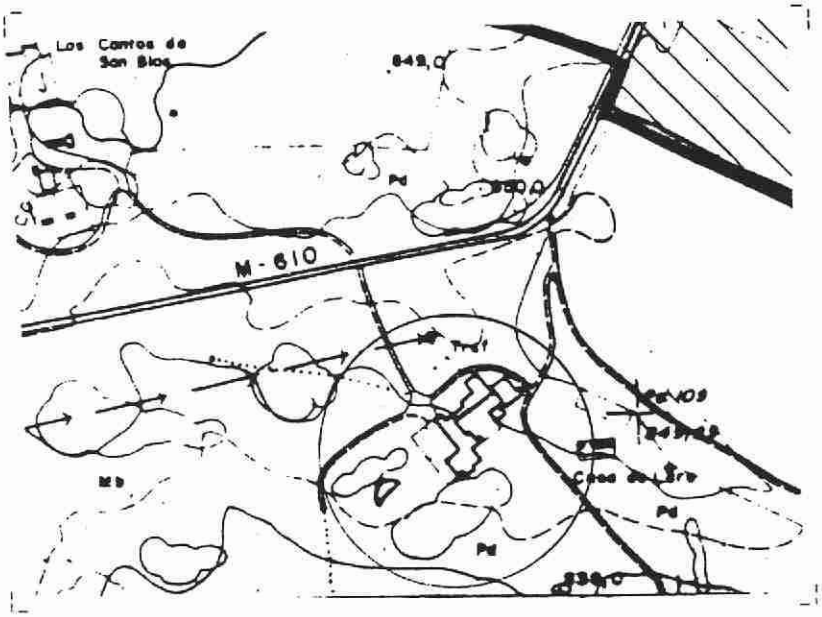
DD

UNIVERSIDAD DE MADRID

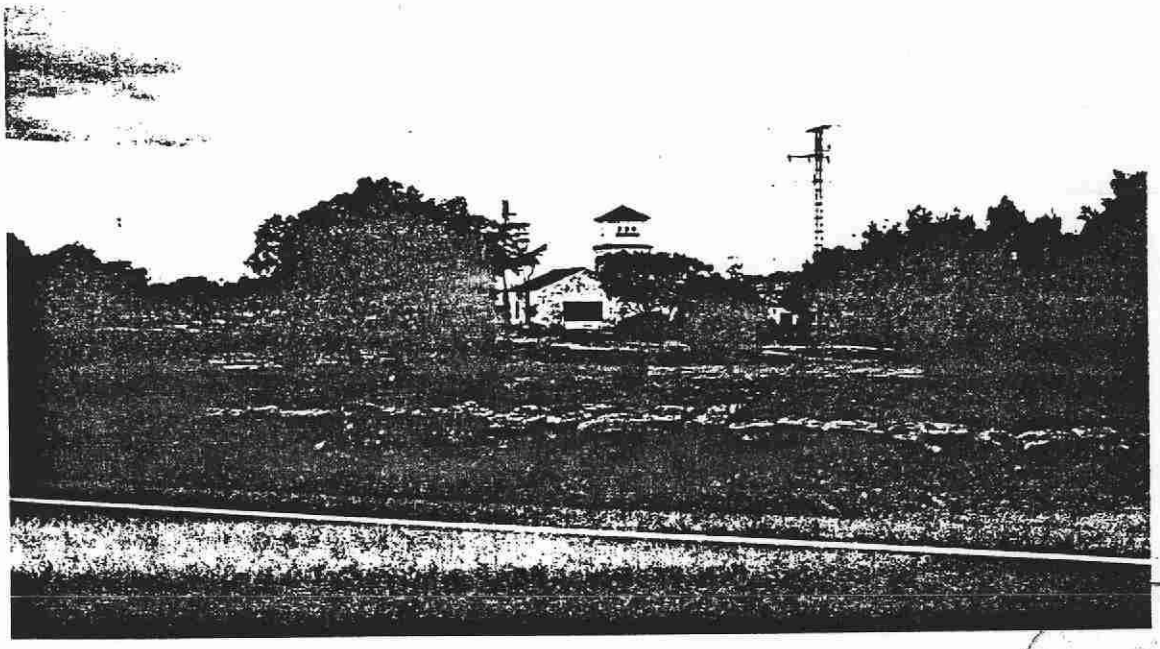
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 012 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Casa de los Cantos de San Blas.

Nº. ORDEN: 013 / 1

DESCRIPCION: Conjunto de edificaciones que incluyen una vivienda y otos pabellones en desuso, antiguos cobertizos e invernaderos.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Suroeste del núcleo de Colmenarejo. Finca Los Cantos de San Blas.

ACCESO: Directamente desde la Carretera de Valdemorillo, P.K. 4,500, o desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Inexistente.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,5 m.	1 pl./3,0 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	170 m2.	60 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	340 m2.	60 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO	LADRILLO ENFOSCADO ENCALADO		
* Cubiertas :	PIZARRA	TEJA CERAMICA		
* Estructura :	MUROS CARGA	MUROS DE CARGA		
* Carpintería :	METALICA	MADERA		
-Antigüedad (supuesta) :	20-25 años.	20-25 años.		
- Estado de conservación (aparente) :	B	B		
- Usos existentes :	RESIDENCIAL	VIVIENDA		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanistica : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

Existen varios pabellones en muy mal estado, constitutivos de antiguos invernaderos.
La edificación aneja 1 es la constitutiva de la vivienda del guarda.

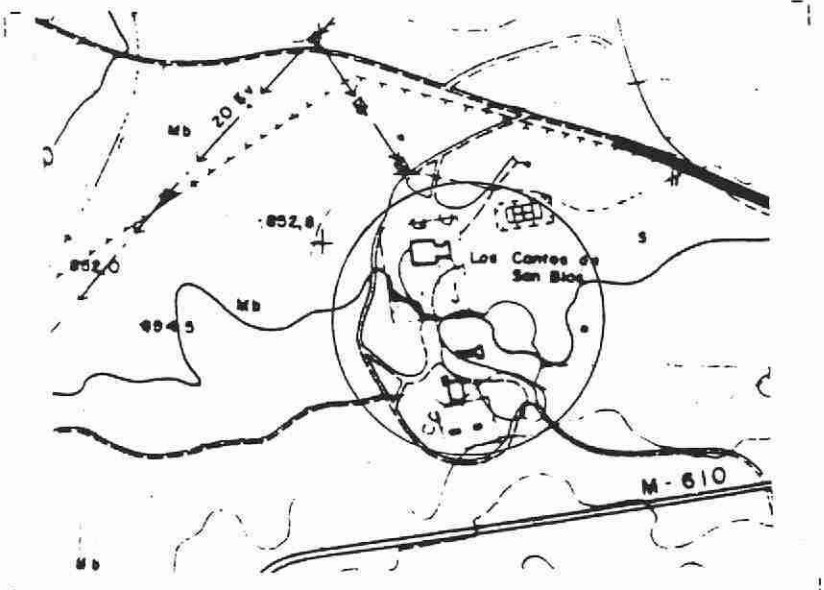
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

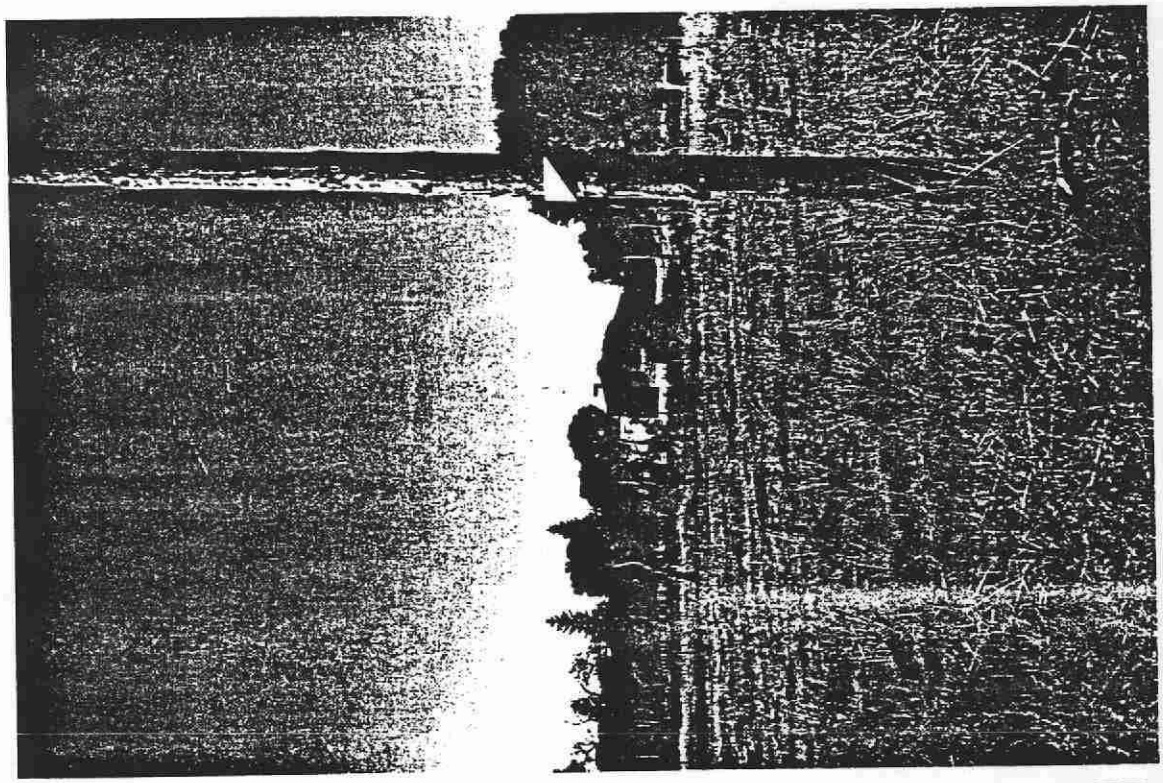
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 013 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Restaurante.

Nº. ORDEN: 014 / 1

DESCRIPCION: Restaurante-vivienda en la carretera.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Suroeste del núcleo de Colmenarejo. Carretera de Valdemorillo.

ACCESO: Directamente desde la Carretera de Valdemorillo P.K. 5,100.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Comercial-Servicios.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	300 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	300 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	BLOQUE PREF./CHAPA METALICA			
* Cubiertas :	FIBROCEMENTO			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	METALICA			
-Antigüedad (supuesta) :	15-20 años.			
- Estado de conservación (aparente) :	R			
- Usos existentes :	COMERCIAL-SERVICIOS			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : --
* Licencia edificación : --
* Licencia de actividad : --

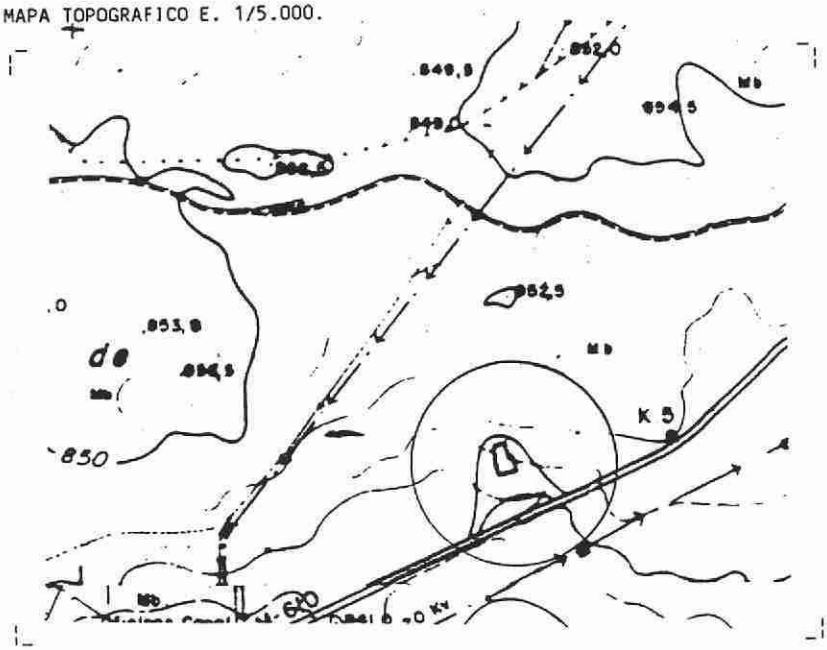
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

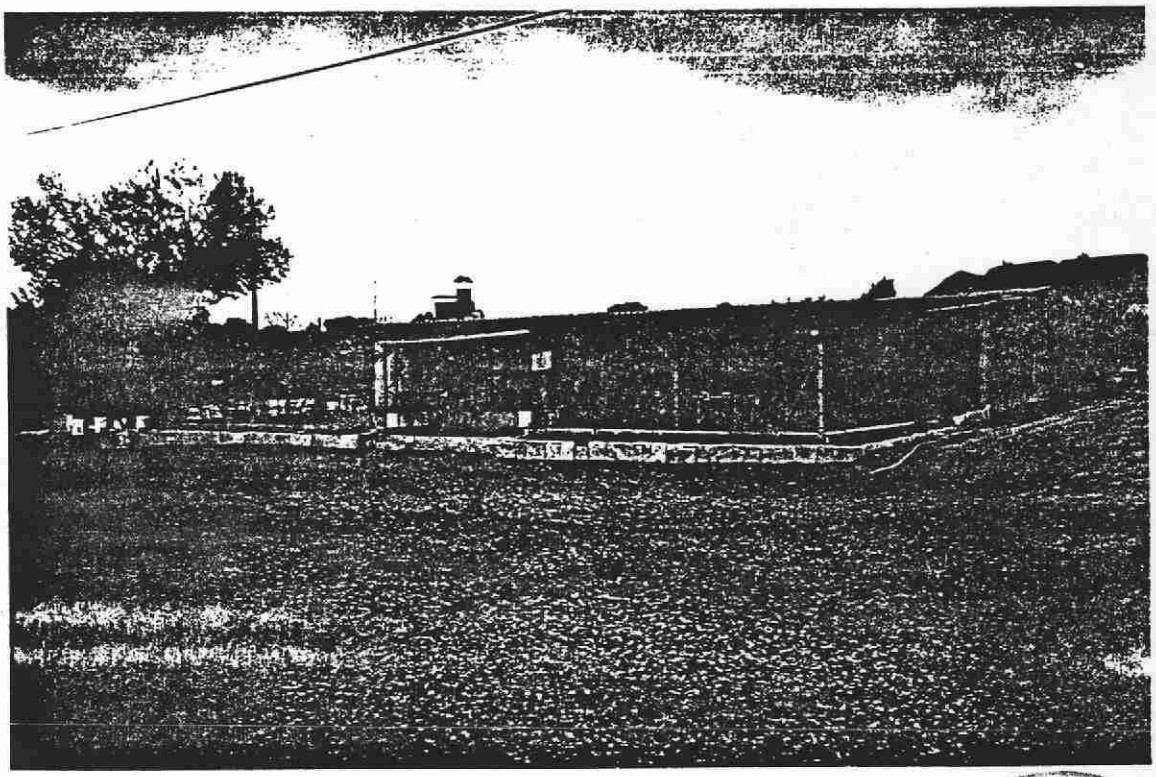
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 014 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

MADRID

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Centro de trabajo Embalse de Valmayor.

Nº. ORDEN: 015 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a centro de trabajo del Canal de Isabel II de explotación del Embalse de Valmayor.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Suroeste del núcleo de Colmenarejo. Las Nicolasas.

ACCESO: Directamente desde la Carretera de Valdemorillo, P.K. 5,500.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	60 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	60 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENCAL./PIEDRA			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	METALICA			
-Antigüedad (supuesta) :	Años '70.			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	INFRAESTRUCTURAS			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energia eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : SI
* Licencia edificación : SI
* Licencia de actividad : SI

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

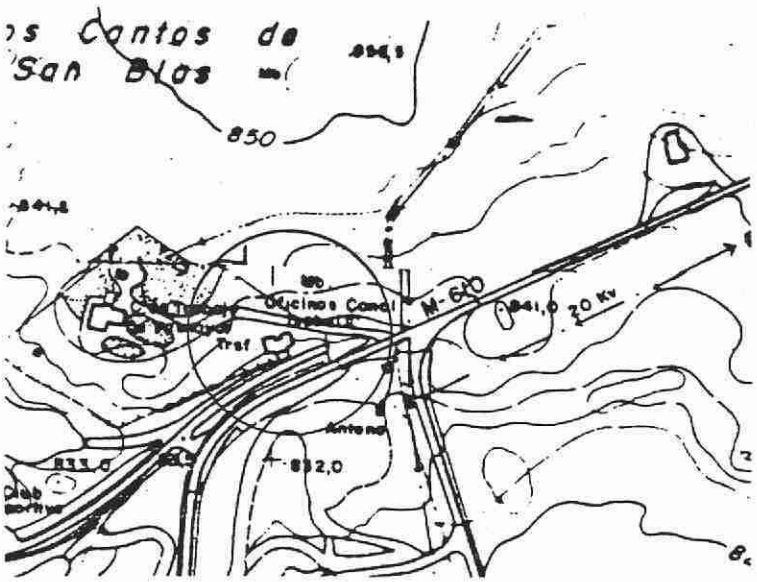
BD

COLEGIO DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

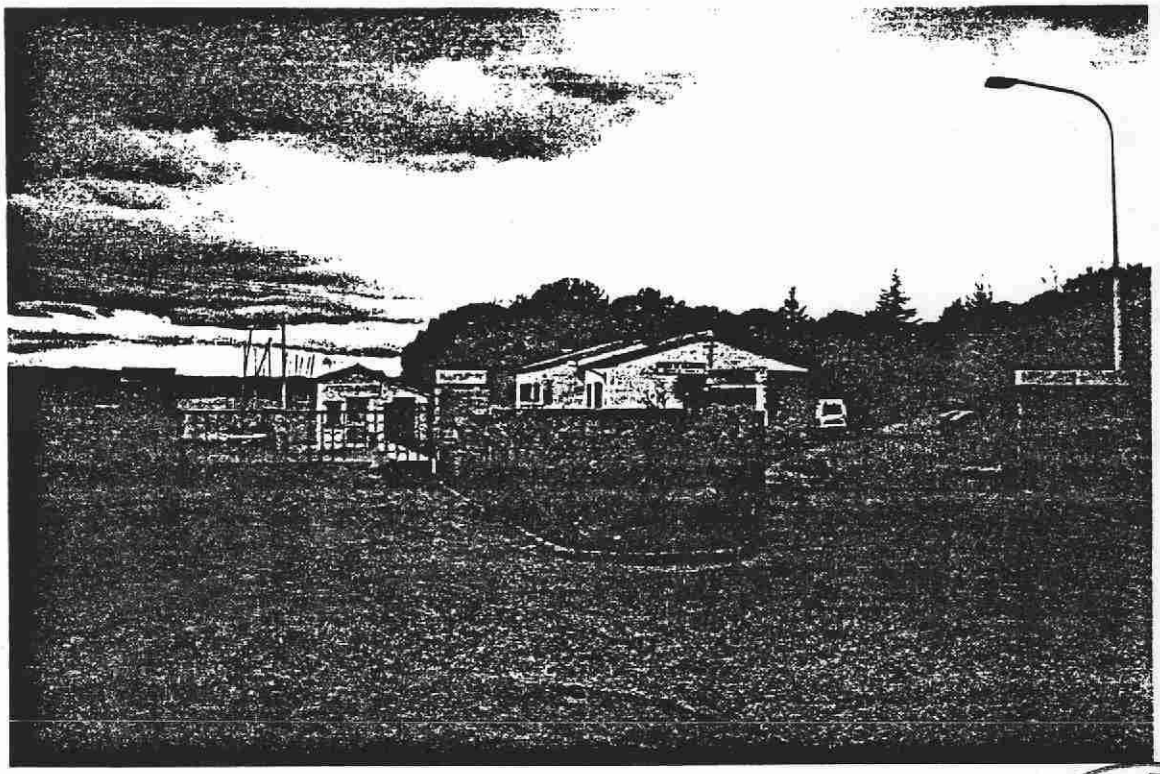
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 015 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda. Nº. ORDEN: 016 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda, asociada al Centro de Trabajo del Embalse de Valmayor, del Canal de Isabel II.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Suroeste del núcleo de Colmenarejo. Las Nicolasas.

ACCESO: Directamente desde la Carretera de Valdemorillo, P.K. 5,500.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
· Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.			
· Superficie edificada en planta (m2.) :	170 m2.			
· Superficie edificada total (m2.) :	170 m2.			
· Materiales				
* Fachada :	LADRILLO/PIEDRA			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	METALICA			
-Antigüedad (supuesta) :	Años '70.			
· Estado de conservación (aparente) :	B			
· Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : SI
* Licencia edificación : SI
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

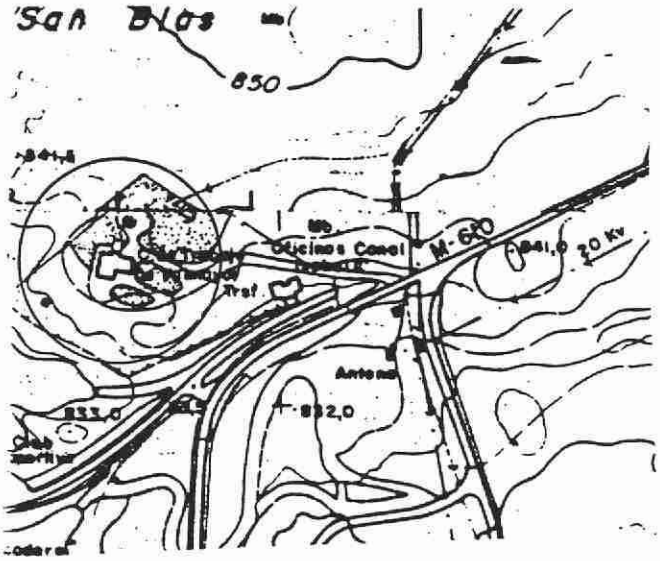
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

BD

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 016 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Poblado de Viviendas de Valmayor.

