VALDEMORO

URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local y en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se publican como Anexo al presente las Normas Urbanísticas (incluido Anexo Normativo) y el Catálogo del Plan General de Valdemoro, cuya revisión fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 6 de mayo de 2004 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 118, de 19 de mayo de 2004) y rectificada en sus errores materiales mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 17 de marzo de 2005 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 87, de 13 de abril de 2005).

ANEXO

TOMO VI. NORMAS URBANISTICAS

LIBRO 1

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo. 1.1 Objetos, naturaleza y características.

1. Es objeto de la presente Revisión del Plan General del término municipal de Valdemoro definir la ordenación integral de su territorio, así como; concretar los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo; las facultades propias del derecho de propiedad del suelo; y especificar los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

2. La presente Revisión Plan General , como revisión formal del precedente, constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y, a la vez, da cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en la legalidad vigente y, en concreto, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 7/97, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y urbanismo; Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y cuantas legislaciones sectoriales le son de aplicación.

3. Este Plan General tiene las siguientes características:

A. Constituye la ordenación integral de la totalidad del territorio municipal.

B. Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe un instrumento de planeamiento regional territorial de carácter supramunicipal este PGOU deberá acomodarse a sus determinaciones.

C. Es ejecutivo desde el mismo día de la publicación del acuerdo de la aprobación definitiva y contenido íntegro de las normas urbanísticas. El periodo de vigencia será indefinido.

D. Es la figura de planeamiento más adecuada a las características actuales y previstas del término municipal de Valdemoro.

Artículo. 1.2 Contenido documental.

1. El Plan general de Valdemoro consta de los siguientes documentos:

1.1 MEMORIA, de Información y Ordenación
Contiene el diagnóstico urbanístico y territorial del municipio y establece los objetivos generales de la ordenación, expresando los criterios que han determinado la adopción de las distintas decisiones en lo relativo a la ordenación y ejecución del mismo.

1.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

Tendrá las alegaciones y los informes pormenorizados de todas los escritos presentados durante los períodos de información pública que se han producido, así como los convenios urbanísticos tramitados al amparo de lo dispuesto en el articulo 245.2 y 247.2 de la Ley 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

1.3. NORMAS URBANISTICAS

Forman el cuerpo de la ordenación del municipio con el carácter de Ordenanzas de Usos, edificación y urbanización para el suelo urbano y de Normas urbanísticas para el resto de clases del suelo.

1.4 FICHERO DE GESTIÓN

Constituye un documento complementario de las Normas Urbanísticas en el que se recoge de manera pormenorizada las condiciones de desarrollo a que están sujetas las áreas cuyo desarrollo no es la simple aplicación de una ordenanza.

1.5 PLANOS

Constituyen la expresión gráfica del contenido y determinaciones del Plan General.

1.6. ESTUDIO DE VIABILIDAD

Define las prioridades de ejecución del PG en razón a los objetivos perseguidos y de la estrategia territorial del mismo. En concreto, define los sectores, las áreas de reparto y redes públicas que deban ejecutarse con cargo a los mismos, así como los plazos de ejecución de los ámbitos de actuación y de las actuaciones aisladas en el suelo urbano consolidado sobre las que se propone una ordenación singular.

1.7. INFORME DE ANÁLISIS AMBIENTAL

Recoge la evaluación económica y la asignación de agentes inversos razonando la viabilidad de las propuestas del programa de actuación del PG.

1.8. CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE PROTEGIDOS

Recoge los elementos que deben estar sujetos a protección en sus diferentes grados. El catálogo identificará los terrenos, los edificios, las construcciones, los jardines sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora de patrimonio histórico-artístico y los merecedores de tal protección.

Quedan incorporadas a las presentes normas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se deduzcan de los informes de las Consejerías de Medio Ambiente, Dirección General de Carreteras, Dirección General de Agricultura, Dirección General de Patrimonio, Dirección General de

Carreteras del Estado que sean aprobadas como vinculantes por la Comisión de Urbanismo en el momento de la aprobación definitiva.

Artículo. 1.3 Ámbito de aplicación.

El presente Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Valdemoro.

Artículo. 1.4 Vigencia.

1. El presente Plan General entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid (art. 66 L.9/2001).

2. 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.

Artículo. 1.5 Efectos.

1. El presente Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Plan General y de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. El Plan General y los Planes y Proyectos que las desarrollan obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados 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 el planeamiento a equipamientos y redes públicas supramunicipal general y local, al dominio y uso público, 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 establezcan.