Nº. ORDEN: 017 / 1

DESCRIPCION: Conjunto de viviendas del personal del Canal de Isabel II de atención al Embalse y E.T.A.P.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Suroeste del núcleo de Colmenarejo. Los Chopos.

ACCESO: Desvió en el P.K. 5,500 de la Carretera de Valdemorillo.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION: (1)

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	70 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	70 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENCALADO			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	METALICA			
-Antigüedad (supuesta) :	Años '70.			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : SI
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : SI
* Licencia edificación : SI
* Licencia de actividad : SI

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

(1) Se trata de un conjunto de veinticinco viviendas iguales.

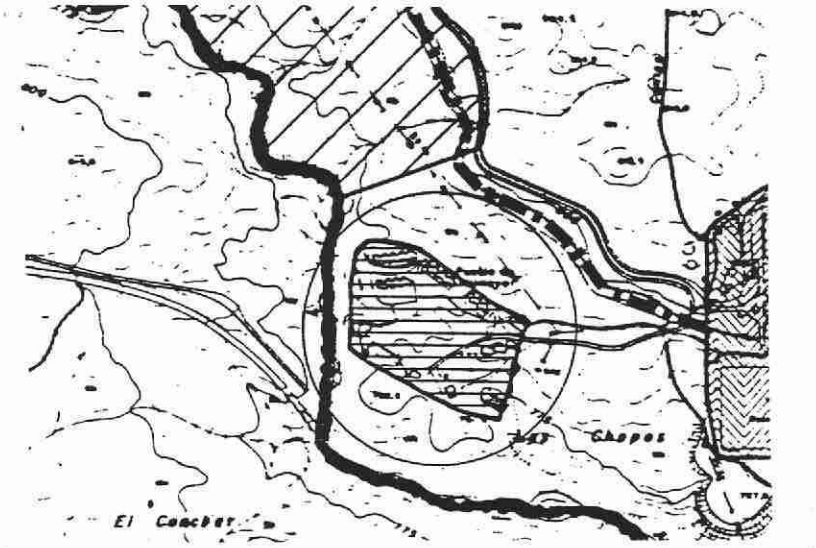
DD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

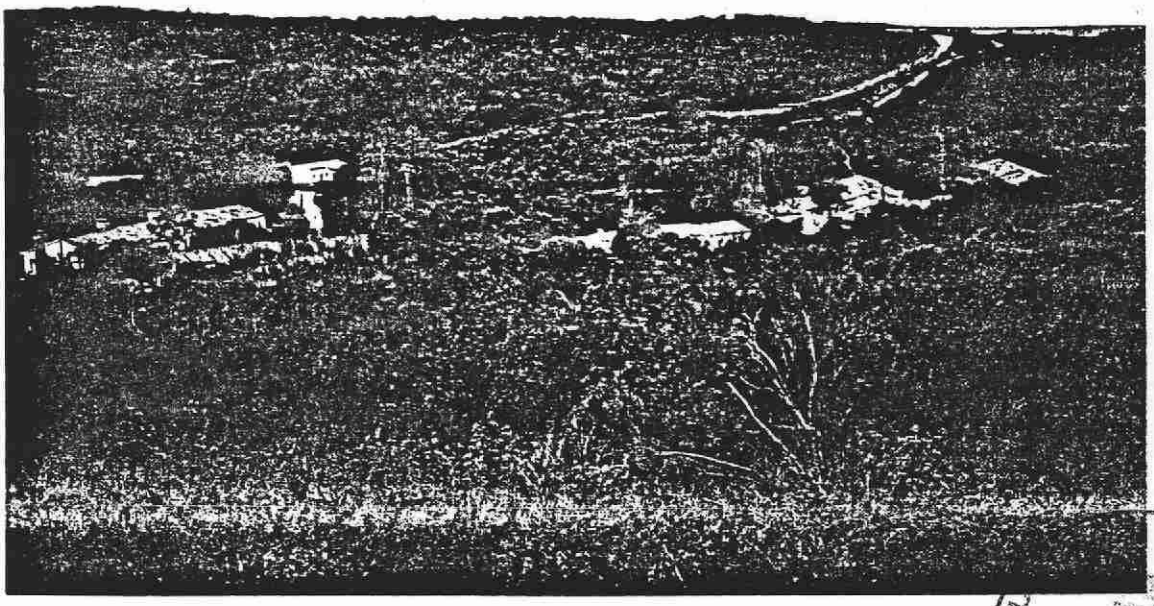
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 017 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



BD

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: E.T.A.P. Colmenarejo.

Nº. ORDEN: 018 / 1

DESCRIPCION: Conjunto de edificios constitutivos de las instalaciones de estación de tratamiento de agua potable, del Canal de Isabel II.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Suroeste del núcleo de Colmenarejo. Peña Lobera.

ACCESO: Desvío en el P.K. 5,500 de la Carretera de Valdemorillo.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Infraestructuras.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura	:			
- Superficie edificada en planta (m2.)	:			
- Superficie edificada total (m2.)	:			
- Materiales				
* Fachada	:			
* Cubiertas	:			
* Estructura	:			
* Carpintería	:			
-Antigüedad (supuesta)	:			
- Estado de conservación (aparente)	:			
- Usos existentes	: INFRAESTRUCTURAS			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : SI
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanistica : SI
* Licencia edificación : SI
* Licencia de actividad : SI

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

La instalación consta de un complejo número de instalaciones y edificaciones específicas para el tratamiento del agua.

BD

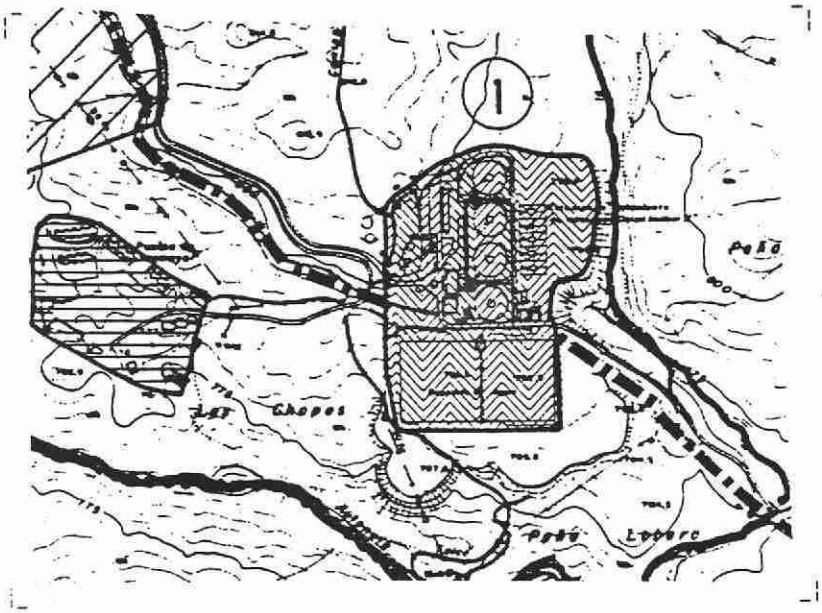
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

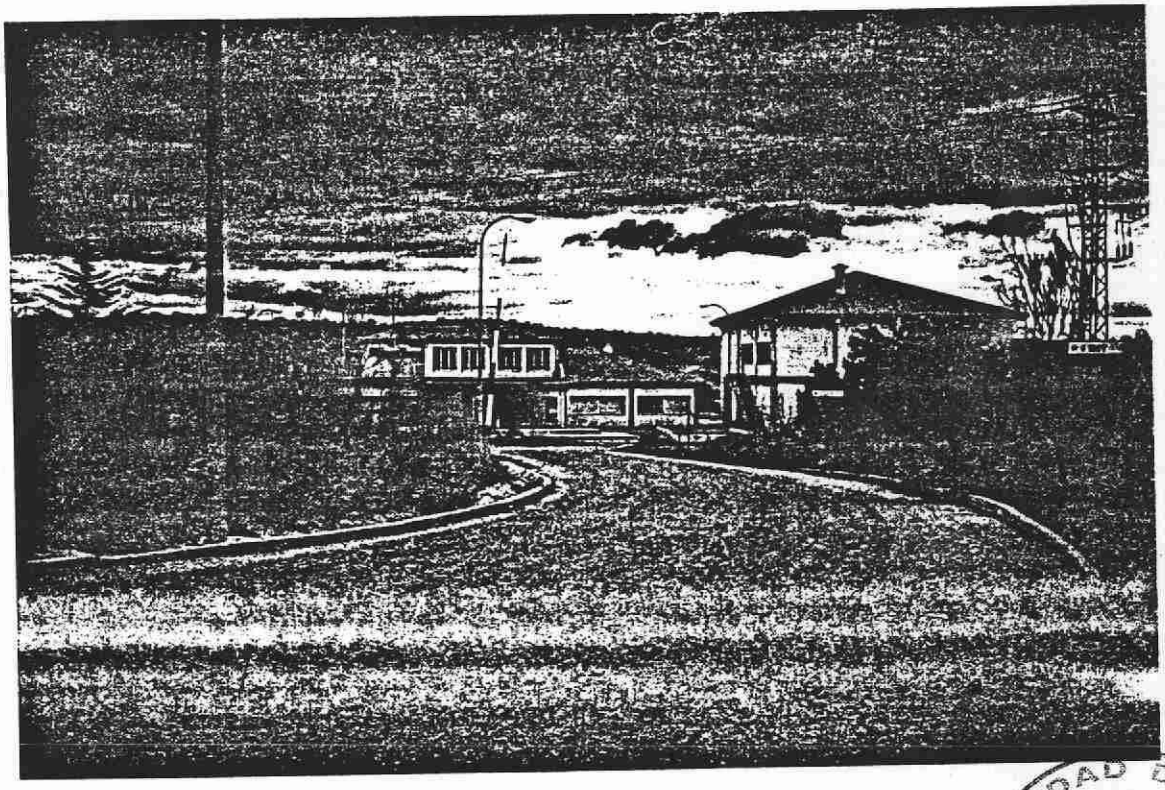
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 018 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Casa de las Latas.

Nº. ORDEN: 019 / 1

DESCRIPCION: Antigua edificación señorial de la finca Las Latas, que hoy se encuentra en estado ruinoso.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Noroeste del núcleo de Colmenarejo. Las Latas.

ACCESO: Directamente desde la Carretera M-505 a El Escorial, P.K. 18,900.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	3 pl./9,5 m.(1)			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	250 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	525 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	MUROS DE PIEDRA			
* Cubiertas :	PIZARRA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	60-65 años.			
- Estado de conservación (aparente) :	RUINA			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : --

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

(1) La tercera planta está constituida por un torreon de 5 x 5 metros.

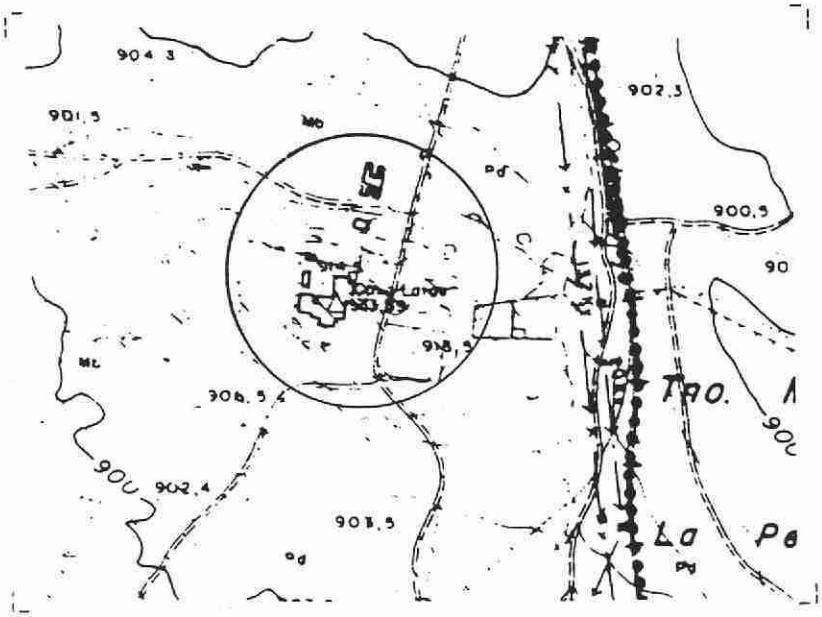
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DD

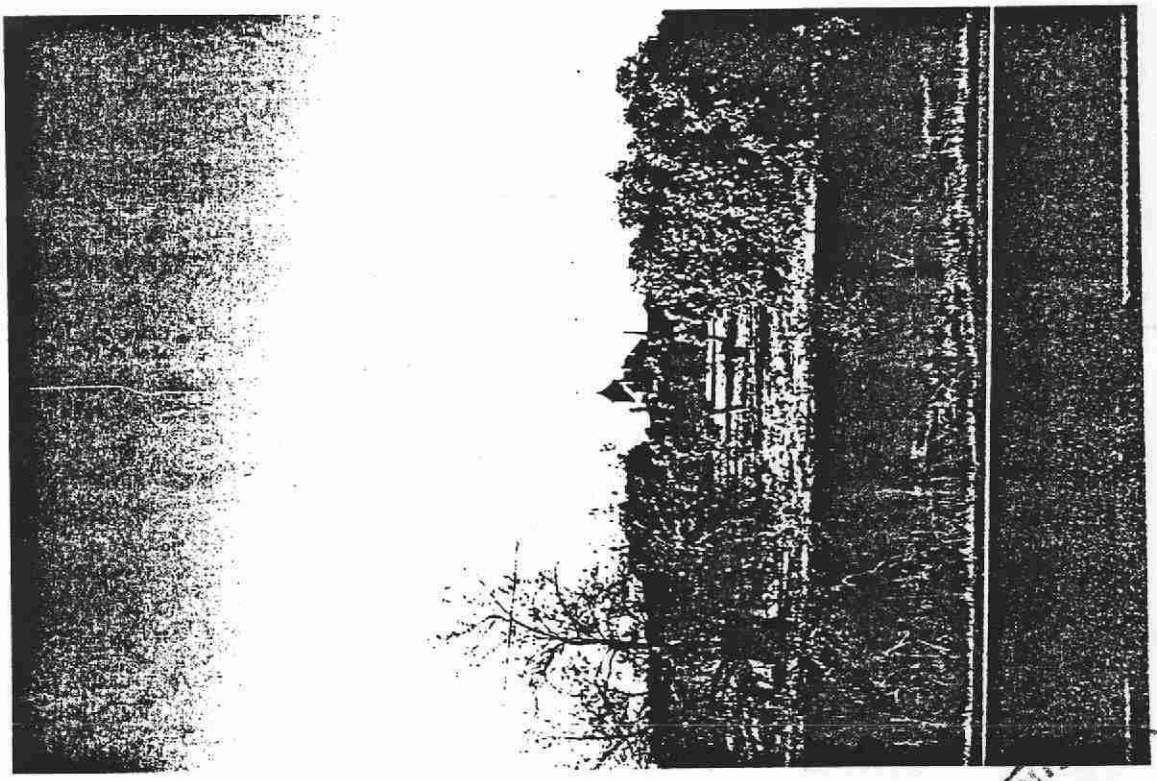
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 019 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Casa de Los Brezos.

Nº. ORDEN: 020 / 1

DESCRIPCION: Vivienda.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Noroeste del núcleo de Colmenarejo. Los Brezos.

ACCESO: Directamente desde la Carretera M-505 a El Escorial, P.K. 19,000.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Si.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.	1 pl.43,0 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	200 m2.	25 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	200 m2.	25 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	PIEDRA	LADRILLO ENCALADO.		
* Cubiertas :	TEJA CER. CURVA	TEJA CERAMICA		
* Estructura :	MUROS DE CARGA	MUROS DE CARGA		
* Carpinteria :	MADERA	METALICA		
-Antigüedad (supuesta) :	Años '70.	AÑOS '70.		
- Estado de conservación (aparente) :	B	B		
- Usos existentes :	VIVIENDA	TRANSFORMADOR		

SERVICIOS EXISTENTES:

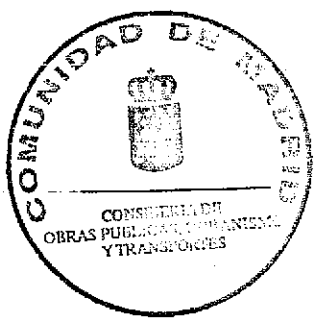
* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energia eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanistica : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

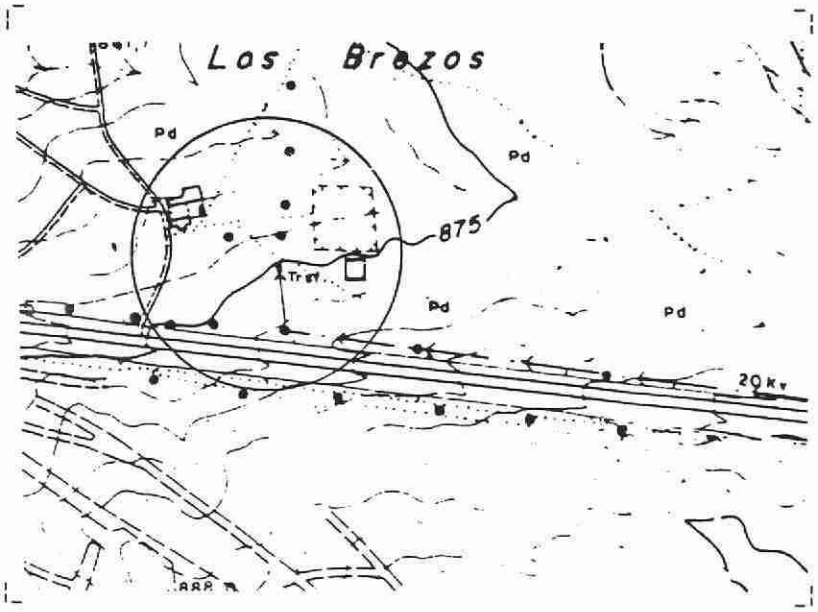
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

DD

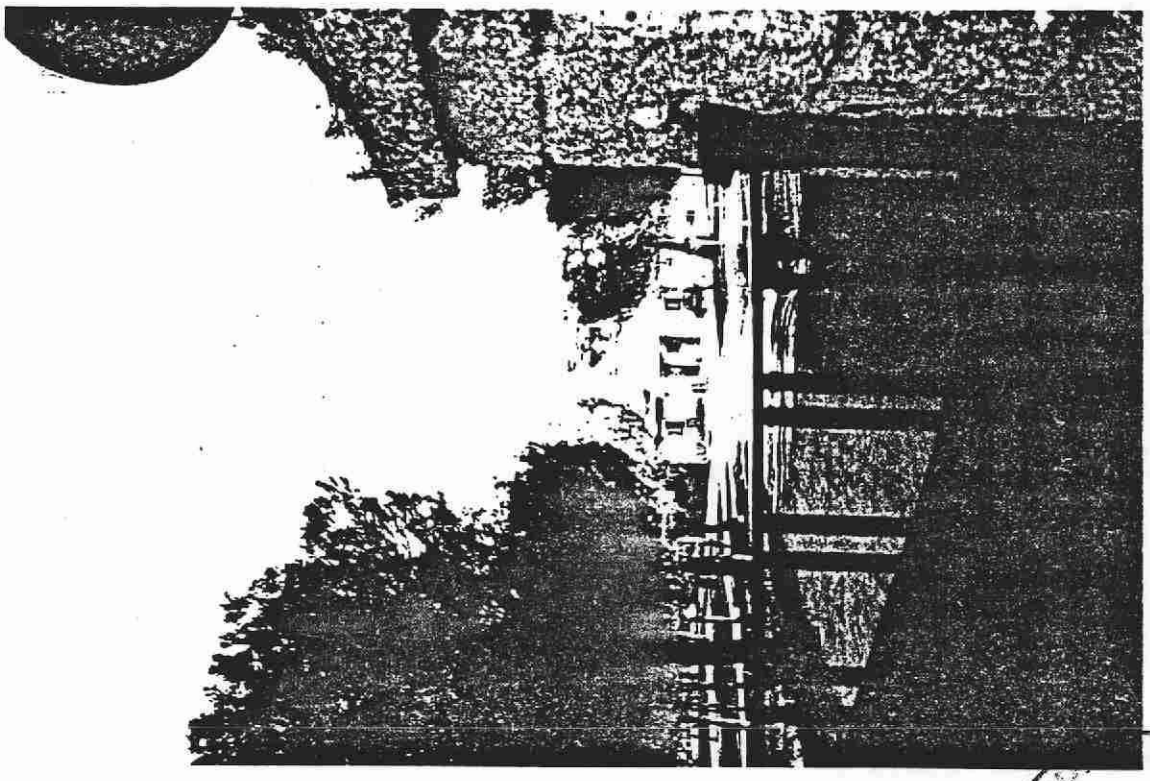


DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 020 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Casa.

Nº. ORDEN: 021 / 1

DESCRIPCION: Conjunto de edificaciones asociadas a la vivienda principal.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Suroeste del núcleo de Colmenarejo. Cra. de Valdemorillo.

ACCESO: Directamente desde la Cra. de Valdemorillo, P.K. 4,100.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./4,0 m.	1 pl./3,0 m.	1 pl./2,5 m.	
- Superficie edificada en planta (m2.) :	160 m2.	100 m2.	150 m2.	
- Superficie edificada total (m2.) :	160 m2.	100 m2.	150 m2.	
- Materiales				
* Fachada :	MUROS PIEDRA	MUROS PIEDRA	BLOQUE PREF. HORMIG.	
* Cubiertas :	TEJA CER.CURVA	TEJA CER. CURVA	FIBROCEMENTO	
* Estructura :	MUROS CARGA	MUROS DE CARGA	MUROS DE CARGA	
* Carpintería :	MADERA	MADERA	----	
-Antigüedad (supuesta) :	65-70 años.	65-70 años.	40-50 años.	
- Estado de conservación (aparente) :	B	R	R.	
- Usos existentes :	VIVIENDA PRINCIPAL	VIVIENDA GUARDA	ANEJOS PECUARIOS	

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

DD

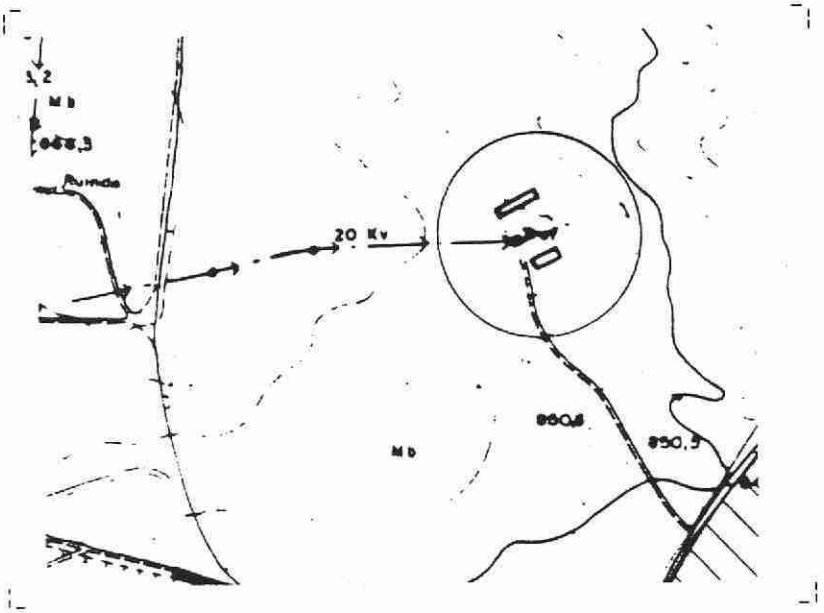
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

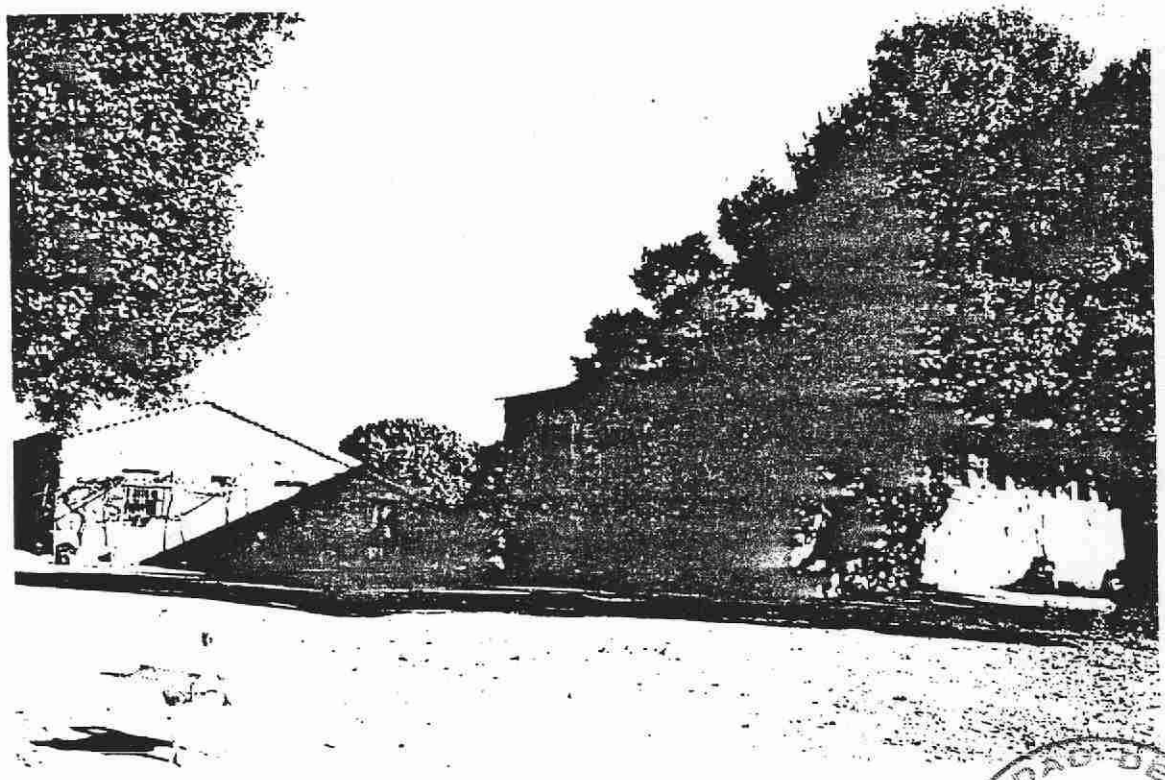
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 021 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Casa de las Monjas.

DESCRIPCION: Vivienda unifamiliar.

Nº. ORDEN: 022 / 1

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Suroeste del núcleo de Colmenarejo. Cno. del Rey/Las Monjas.

ACCESO: Desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,0 m.	1 pl./3,0 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	300 m2.	50 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	300 m2.	50 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	PIEDRA	LADRILLO ENLUCIDO		
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA	TEJA CERAMICA		
* Estructura :	METALICA	MUROS DE CARGA		
* Carpintería :	MADERA	MADERA		
-Antigüedad (supuesta) :	1.987	1.987		
- Estado de conservación (aparente) :	B	B		
- Usos existentes :	VIVIENDA	VIVIENDA GUARDA		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

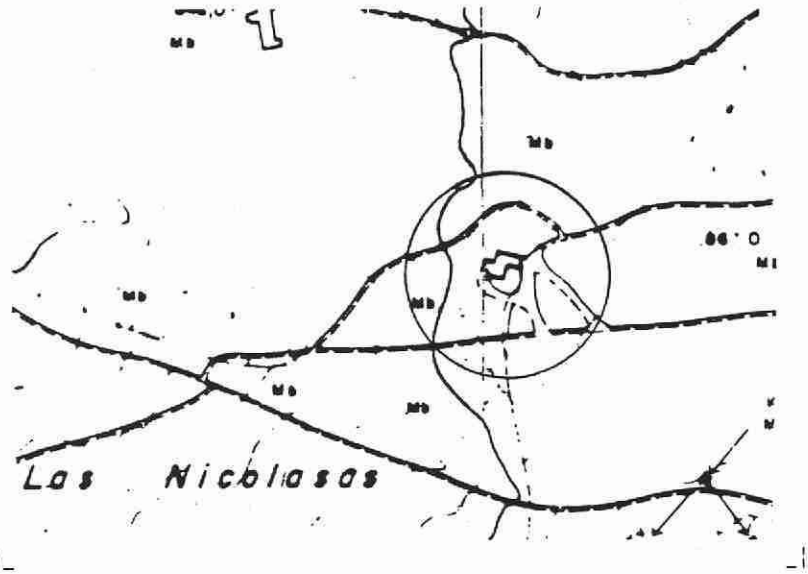
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

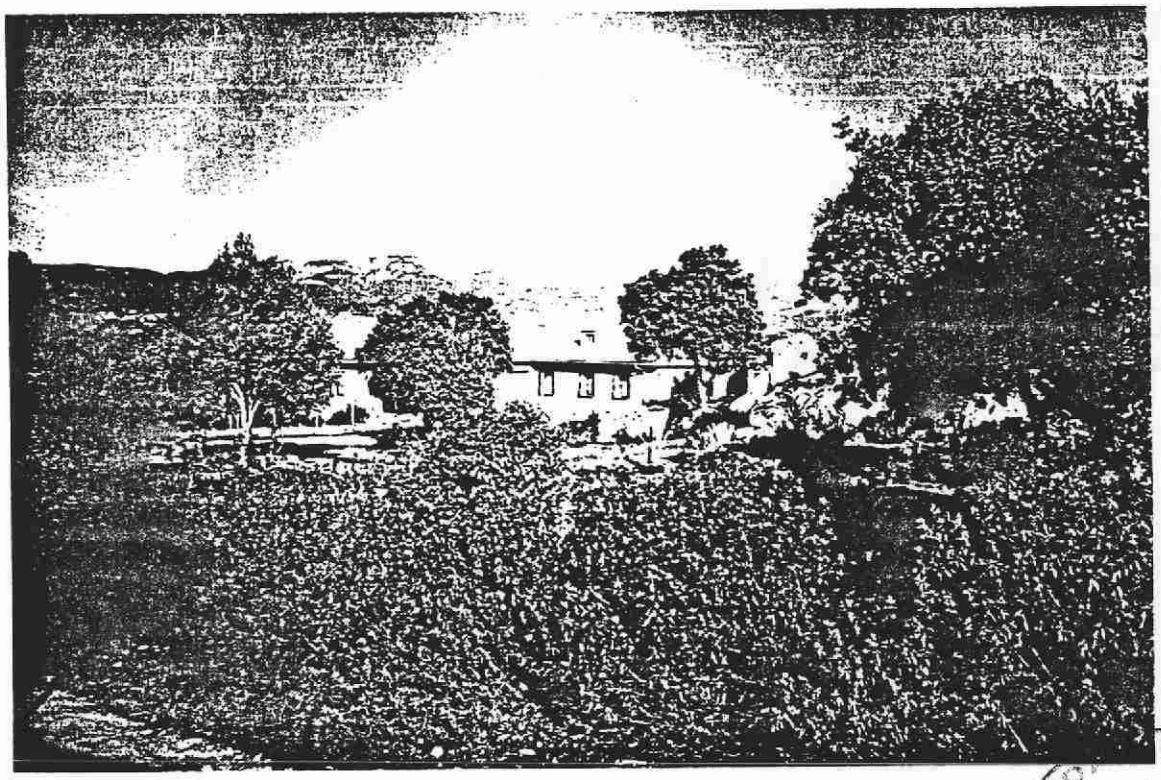
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 022 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Casa del Yabal.

Nº. ORDEN: 023 / 1

DESCRIPCION: Vivienda Unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. El Yabal.

ACCESO: Directamente desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	350 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	350 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	MUROS DE PIEDRA			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.985-90.			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

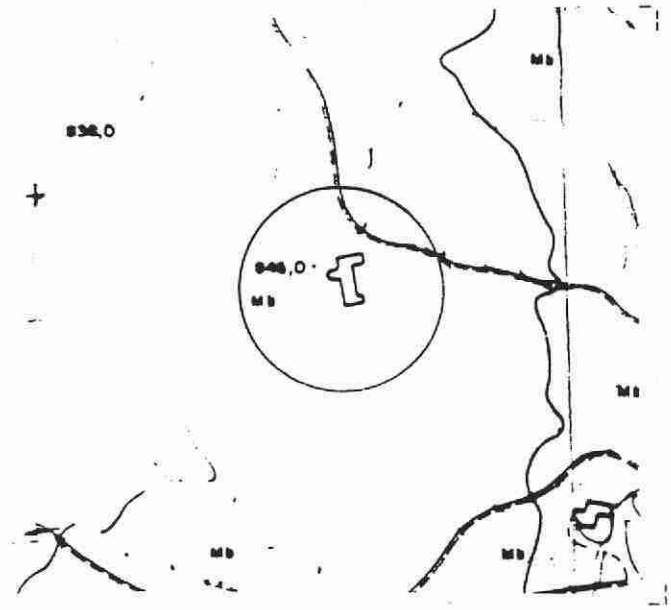
DD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

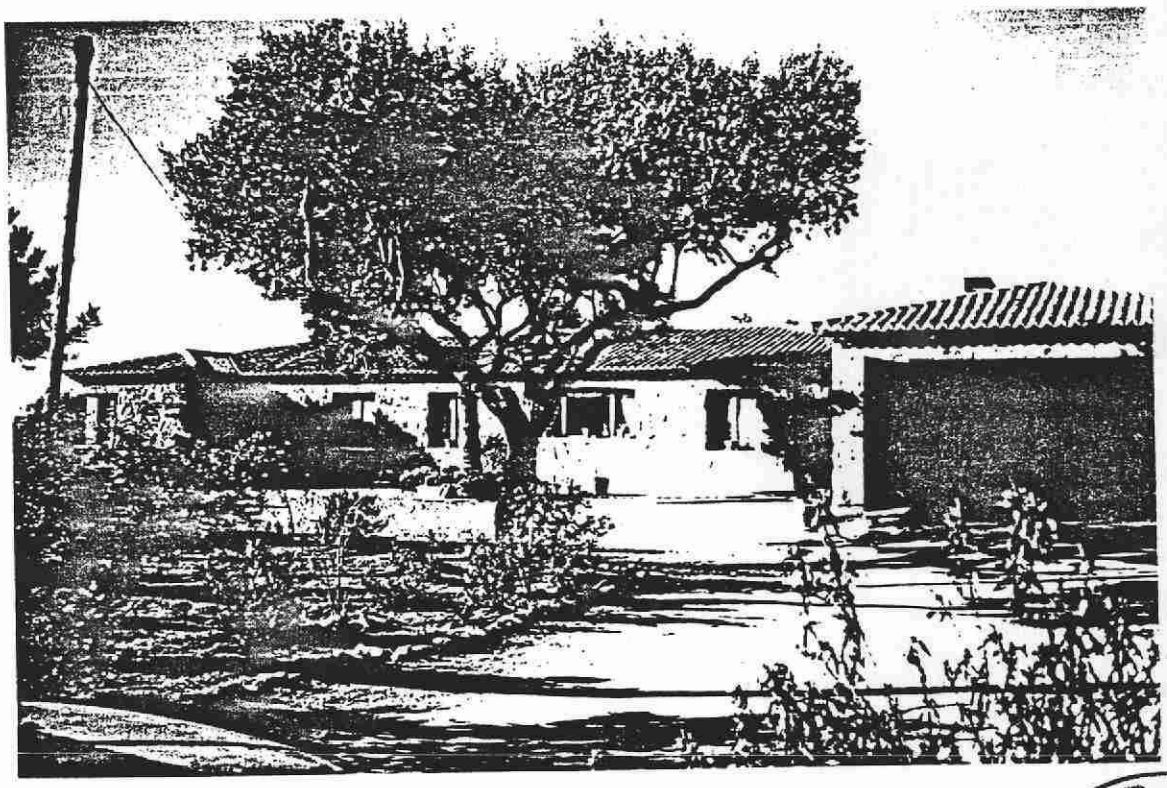
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 023 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Registro Canal de Isabel II.

Nº. ORDEN: 024 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a conetner mecanismo de valvulería de conducción de agua.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey.

ACCESO: Directamente desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	10 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	10 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	MUROS PIEDRA			
* Cubiertas :	PIZARRA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	METALICA			
-Antigüedad (supuesta) :	20-25 años.			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	INFRAESTRUCTURAS			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : --

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : SI
* Licencia edificación : SI
* Licencia de actividad : SI

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

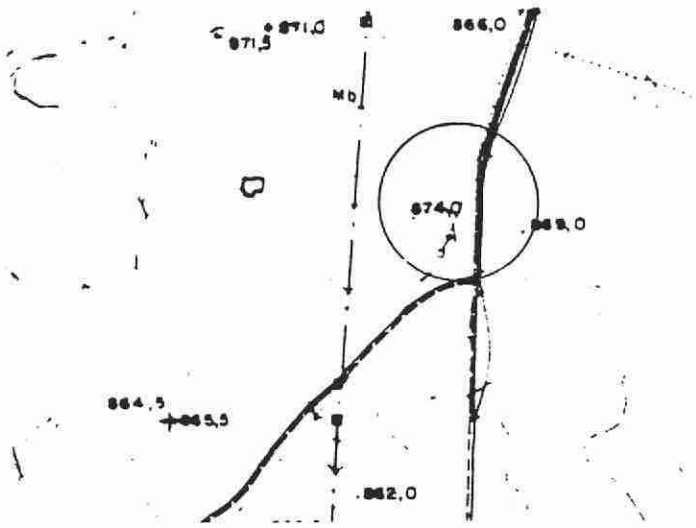
BD

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

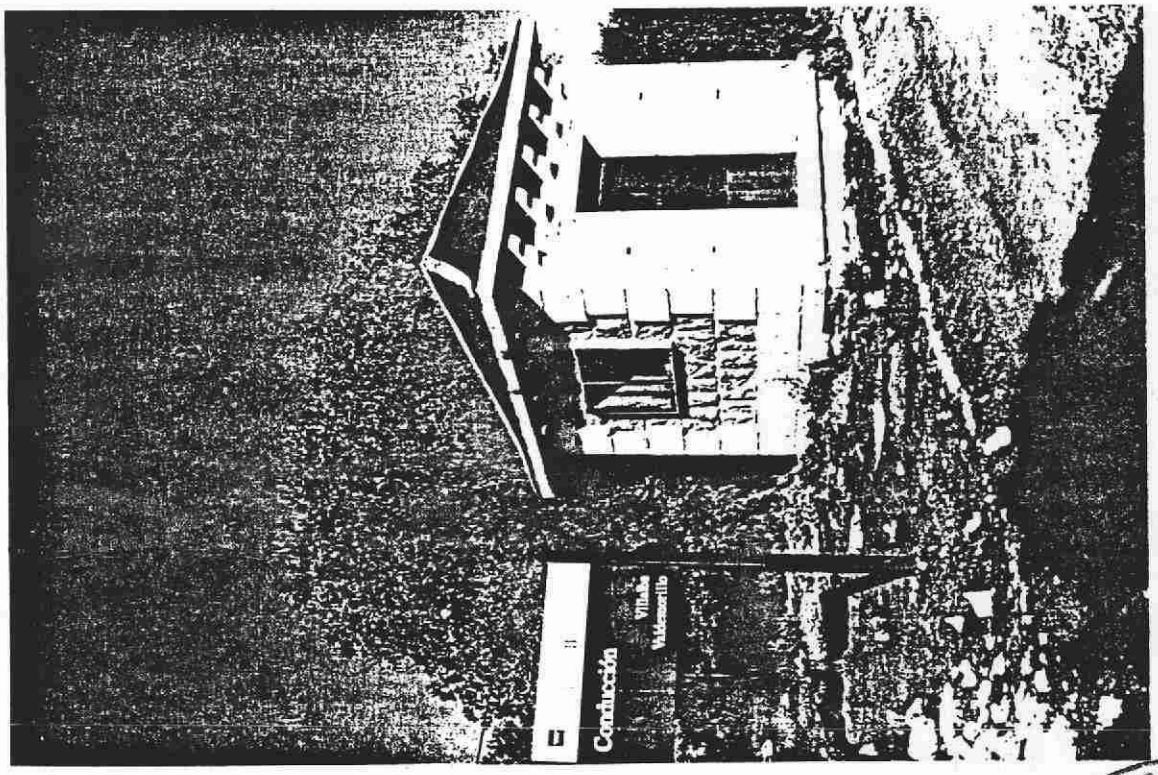
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 024 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Registro Canal de Isabel II.

Nº. ORDEN: 025 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a conetner mecanismo de valvulería de conducción de agua.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey.

ACCESO: Directamente desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura	1 pl./3,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.)	10 m2.			
- Superficie edificada total (m2.)	10 m2.			
- Materiales				
* Fachada	MUROS PIEDRA			
* Cubiertas	PIZARRA			
* Estructura	MUROS CARGA			
* Carpintería	METALICA			
-Antigüedad (supuesta)	20-25 años.			
- Estado de conservación (aparente)	B			
- Usos existentes	INFRAESTRUCTURAS			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : --

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : SI
* Licencia edificación : SI
* Licencia de actividad : SI

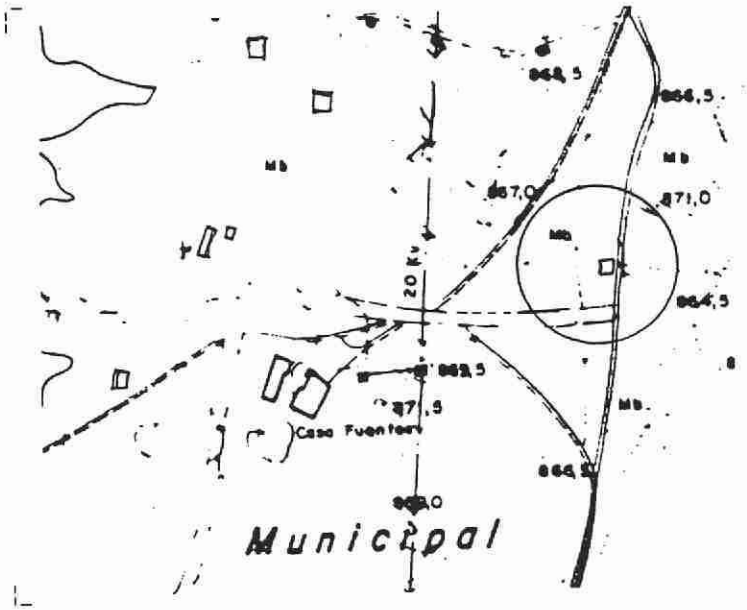
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 025 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda y anejos agropecuarios (Granja Escuela antigua)

Nº. ORDEN: 026 / 1

DESCRIPCION: Conjunto de edificios destinados a vivienda y anejos agrícolas que recientemente se han utilizado como granja escuela.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey.