Artículo. 1.6 Revisión y modificación.

La revisión del Plan General supone el ejercicio de nuevo, en plenitud de la potestad de planeamiento.

1. Procederá la revisión del presente Plan General en los términos previstos en el art. 68 de la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 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 del P.G. o la modificación puntual del mismo.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial, de los previstos en la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la revisión o modificación de las determinaciones de este Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención. El incumplimiento en los plazos de adaptación habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación para proceder sustitutoriamente por incumplimiento de los deberes legales.

3. Sin perjuicio de los supuestos considerados en los apartados precedentes se procederá a la revisión del Plan General 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 previsto en este Plan General. Esta previsión se concretará en el momento en el que se encuentre urbanizado el 80% del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, o se encuentren consolidados por la edificación los 2/3 de los suelos referidos.

D. Variaciones en la clasificación del suelo que por su contenido no respondan al interés general municipal o comarcal o alteren sustancialmente la estructura general y orgánica del presente PG.

E. Variaciones en la clasificación o 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, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal o por su entidad supongan una alteración sustancial de la estructura general y orgánica establecida en el presente PG.

F. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

4. La revisión podrá acometerse una sola vez o por fases referidas a partes del término, cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónoma.

5. Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el Artículo 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

6. De conformidad con el art. 69 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid la modificación del presente Plan General no podrá :

A. Afectar ni a la clasificación del suelo ni suponer la disminución de zonas verdes o espacios libres.

B. Iniciarse su tramitación, antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan General o de su última revisión, ni después de expirado el plazo fijado en cualquier forma para que ésta última tenga lugar.

7. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación,

deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

Artículo. 1.7 Normas de Interpretación.

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

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A. La Memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento para la interpretación del Plan General en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

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

C. El Plano nº 2 **Estructura General - Suelo Urbanizable** a escala adecuada está formado por 5 hojas y, a mayor escala que el anterior, delimita el Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado y el Suelo Urbanizable sectorizado, como el No Sectorizado, con delimitación de los distintos Sectores y ámbitos en que se divide dicho suelo urbanizable.

D. El Plano nº 3, **Suelo Urbano**, **Ordenación y Usos Pormenorizados,** a escala 1:2.000, en hojas numeradas del 1 al 10 con el contenido de Ordenación, Calificación y Usos Pormenorizados.

E. El Plano nº 4, **Catálogo,** a escala 1:2000 contiene el perímetro del casco y los elementos protegidos.

F. El Plano nº 5, **Infraestructuras Básicas,** a escala 1:15000 recoge tanto las redes existentes como propuestas.

G. El fichero de Gestión que concreta los criterios, contenidos y determinaciones de sus ámbitos correspondientes, con mayor precisión que los restantes documentos, y completando las ordenanzas de aplicación.

H. Las Normas Urbanísticas que regulan tanto a nivel general como en cada una de las zonas de ordenanza las condiciones de aprovechamiento, ordenación, usos, ejecución edificación, urbanización, etc.

I. El Catálogo de edificios y elementos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecerán sobre las condiciones de ordenación que se establecen para el área en que se ubiquen si éstas fueran contradictorias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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.

Artículo. 1.8 Ordenanzas complementarias.

El Ayuntamiento podrá aprobar un desarrollo de estas Normas Urbanísticas, Ordenanzas Complementarias, del Planeamiento Urbanístico, en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones específicas de usos, protecciones, aclaraciones, interpretaciones e indeterminaciones y subsanación de errores normativos del documento de normas generales y ordenanzas, incluso con modificaciones de carácter puntual que no comporten variaciones en los conceptos tipológicos, de usos o aprovechamientos, así como normas de policía y buen gobierno de las diferentes áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le conceden los artículos 108 y ss. de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en las nuevas determinaciones sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos que fueran contradictorios.

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Artículo. 2.1 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 el presente Plan General.

Artículo. 2.2 Clasificación del suelo.

1. En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente, el presente Plan General regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que establece para los predios.

2. El presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en:

Urbano, Urbanizable: Sectorizado y No Sectorizado; y **Suelo No Urbanizable: Protegido,** según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación y la calificación correspondiente 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 correspondan.

3. Igualmente se define la "Estructura General y Orgánica del Territorio" mediante:

Las Redes Supramunicipales, locales y Generales, de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.

Las distintas calificaciones de suelo se subdividen las clases de suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados en suelo urbano consolidado y usos globales en el urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con expresión de la intensidad de los mismos.