ACCESO: Directamente desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Agropecuarios.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,0 m.	1 pl./3,0 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	300 m2.	125 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	600 m2.	125 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	MUROS DE PIEDRA	LADRILLO ENCALADO		
* Cubiertas :	FIBROCEMENTO	FIBROCEMENTO		
* Estructura :	MUROS CARGA	MUROS DE CARGA		
* Carpintería :	MADERA	METALICA		
-Antigüedad (supuesta) :	40-45 años.(1)	25-30 años.		
- Estado de conservación (aparente) :	R	B		
- Usos existentes :	VIVIENDA/ANEJOS AGROP.	AGROPECUARIO		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : SI
* Licencia edificación : SI
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

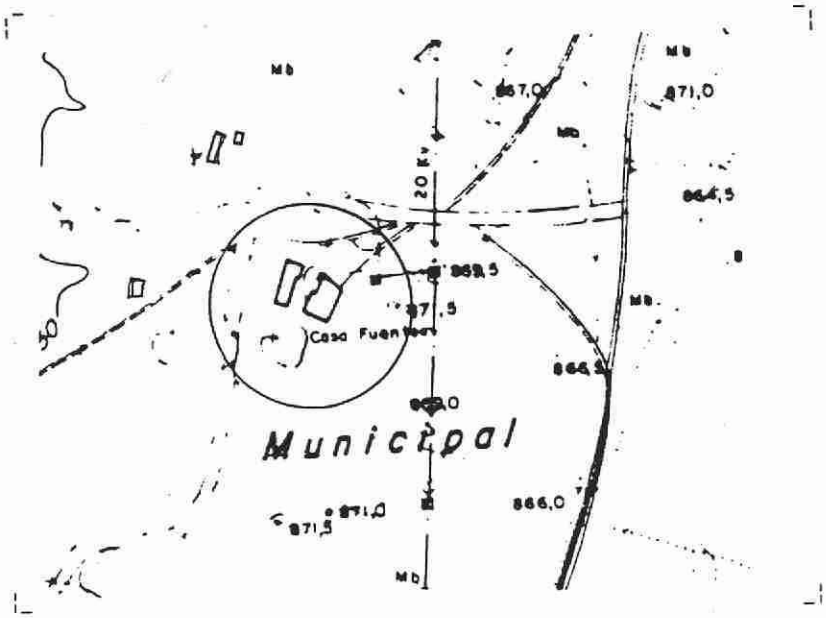
(1) Hoy parcialmente renovada.

BD

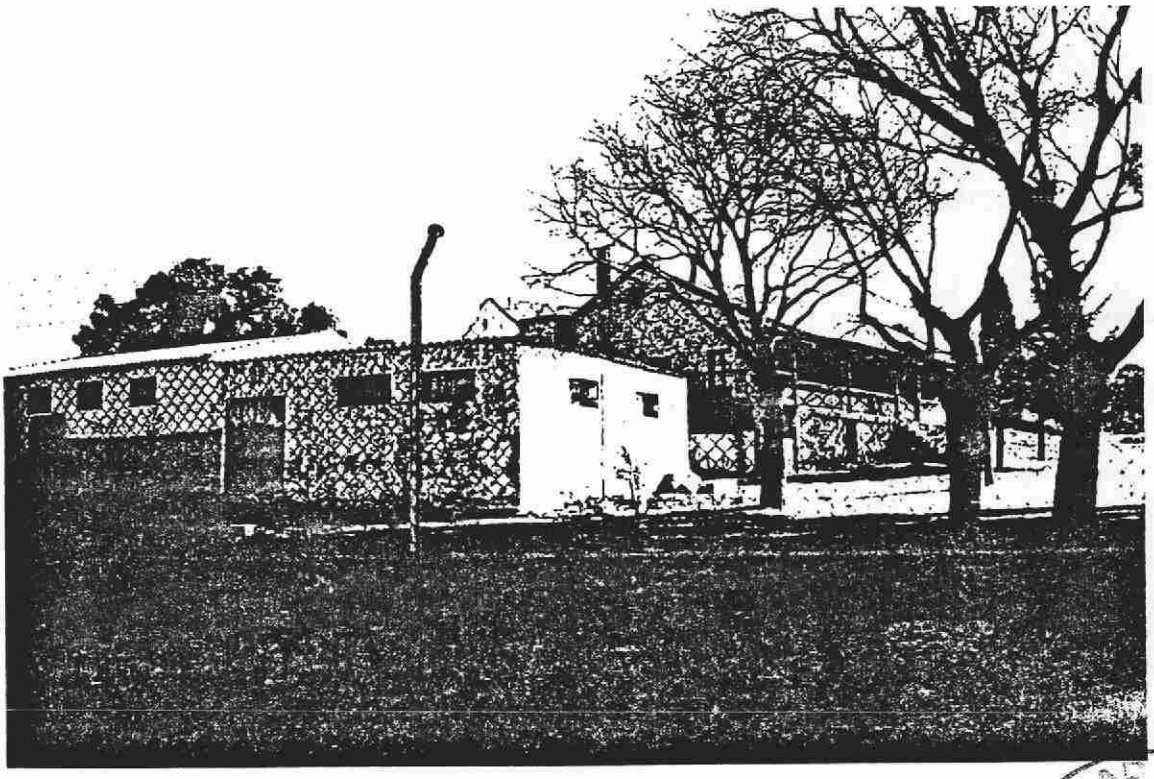
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 026 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 027 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Camino de servicio desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	200 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	200 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	BLOQUE ENCALADO			
* Cubiertas :	CHAPA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	METALICA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.990			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

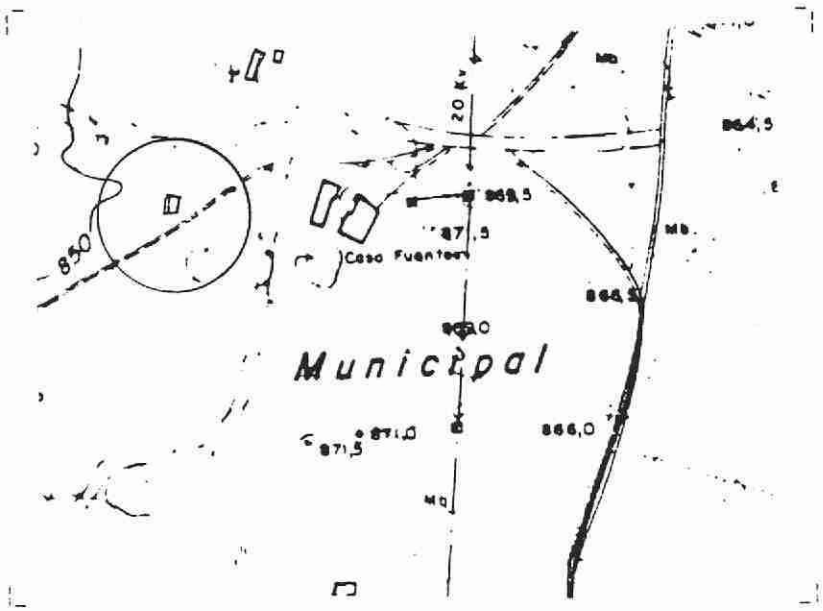
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

ED

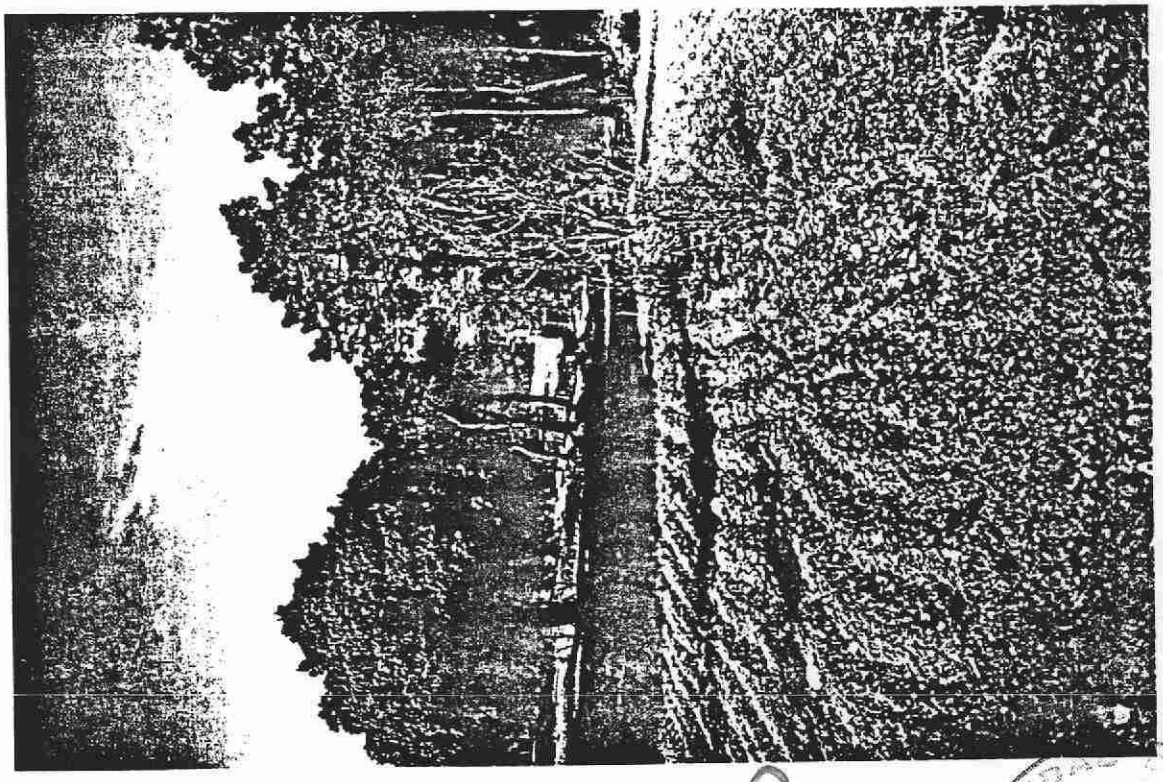
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 027 / 2 .

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 028 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Camino de servicio desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	90 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	90 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	ZOCALO PIEDRA/LADRILLO			
* Cubiertas :	TEJA CER. CURVA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	40-45 años.			
- Estado de conservación (aparente) :	R			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : --

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

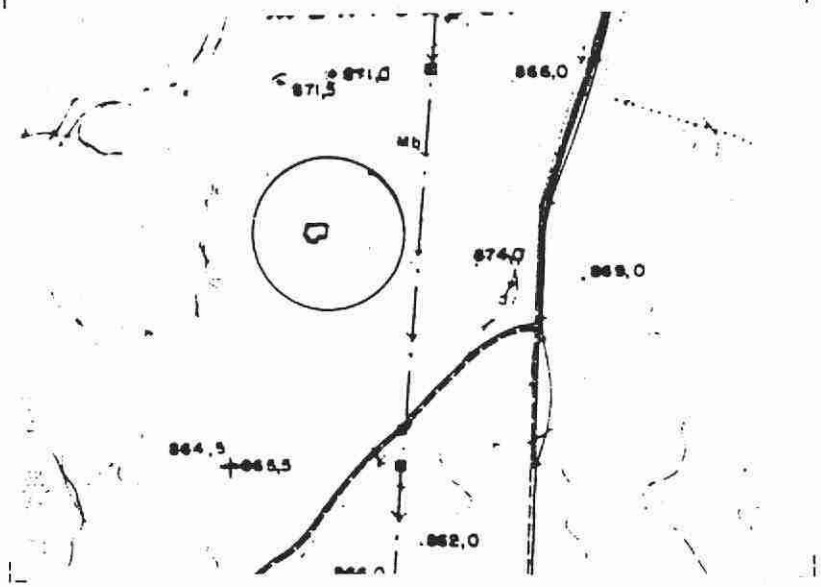
DD

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
COMISIONADO OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 028 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 029 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	150 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	300 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	PIEDRA/LADRILLO ENFOS.			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	METALICA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.990			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : Si
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : Si

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

Tiene Garaje y piscina interior.

BD

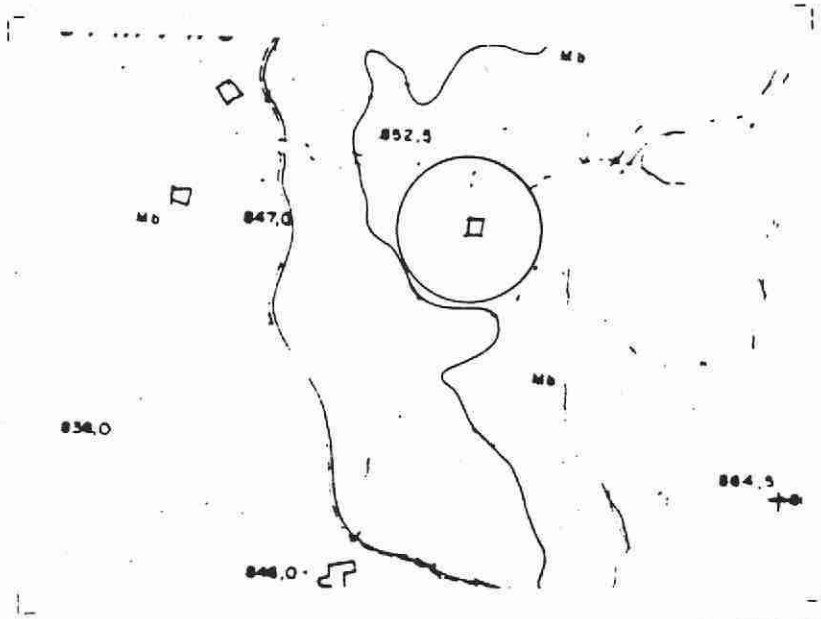
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 029 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD
COMUNIDAD DE MADRID

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 030 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	100 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	200 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	PIEDRA/MADERA (1ª PLANTA)			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	METALICA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.990			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

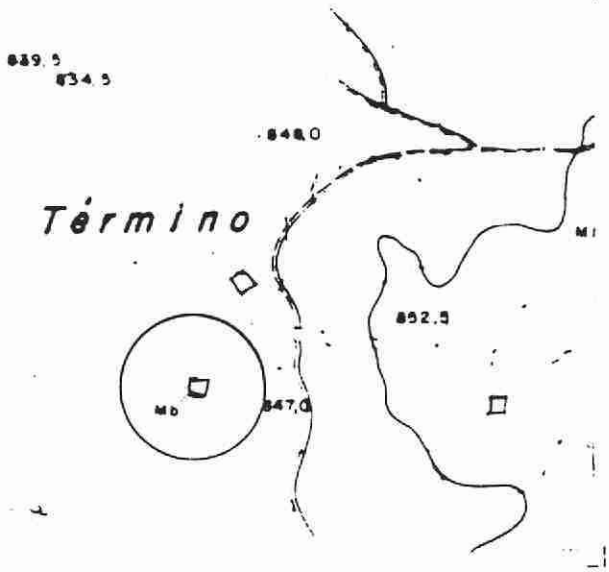
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 030 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO
Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 031 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	150 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	300 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	PIEDRA			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	METALICA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.990			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

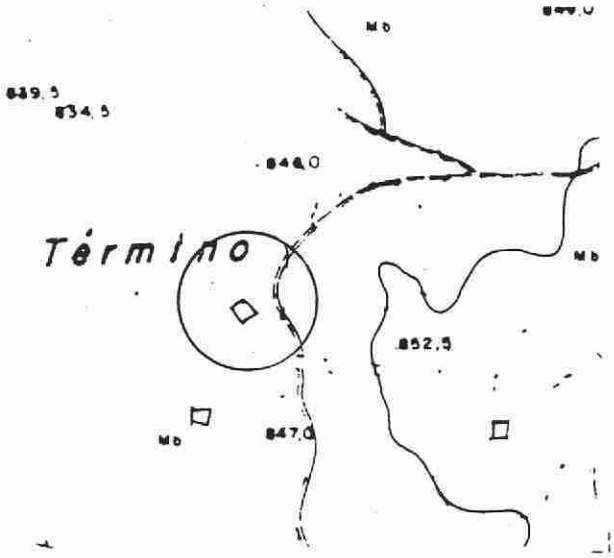
Tiene Garaje.

BD

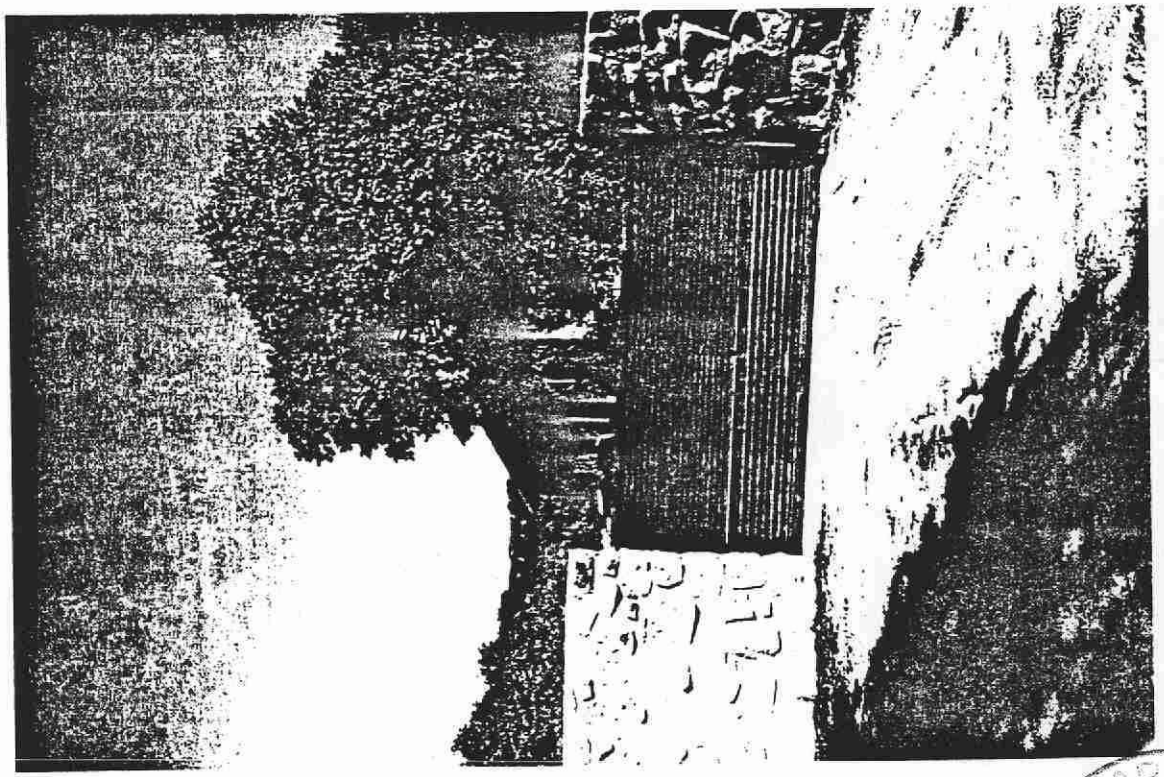
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 031 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 032 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	150 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	300 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	HORMIGON A.			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.990			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

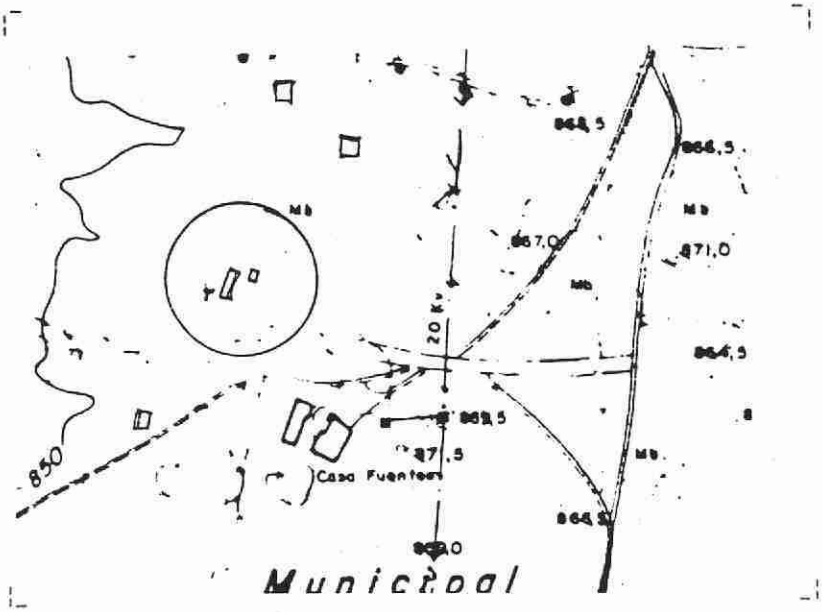
Tiene Garaje en pabellón aparte, de unos 25 m2.

BD

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 032 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD
COMUNIDAD DE MADRID

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 033 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada vivienda, con vivienda de guarda aneja y tentadero de reses bravas.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,5 m.	1 pl./3,0 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	150 m2.	75 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	300 m2.	75 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO	LADRILLO ENFOSCADO		
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA	TEJA CERAMICA		
* Estructura :	HORMIGON A.	MUROS DE CARGA		
* Carpintería :	MADERA	MADERA		
-Antigüedad (supuesta) :	1.990	1.990		
- Estado de conservación (aparente) :	B	B		
- Usos existentes :	VIVIENDA	VIVIENDA GUARDA		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

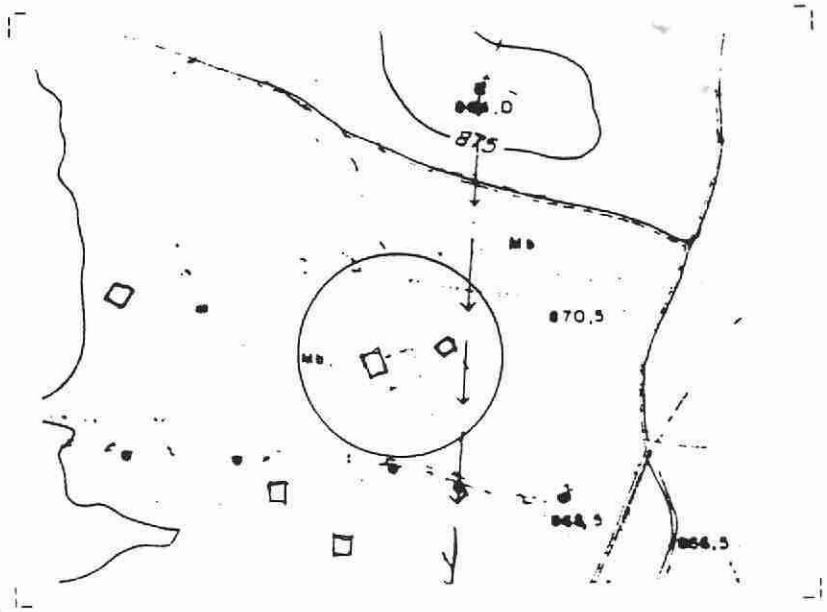
Tiene un tentadero de reses bravas dando al Camino del Rey.

BD

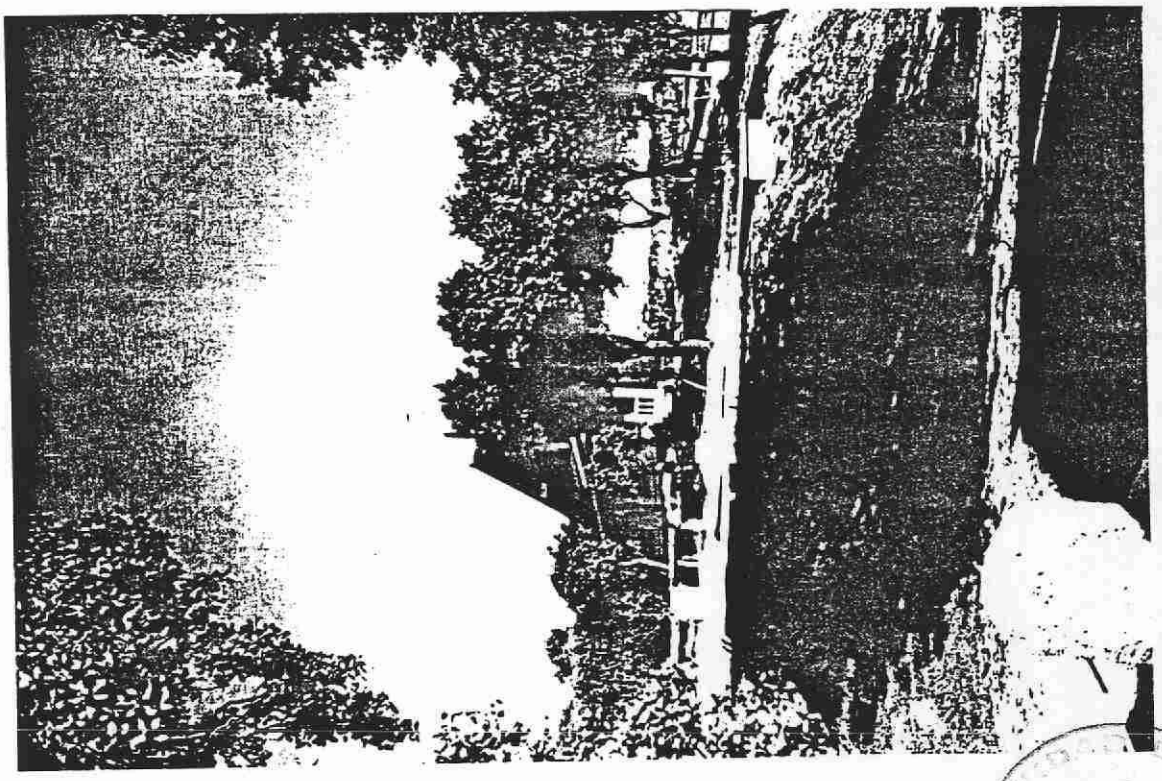
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 033 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 034 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	150 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	300 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	HORMIGON A.			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.990			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

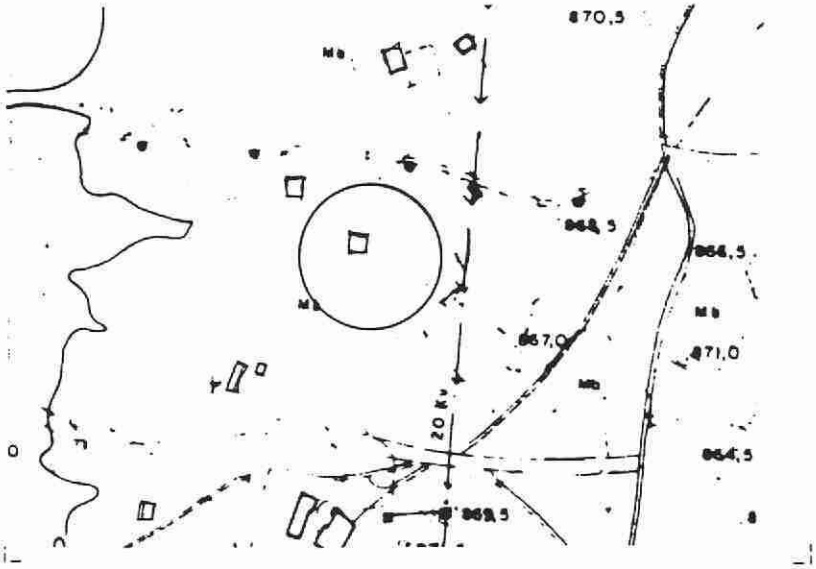
Tiene Garaje.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 034 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 035 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Si.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	200 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	400 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	HORMIGON A.			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.990			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

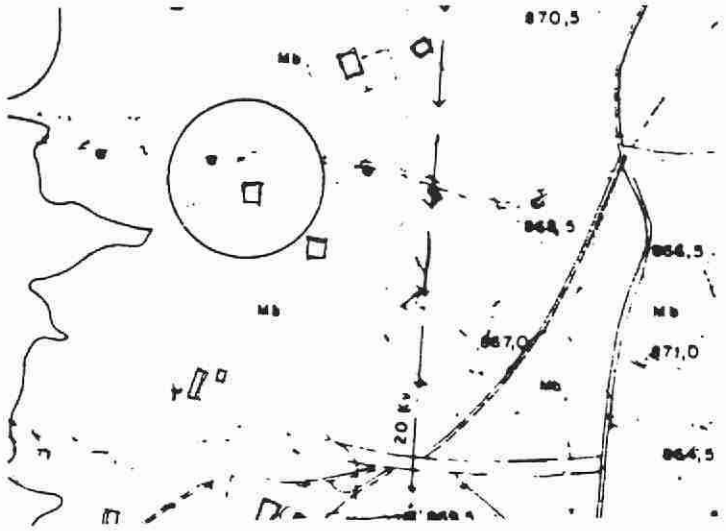
Tiene Garaje.

BD

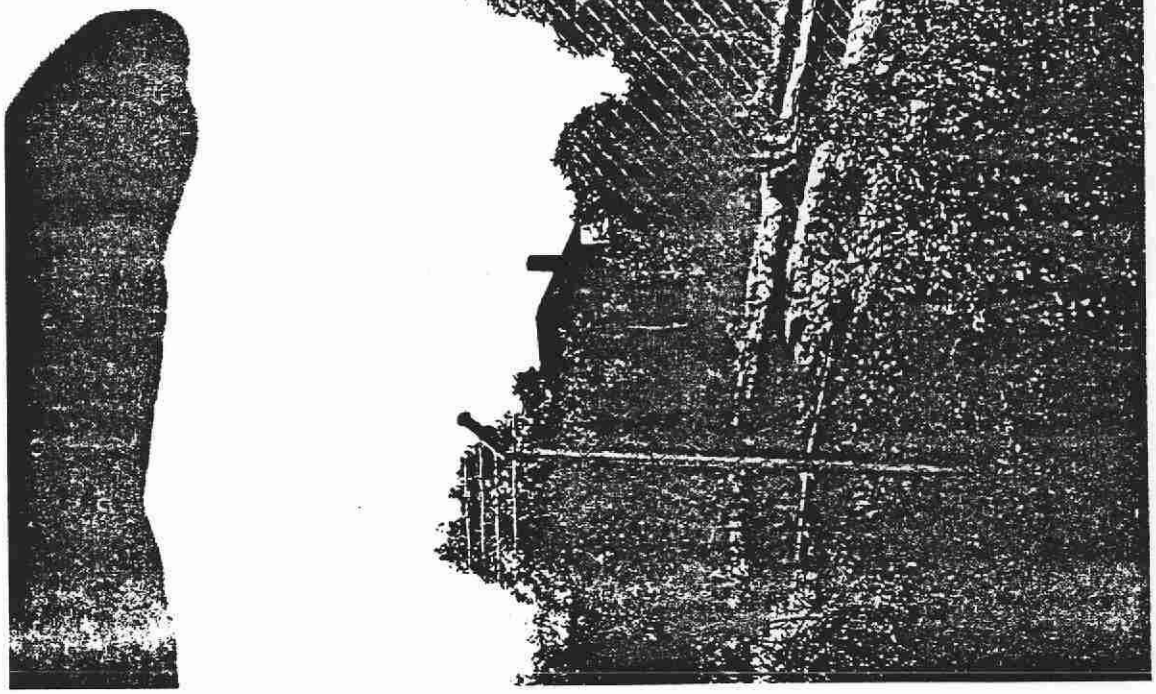
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 035 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 036 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./6,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	175 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	175 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	PIEDRA			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA			
* Estructura :	HORMIGON A.			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.980			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

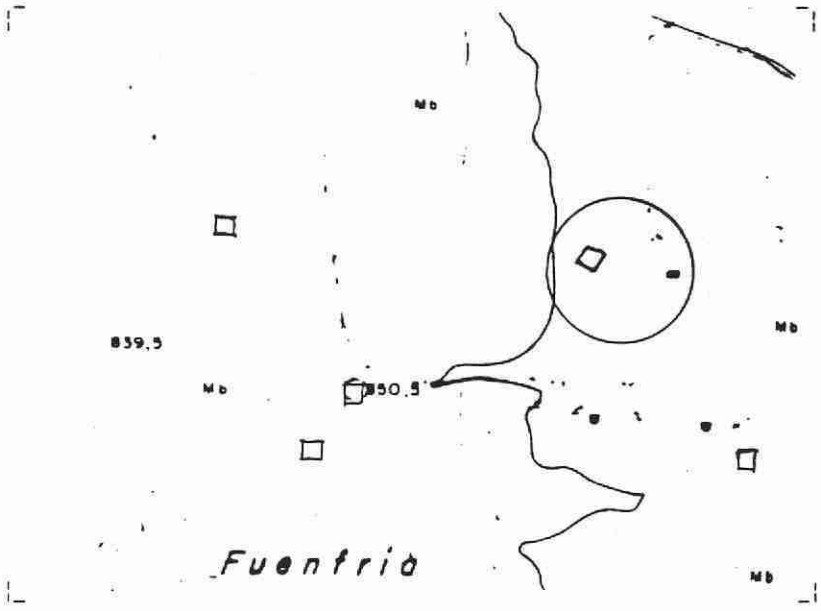
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

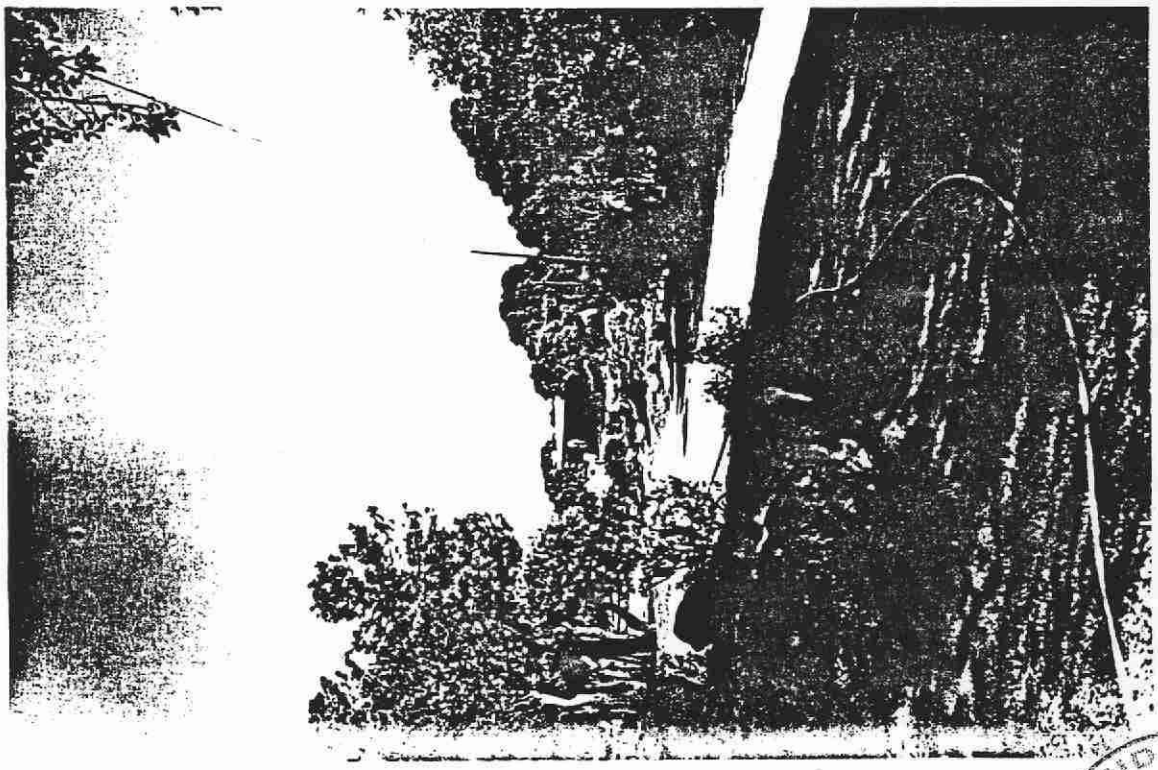
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 036 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



COMUNIDAD DE MADRID

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 037 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	125 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	250 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	HORMIGON A.			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.990			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

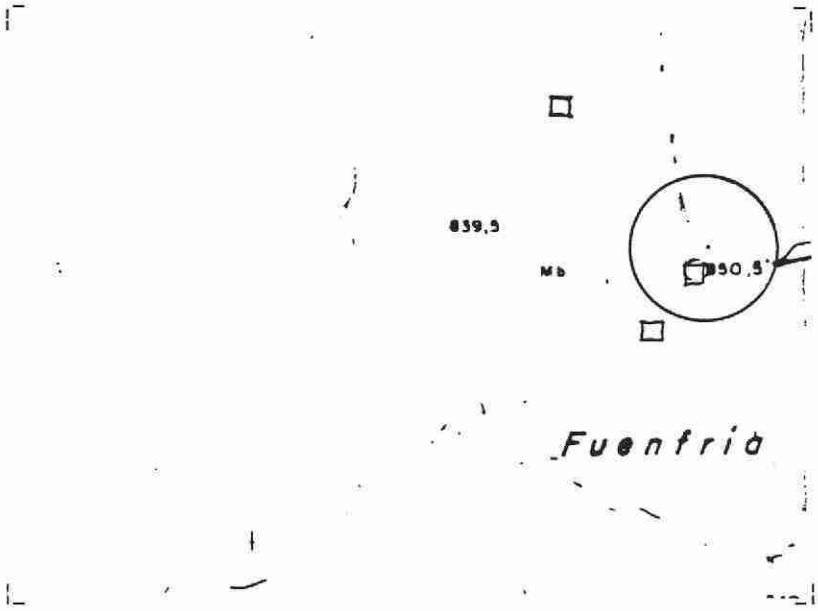
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 037 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 038 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	125 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	250 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	HORMIGON A.			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.990			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

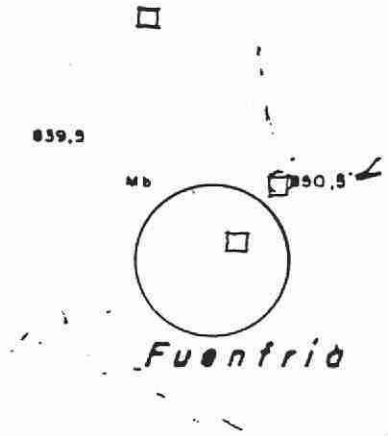
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 038 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda (en construcción). Nº. ORDEN: 039 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Fuenfría.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :				
- Superficie edificada en planta (m2.) :				
- Superficie edificada total (m2.) :				
- Materiales				
* Fachada :				
* Cubiertas :				
* Estructura :				
* Carpintería :				
-Antigüedad (supuesta) :				
- Estado de conservación (aparente) :				
- Usos existentes :				

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : --

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

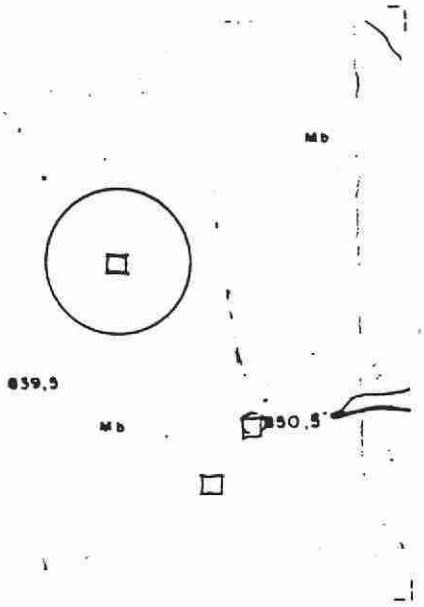
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 039 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.

BD

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 040 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/El Palancar.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./6,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	100 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	100 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	MUROS DE CARGA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.970			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

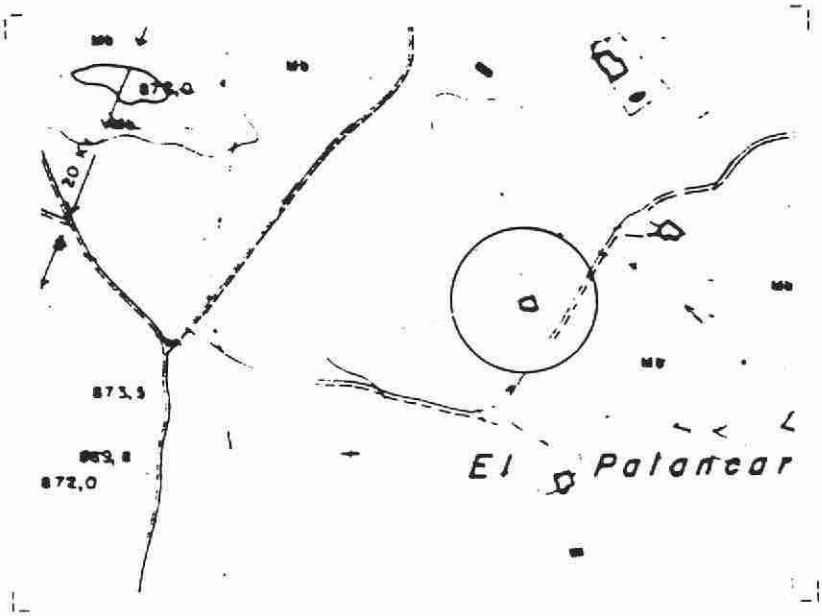
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

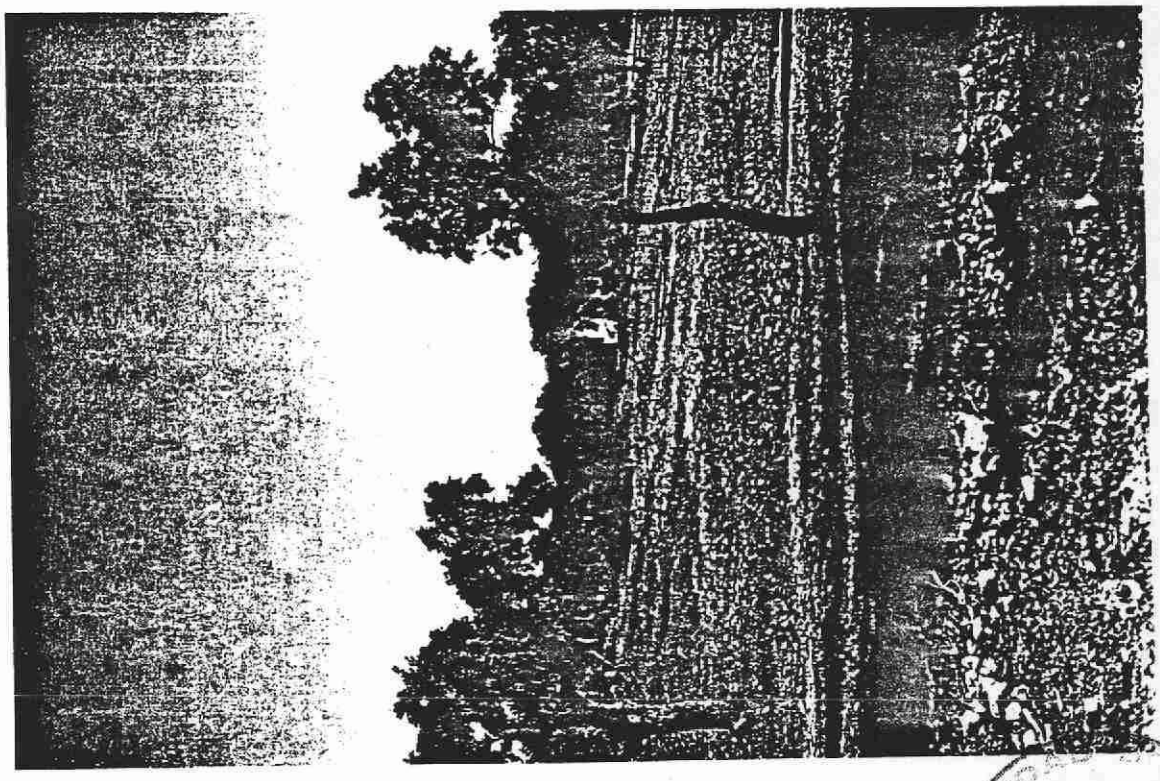
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 040 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 041 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/El Palancar.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	100 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	200 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	MUROS DE CARGA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.970			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

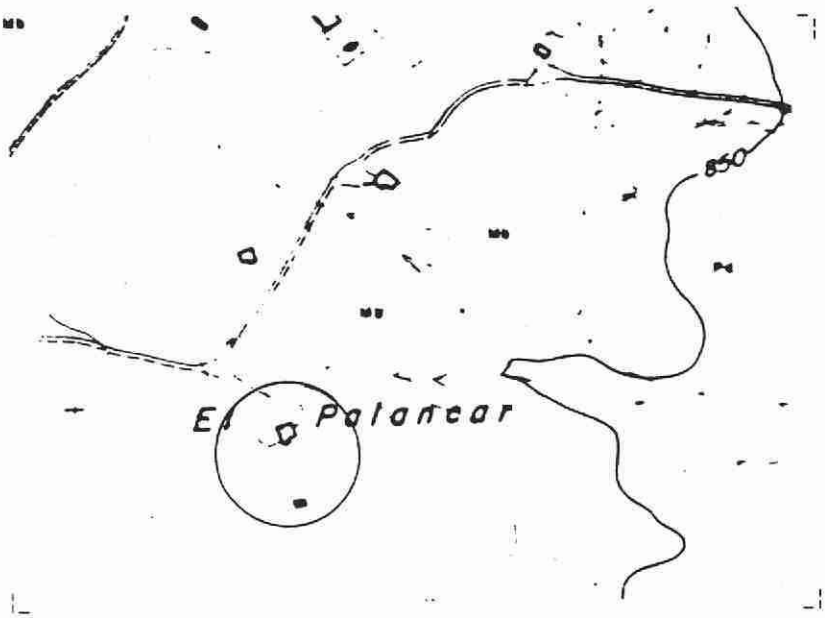
* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

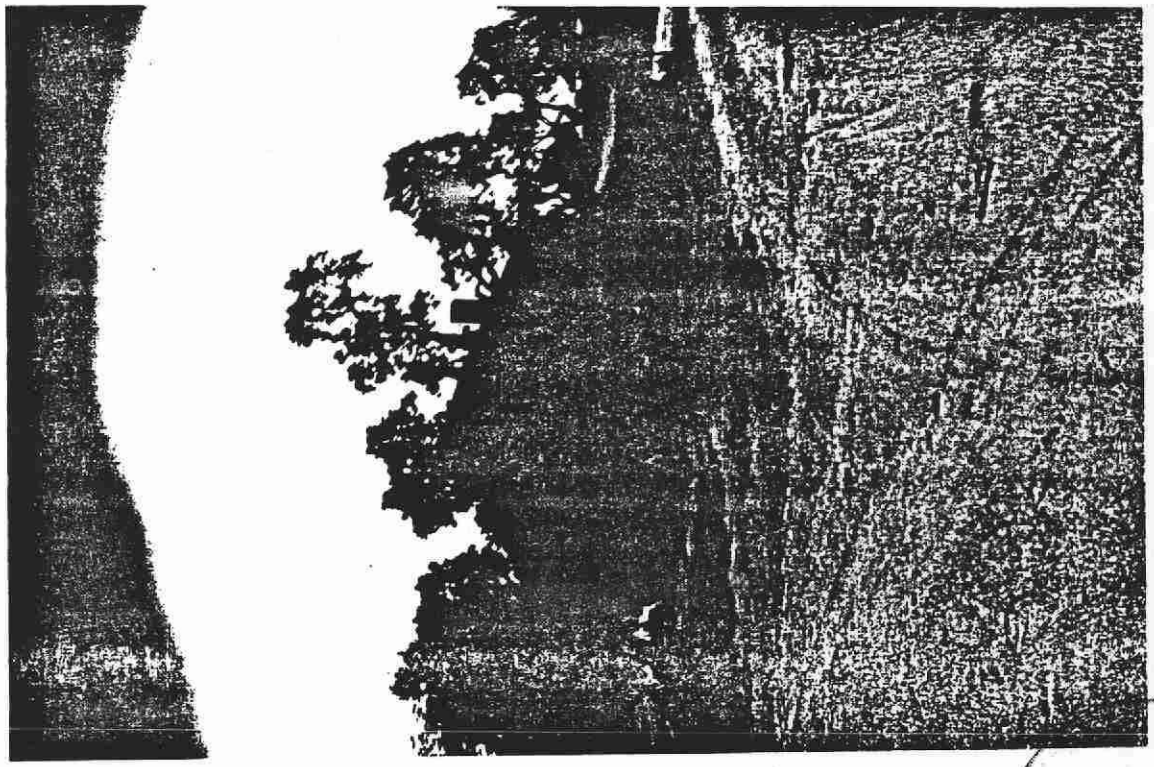
BD

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 041 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda. Nº. ORDEN: 042 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/El Palancar.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	100 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	200 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	MUROS DE CARGA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.970			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

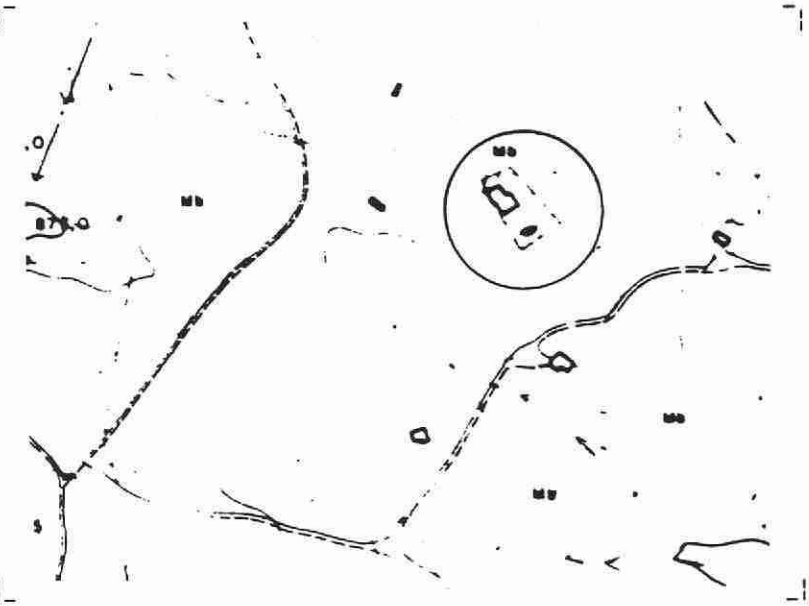
* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 042 / 2 .

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 043 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/El Palancar.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./6,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	100 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	100 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura :	MUROS DE CARGA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.970			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

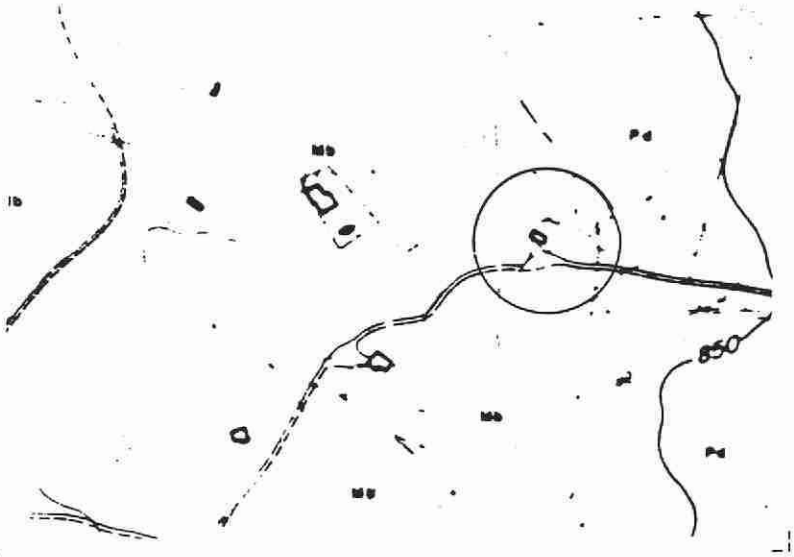
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

CONSEJERIA OBRAS

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 043 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.

BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 044 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/El Palancar.

ACCESO: Desde Camino de servicio que sale del Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./6,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	150 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	150 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	PIZARRA			
* Estructura :	MUROS DE CARGA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.970			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

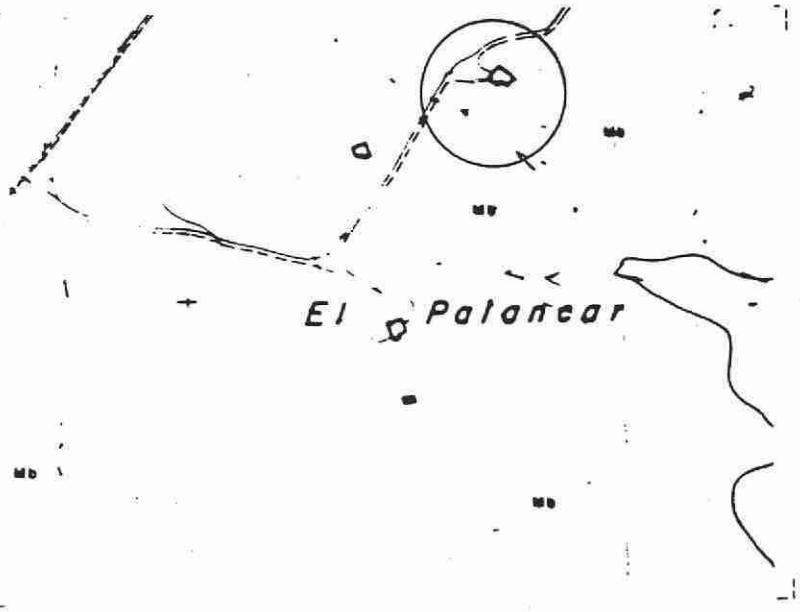
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

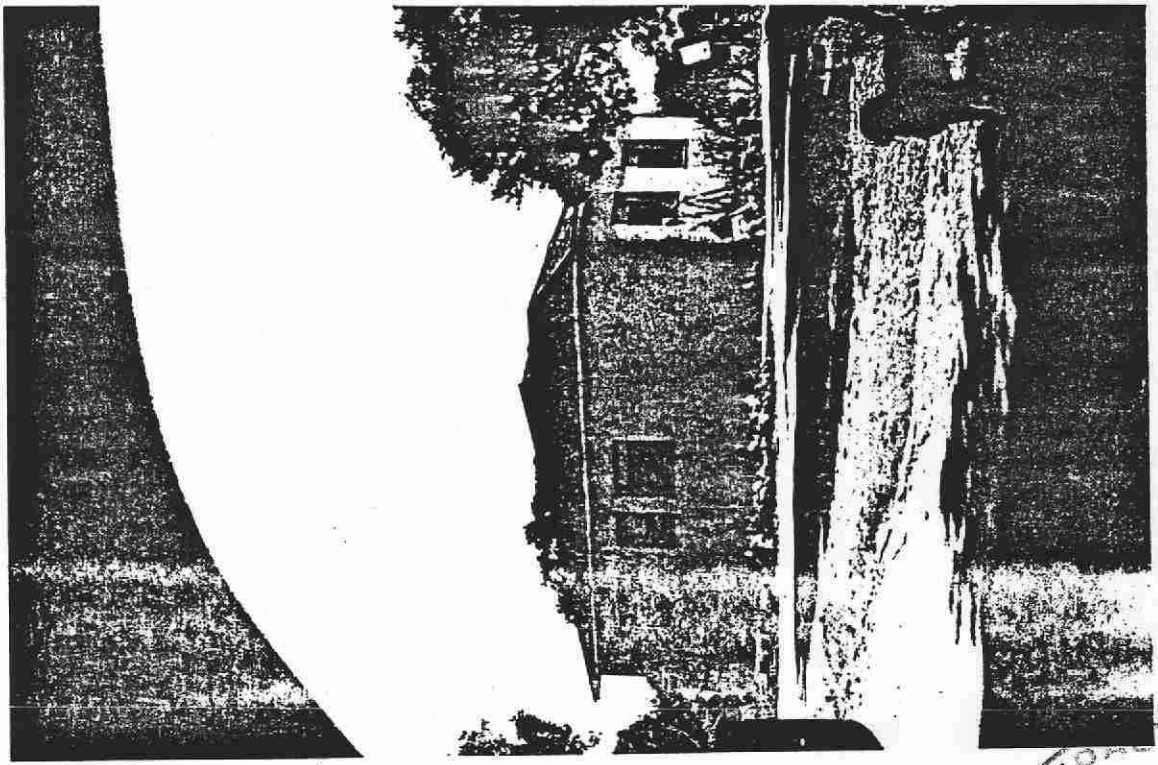
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 044 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



BD

COMUNIDAD DE MADRID
OBRAS PUBLICAS

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda de guarda .

Nº. ORDEN: 045 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar para guardés de finca.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey.

ACCESO: Directamente desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./2,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	80 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	80 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO			
* Cubiertas :	FIBROCEMENTO			
* Estructura :	MUROS DE CARGA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	1.980			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	VIVIENDA DE GUARDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

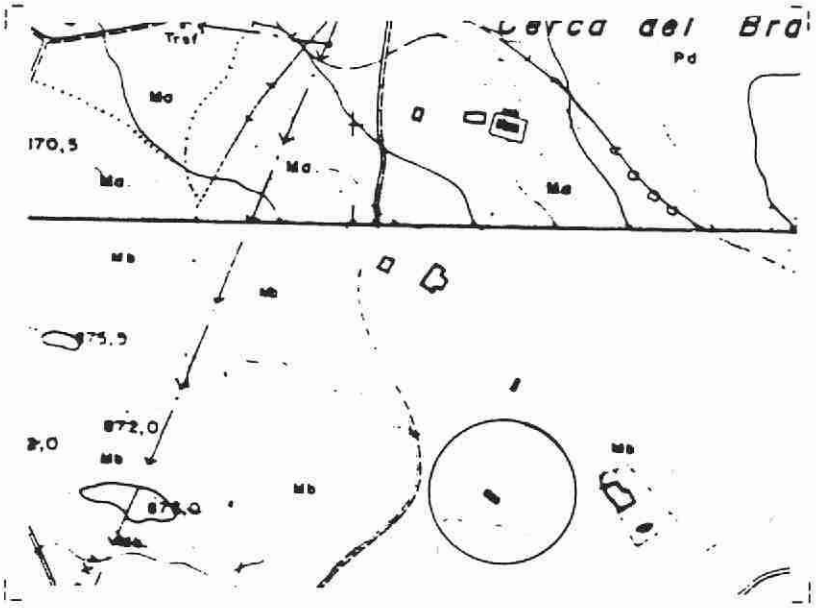
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

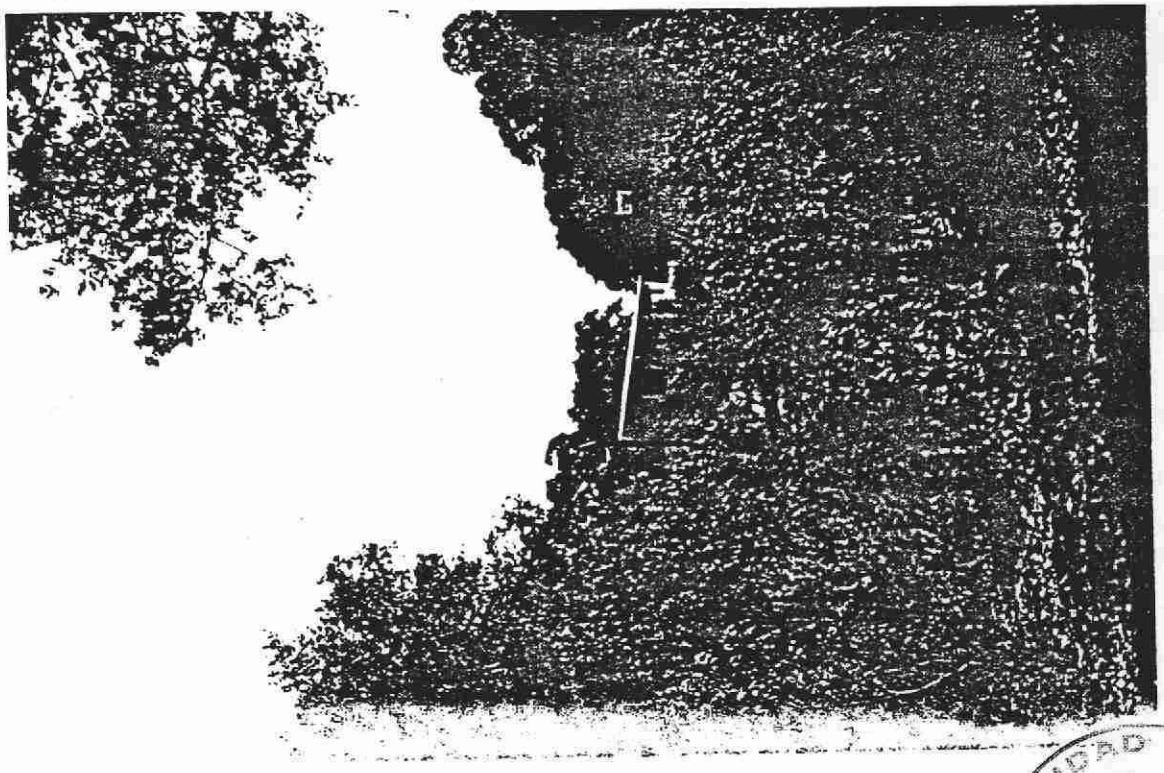
COMUNIDAD DE MADRID

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 045 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda del Monte María Luisa. Nº. ORDEN: 046 / 1

DESCRIPCION: Edificaciónes destinadas a vivienda principal y de guarda. REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey.

ACCESO: Directamente desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Si.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,0 m.	1 pl./3,0 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	150 m2.	100 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	300 m2.	100 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO	LADRILLO ENLUCIDO		
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA	TEJA CERAMICA		
* Estructura :	MUROS DE CARGA	MUROS DE CARGA		
* Carpintería :	MADERA	MADERA		
-Antigüedad (supuesta) :	1.980	1.980		
- Estado de conservación (aparente) :	B	B		
- Usos existentes :	VIVIENDA PRINCIPAL	VIVIENDA GUARDA		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energia eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

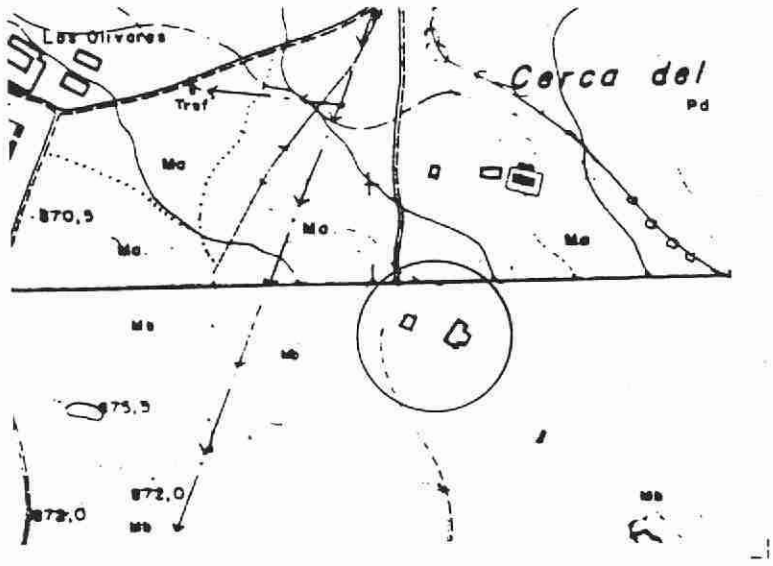
BD

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

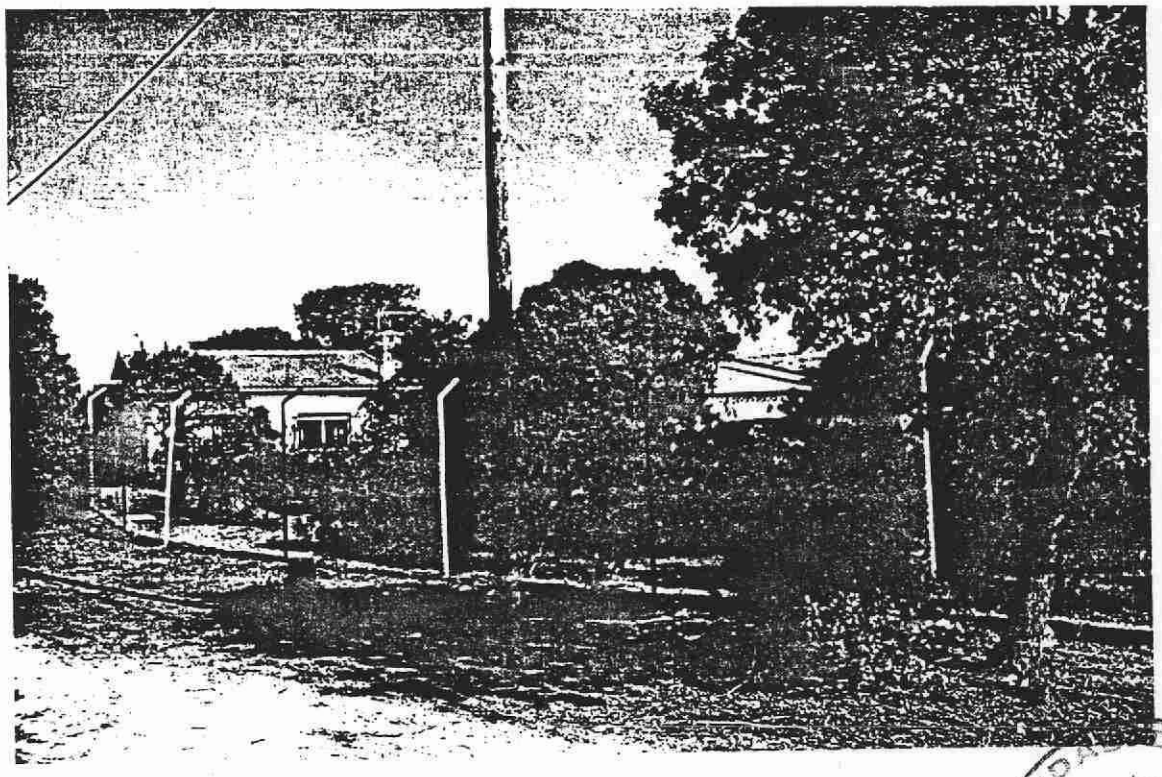
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 046 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 047 / 1

DESCRIPCION: Edificaciónes destinadas a vivienda principal y nave auxiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey.

ACCESO: Directamente desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes. Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	2 pl./6,0 m.	1 pl./3,0 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	150 m2.	50 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	300 m2.	50 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO	LADRILLO ENLUCIDO		
* Cubiertas :	PIZARRA	CHAPA METALICA		
* Estructura :	HORMIGON ARMADO	MUROS DE CARGA		
* Carpintería :	MADERA	METALICA		
-Antigüedad (supuesta) :	1.980	1.980		
- Estado de conservación (aparente) :	B	R		
- Usos existentes :	VIVIENDA PRINCIPAL	NAVE ANEXA		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

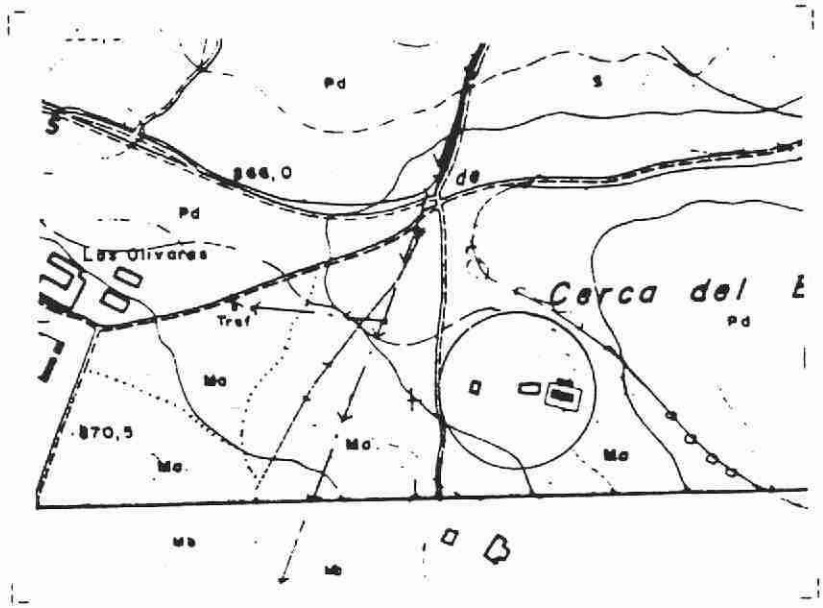
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

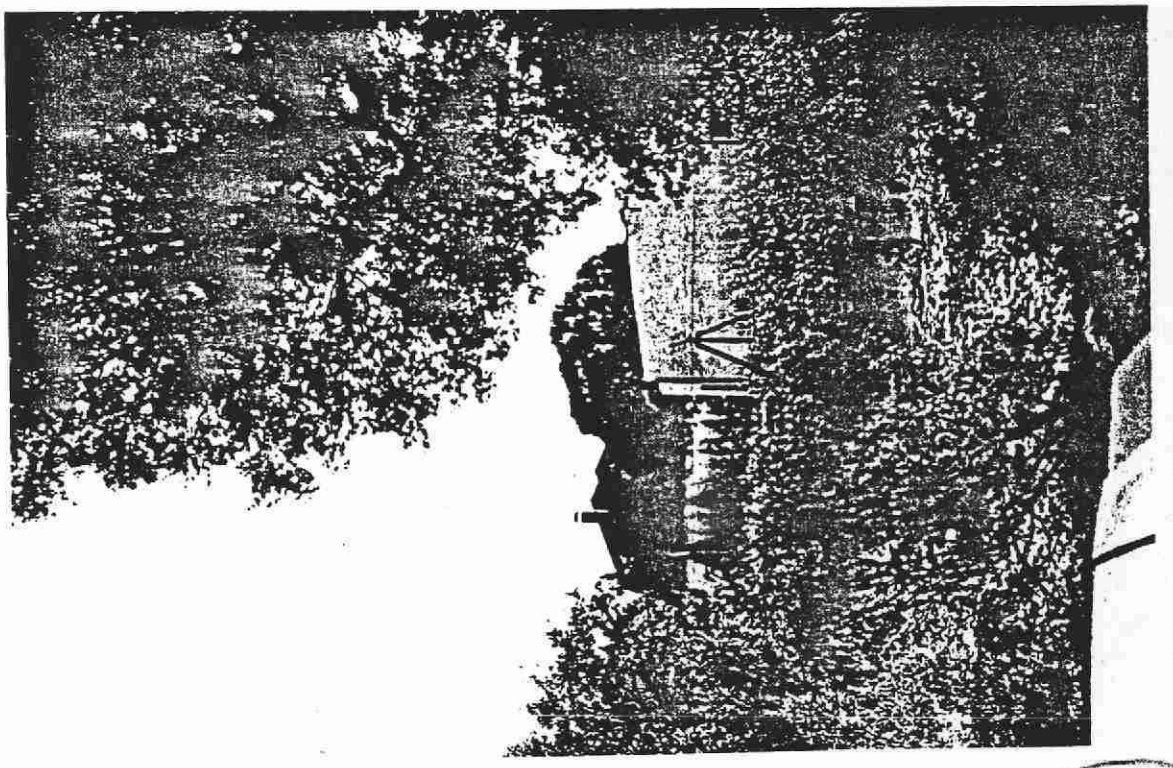
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 047 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Registro Canal de Isabel II.

Nº. ORDEN: 048 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a conetner mecanismo de valvulería de conducción de agua.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Puerta del Sol.

ACCESO: Directamente desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	10 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	10 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	MUROS PIEDRA			
* Cubiertas :	PIZARRA			
* Estructura :	MUROS CARGA			
* Carpintería :	METALICA			
-Antigüedad (supuesta) :	20-25 años.			
- Estado de conservación (aparente) :	B			
- Usos existentes :	INFRAESTRUCTURAS			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : --
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : --

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : SI
* Licencia edificación : SI
* Licencia de actividad : SI

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

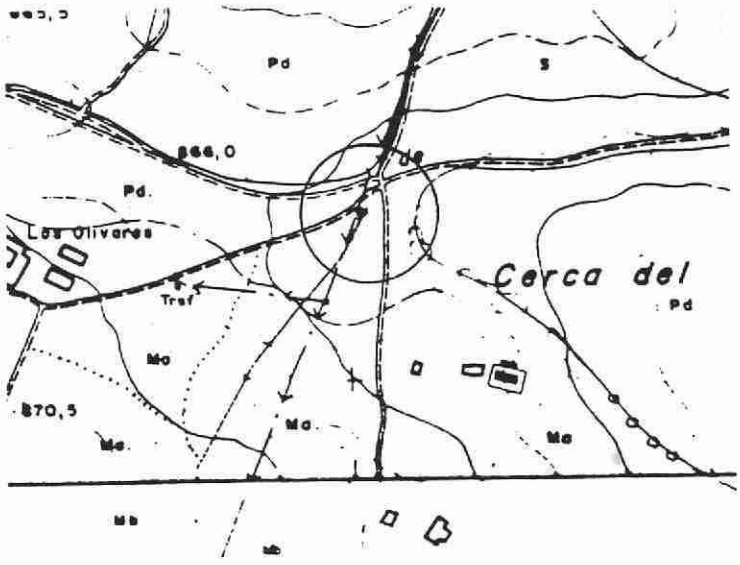
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUB... URBANISMO Y TRANSPORTES

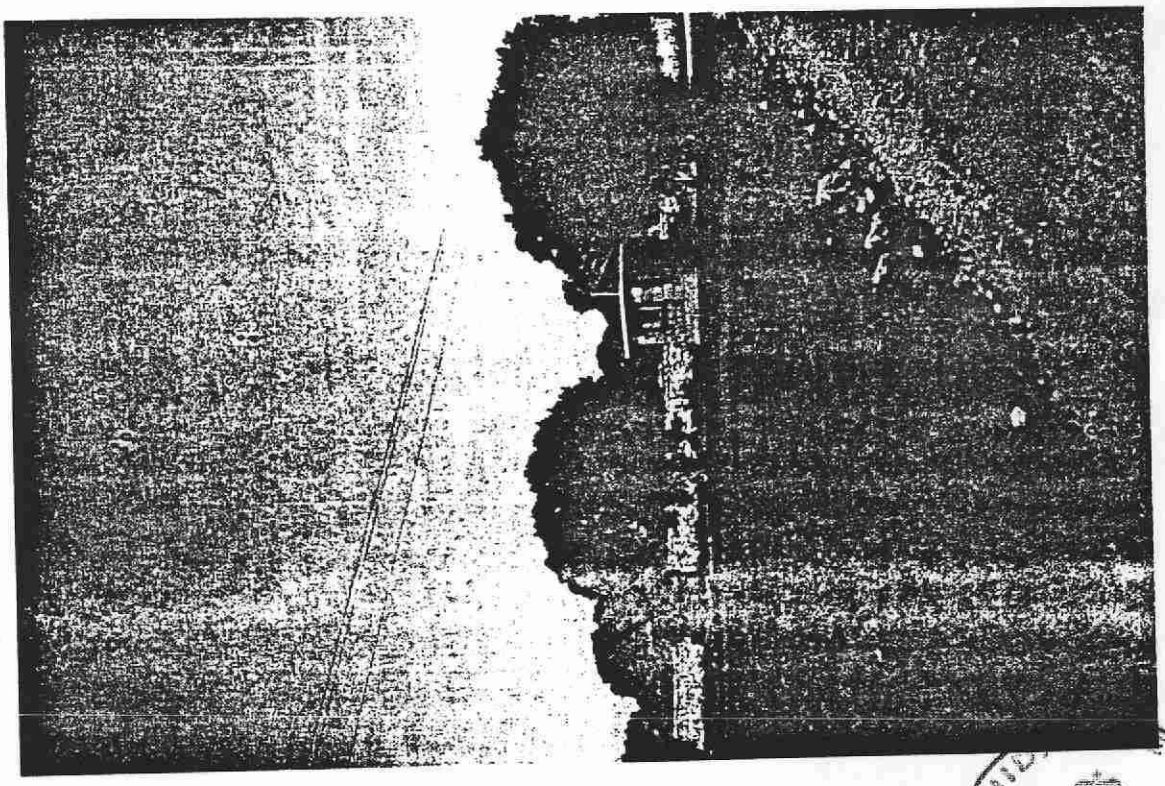
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 048 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION:	Conjunto de viviendas y anejos agropecuarios en la finca "Prao Buriño".	Nº. ORDEN:	049 / 1
DESCRIPCION:	Edificaciónes destinadas a viviendas y cobertizos pecuarios.	REF. CATASTRO URBANA:	---
		REF. CATASTRO RUSTICA:	---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Camino del Rey/Prao Buriños

ACCESO: Directamente desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.(1)	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./2,5 m.	1 pl./2,5 m.	1 pl./2,5 m.	
- Superficie edificada en planta (m2.) :	150 m2.	200 m2.	150 m2.	
- Superficie edificada total (m2.) :	150 m2.	200 m2.	150 m2.	
- Materiales				
* Fachada :	PIEDRA	LADRILLO ENLUCIDO	---	
* Cubiertas :	TEJA MORTERO	FIBROCEMENTO	FIBROCEMENTO	
* Estructura :	MUROS DE CARGA	MUROS DE CARGA	---	
* Carpintería :	MADERA	METALICA	---	
-Antigüedad (supuesta) :	45-50 años.	45-50 años.		
- Estado de conservación (aparente) :	R	R	R	
- Usos existentes :	VIVIENDA PRINCIPAL	VIVIENDAS	COBERTIZOS	

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : NO
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

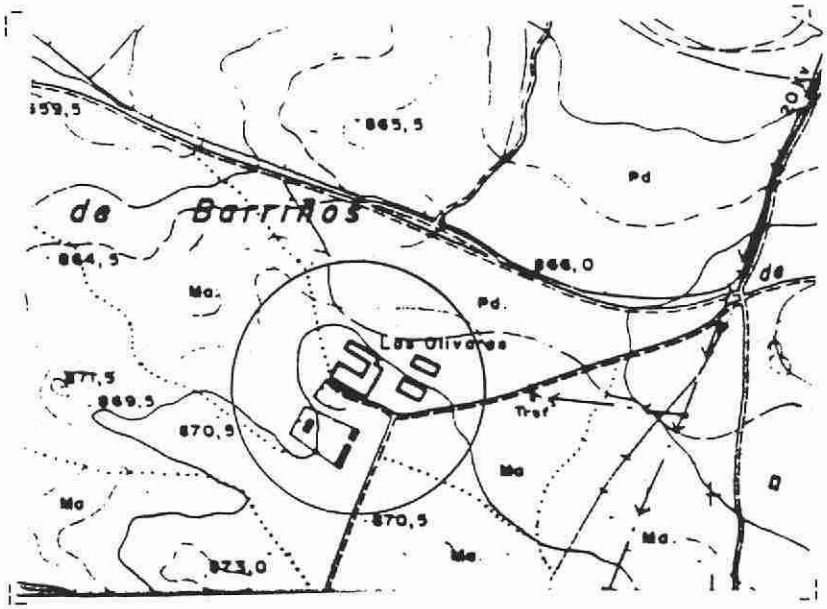
(1) Se agrupan tres viviendas similares.

BD

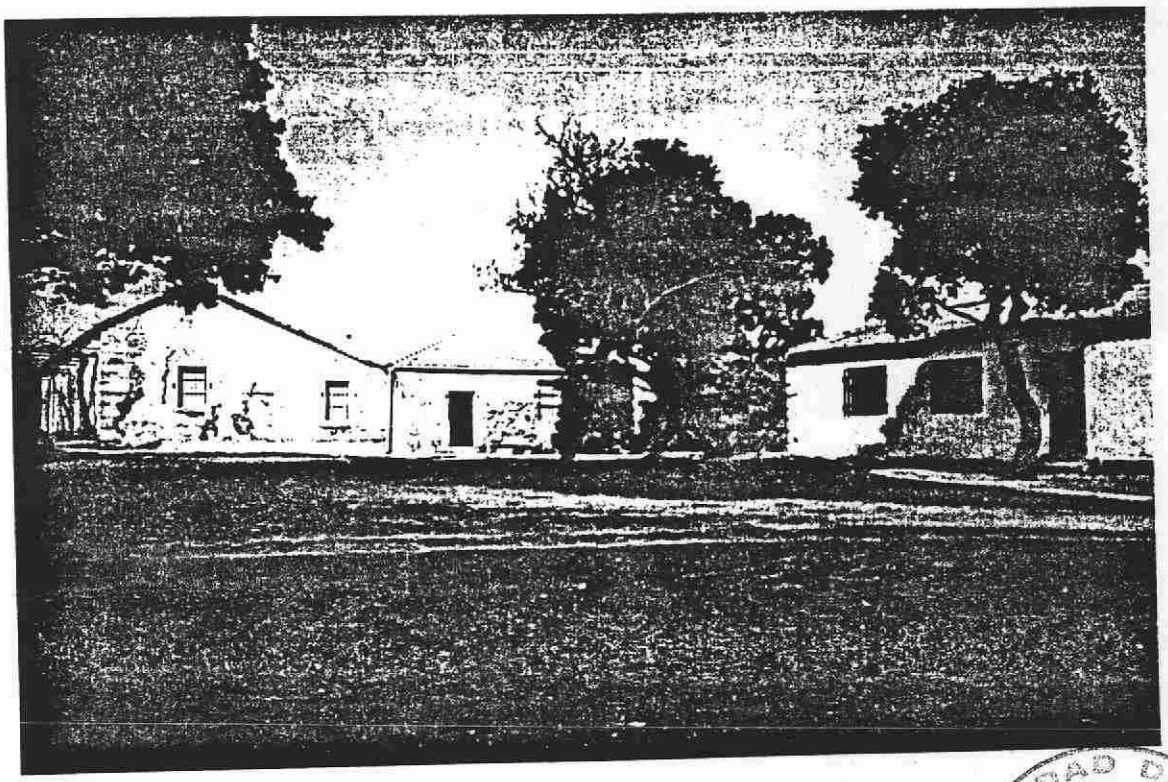
COMUNIDAD DE MADRID

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 049 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda del Aragones.

Nº. ORDEN: 050 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Las Latas.

ACCESO: Desde el Camino del Rey.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Sí.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.) :	100 m2.			
- Superficie edificada total (m2.) :	100 m2.			
- Materiales				
* Fachada :	PIEDRA			
* Cubiertas :	PIZARRA			
* Estructura :	MUROS DE CARGA			
* Carpintería :	MADERA			
-Antigüedad (supuesta) :	Años '40.			
- Estado de conservación (aparente) :	R			
- Usos existentes :	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : NO
* Saneamiento y vertido : NO
* Energía eléctrica : NO

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

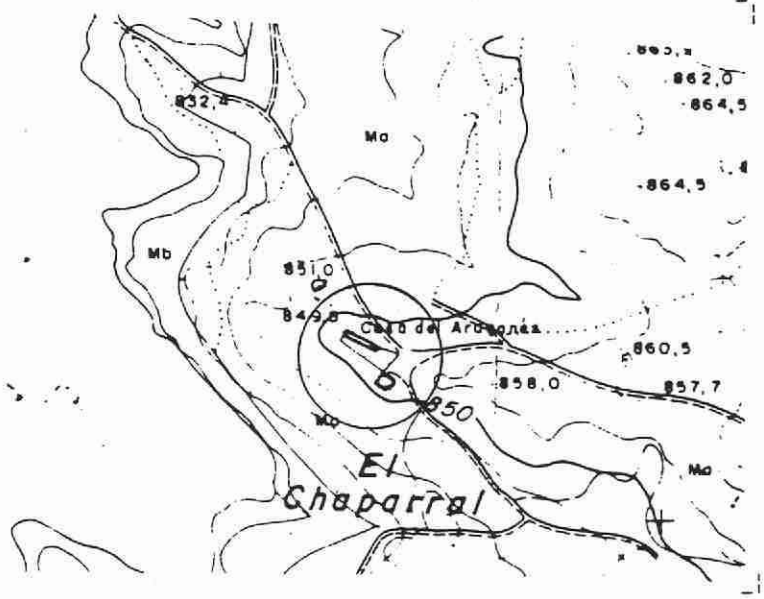
BD

COMUNIDAD DE MADRID

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 050 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
OBRAS PUBLICAS URBANISMO
Y TRANSPORTES

BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

Nº. ORDEN: 051 / 1

DENOMINACION: Vivienda.

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Fuente de las Pozas.

ACCESO: Desde Camino de Tapias Altas.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Si.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura	1 pl./3,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.)	200 m2.			
- Superficie edificada total (m2.)	200 m2.			
- Materiales				
* Fachada	LADRILLO VISTO			
* Cubiertas	TEJA CERAMICA CURVA			
* Estructura	HORMIGON A.			
* Carpinteria	MADERA			
-Antigüedad (supuesta)	1.994			
- Estado de conservación (aparente)	B			
- Usos existentes	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

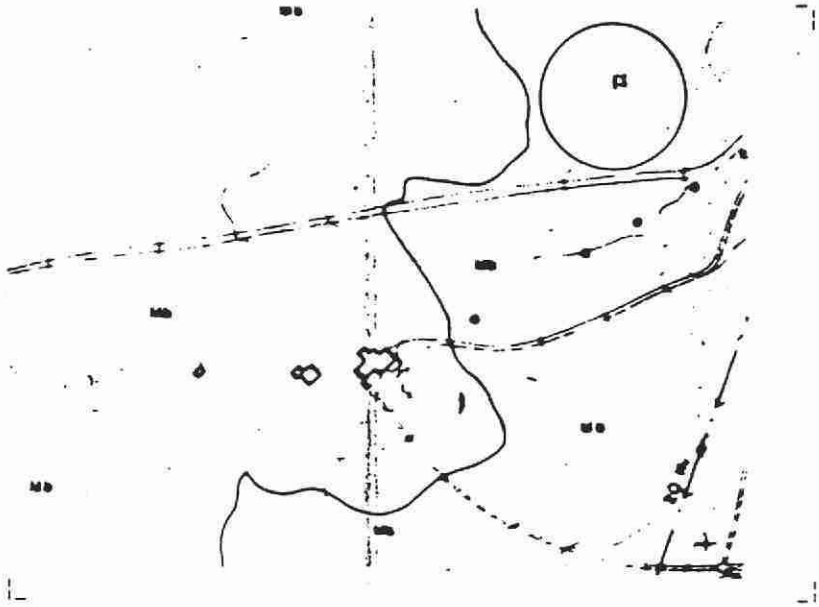
OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

BD

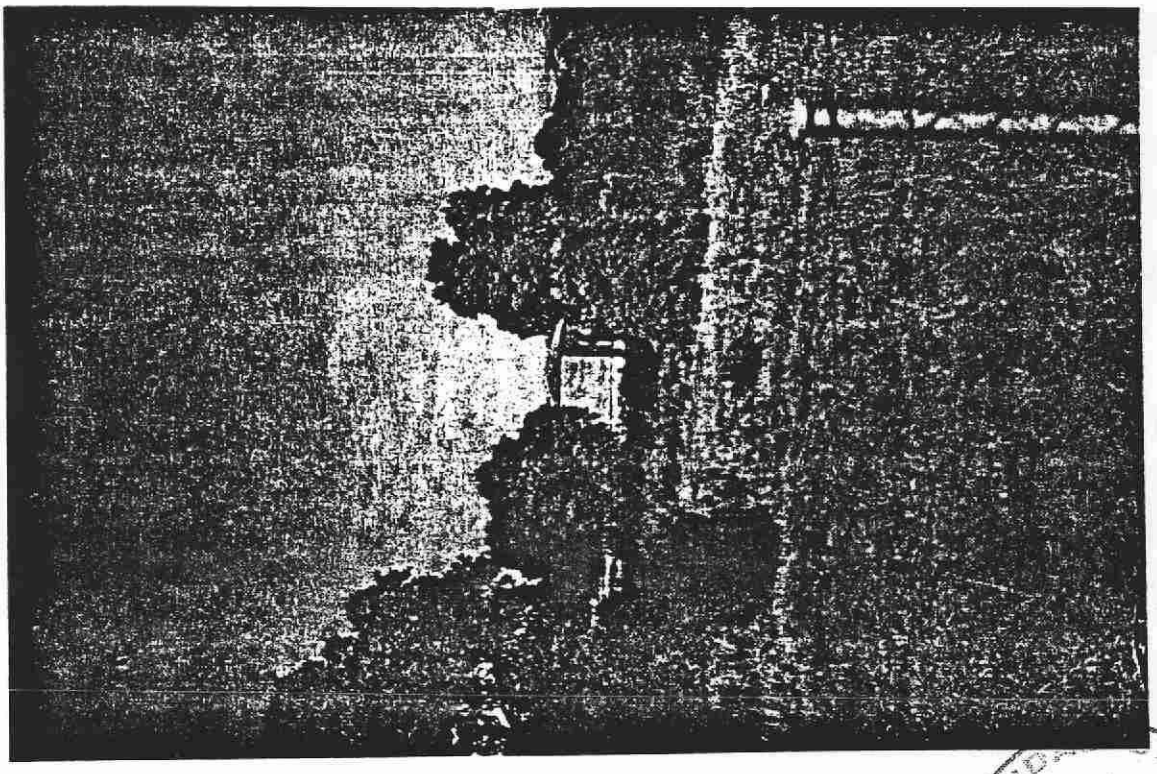
COMUNIDAD DE MADRID
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 051 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

Nº. ORDEN: 052 / 1

DENOMINACION: Centro Ecuestre Valmayor.

DESCRIPCION: Complejo de edificaciones destinada a centro ecuestre y pupilaje de caballos, con vivienda y anejos asociados.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. El Palancar.

ACCESO: Por camino de servicio desde el Camino de Tapias Altas.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Pecuario.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Si.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.	1 pl./3,0 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	400 m2.	150 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	400 m2.	150 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	BLOQUES PREF.	LADRILLO VISTO		
* Cubiertas :	CHAPA	TEJA CERAMICA		
* Estructura :	METALICA	MUROS DE CARGA		
* Carpintería :	METALICA	METALICA		
-Antigüedad (supuesta) :	1.992.	1.992.		
- Estado de conservación (aparente) :	B	B		
- Usos existentes :	CUADRAS/PICADERO	VIVIENDA		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : --
* Licencia edificación : --
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

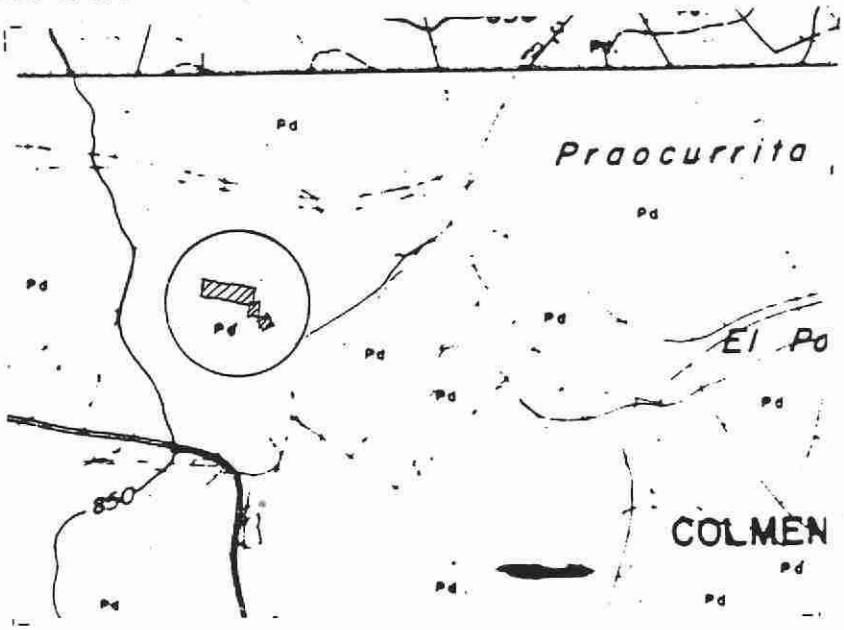
BD

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

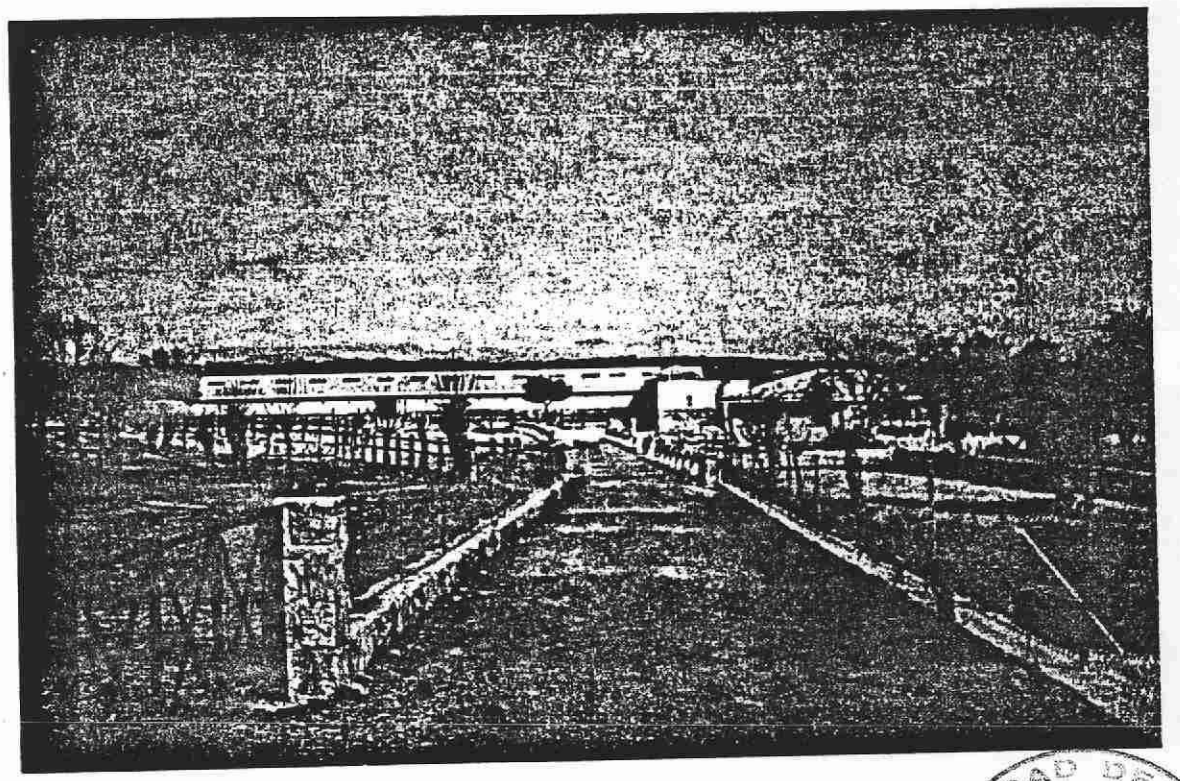
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA.

Nº. ORDEN: 052 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



FOTOGRAFIA.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Vivienda.

Nº. ORDEN: 053 / 1

DESCRIPCION: Edificación destinada a vivienda unifamiliar.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. Fuente de las Pozas.

ACCESO: Desde Camino de Tapias Altas.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: Residencial.

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : Si.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura	1 pl./3,0 m.			
- Superficie edificada en planta (m2.)	150 m2.			
- Superficie edificada total (m2.)	150 m2.			
- Materiales				
* Fachada	LADRILLO VISTO			
* Cubiertas	FIBROCEMENTO			
* Estructura	METALICA			
* Carpintería	METALICA			
-Antigüedad (supuesta)	1.995.			
- Estado de conservación (aparente)	B			
- Usos existentes	VIVIENDA			

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energía eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

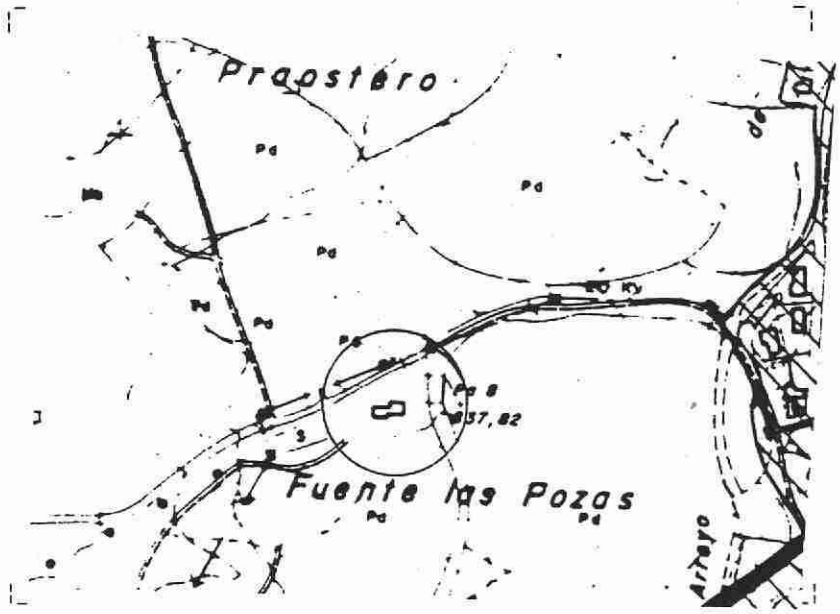
Se encuentra en renovación actual.

BD

COMUNIDAD DE MADRID

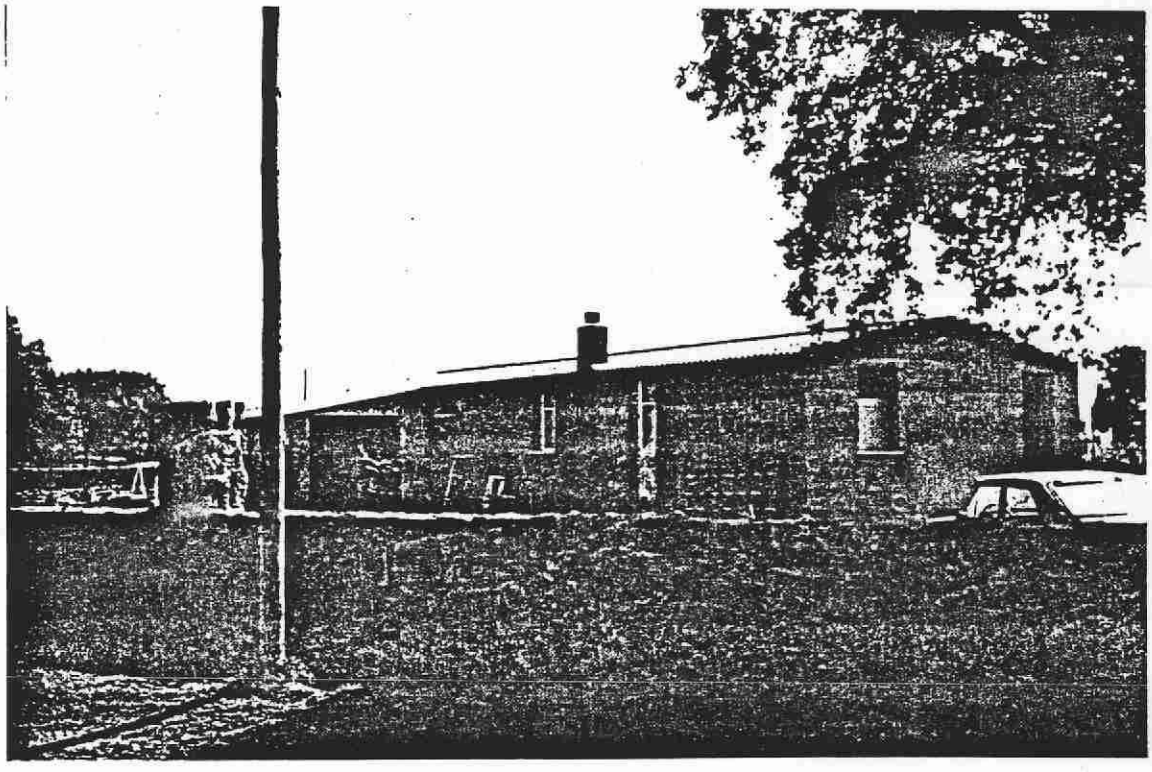
DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 053 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FOTOGRAFIA.



BD

INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
TERMINO MUNICIPAL DE COLMENAREJO.

DENOMINACION: Casa del Monte.

Nº. ORDEN: 054 / 1

DESCRIPCION: Edificaciónes destinadas a vivienda principal y de guarda.

REF. CATASTRO URBANA: ---

REF. CATASTRO RUSTICA: ---

LOCALIZACION: Oeste del núcleo de Colmenarejo. El Monte.

ACCESO: Directamente desde la Carretera de Valdemorillo, P.K. 3,100.

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:

Usos existentes: ---

Superficie : Indeterminada.
Cerramiento : No.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

	Principal.	Aneja 1.	Aneja 2.	Aneja 3.
- Número de plantas /Altura :	1 pl./3,5 m.	1 pl./3,0 m.		
- Superficie edificada en planta (m2.) :	300 m2.	100 m2.		
- Superficie edificada total (m2.) :	300 m2.	100 m2.		
- Materiales				
* Fachada :	LADRILLO ENFOSCADO	LADRILLO ENLUCIDO		
* Cubiertas :	TEJA CERAMICA CURVA	TEJA CERAMICA		
* Estructura :	MUROS DE CARGA	MUROS DE CARGA		
* Carpintería :	MADERA	MADERA		
-Antigüedad (supuesta) :	Años 1.980.	Años 1.980.		
- Estado de conservación (aparente) :	B	B		
- Usos existentes :	VIVIENDA PRINCIPAL	VIVIENDA GUARDA		

SERVICIOS EXISTENTES:

* Distribución agua : SI
* Saneamiento y vertido : --
* Energia eléctrica : SI

AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

* Urbanística : NO
* Licencia edificación : NO
* Licencia de actividad : --

OBSERVACIONES Y CONDICIONES ESPECIFICAS:

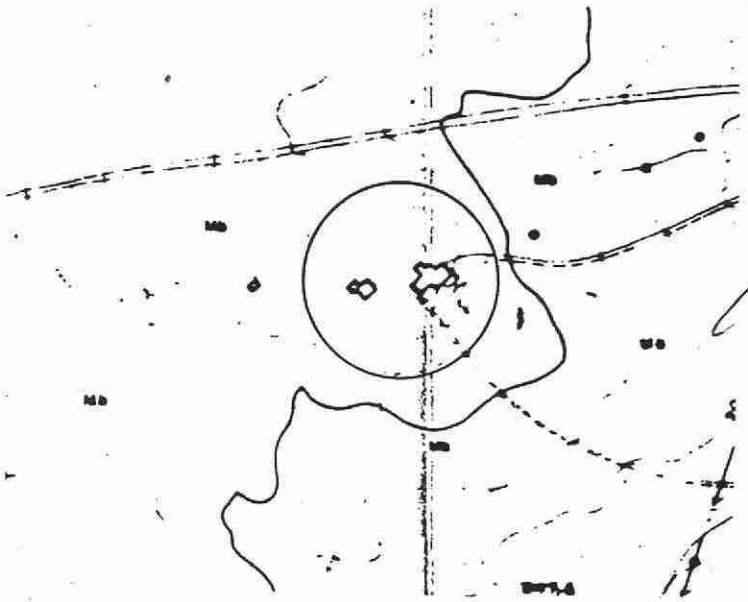
BD

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE COLMENAREJO.

DOCUMENTACION GRAFICA DE LA FICHA. Nº. ORDEN: 054 / 2

MAPA TOPOGRAFICO E. 1/5.000.



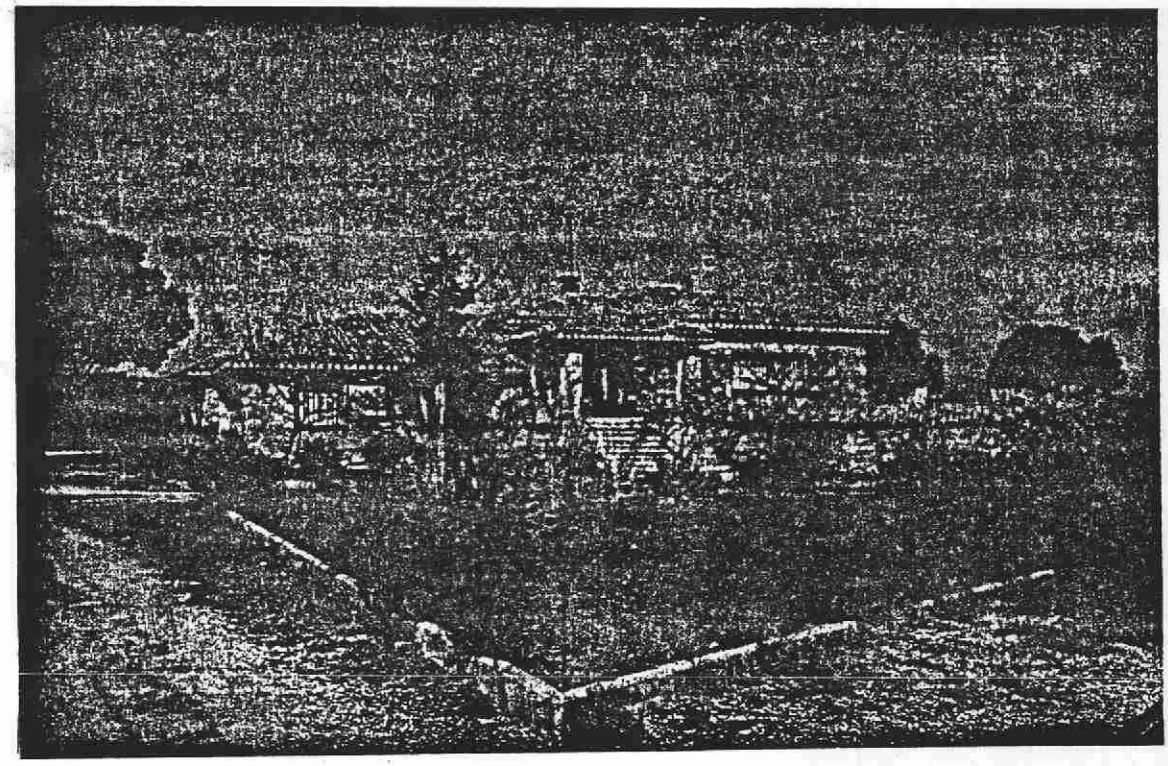
DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 25 JUL. 1996

MADRID 26 JUL. 1996
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(R.D. [illegible] 1.989, B.O.C.M. 5-5-1989)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

FOTOGRAFIA.



BD