<table>
<tr><td colspan="4">DIVISION DEL SUELO A EFECTOS ORDENADORES
EN EL PLAN GENERAL SEGÚN LOS ARTICULOS 37 Y 42.5 Y 6</td><td colspan="2">DIVISIÓN DEL SUELO
A EFECTOS
DE EQUIDISTRIBUCIÓN</td></tr>
<tr><td>CLASE
DE SUELO</td><td>DIVISIÓN
DE SUELO</td><td>CATEGORÍAS
DEL SUELO</td><td>SUBDIVISIÓN DEL
SUELO</td><td>DIVISIÓN</td><td>UNIDAD</td></tr>
<tr><td rowspan="3">URBANO</td><td rowspan="3">Areas
homogéneas
Art. 37.1</td><td>Consolidado</td><td>Excepcionalmente
Ámbitos de actuación
reordenadora Art. 37.1.
3er. párrafo</td><td colspan="2">No existe regulada equidistribución</td></tr>
<tr><td rowspan="2">No
consolidado</td><td>Ámbitos de actuación
ordenadora Art. 37.1.
2º párrafo</td><td rowspan="2">Ámbito de
equidistribución</td><td rowspan="2">Coeficiente
de edificabilidad Art.
39.4</td></tr>
<tr><td>Sectores Art. 47.1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">URBANIZABLE</td><td rowspan="2">Sectores Art.
37.2</td><td>Sectorizado</td><td rowspan="2"></td><td>Área de reparto
Art. 84.1</td><td>Aprovechamiento
unitario de reparto
Art. 84.3 y Art. 39.5</td></tr>
<tr><td>No
sectorizado</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Artículo. 2.3 Redes públicas.

1. Constituyen redes públicas los elementos de las redes de Infraestructura fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el presente Plan General. Los suelos que integran las redes podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal.

2. Constituyen las Redes supramunicipales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se pueda consolidar predominantemente de carácter supramunicipal y por tanto propios de la Administración del Estado de la Comunidad de Madrid.

3. Las Redes Generales definidas por el Plan General se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas. Son aquellas cuya función se limite al uso y servicio de las resultantes en el municipio y gestión de su propio espacio pero sin ser claramente adscribidles a ninguna Área Homogénea, Ámbito de Actuación, Sector o barrio urbano o rural concreto ni tampoco a nivel supramunicipal.

4. Constituyen las Redes Locales aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un Área Homogénea, Ámbito de Actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

5. Se consideran Determinaciones Estructurantes los Sistemas de Redes Públicas determinados como tales en los planos de Ordenación y los establecidos como estructurantes en las fichas de desarrollo y gestión del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que corresponden por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general (Art. 35 Ley 9/2001, ley de Suelo de la CAM).

Artículo. 2.4 Construcciones en suelo no urbanizable no sectorizado de carácter provisional.

En el suelo no urbanizable protegido y suelo urbanizable no sectorizado pueden realizarse aquellas obras prescritas en los art. 25, 26, 27 y 28 de la L. 9/2001. El tramite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalle para esta clase de suelo, con la salvedad de que en la documentación que se pretende se incluirá el proyecto completo de las obras que se pretenden ejecutar y se atenderá a lo dispuesto en el art. 147 y 148, así como al art. 149 y 150 del texto normativo; según esté sujeto a proyecto de calificación urbanística o de actuación especial.

Artículo. 2.5 Edificaciones incluidas en el catálogo de bienes a proteger.

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

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. 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.

Artículo. 2.6 Edificaciones que queden fuera de ordenación.

1. Quedarán en situaciones de fuera de ordenación sólo los edificios, instalaciones, elementos específicos, usos o similares a los que el Plan General de específicamente esta condición por considerarse de interés su desaparición.

2. En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.

- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.

- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.

- La integridad del dominio público.

Podrán así mismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legalidad vigente, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo inferior o igual a quince años; o, para las situadas en el Suelo No Urbanizable protegido, que 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 este Plan General.

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.

Artículo. 2.7 Instalaciones de usos industriales que queden fuera de ordenación.

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

En aplicación de las determinaciones de la legalidad vigente, 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. No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo No Urbanizable Protegido se declaren expresamente incompatibles con 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 el artículo anterior.

CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo. 3.1 Condiciones generales para su desarrollo.

1. La aplicación de este Plan General se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en sus Normas Particulares para cada clase de suelo, cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, la propiedad del suelo o en su defecto el agente urbanizador 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 según la legalidad vigente se detallan en este Plan General.

A las Administraciones públicas dentro de sus ámbitos de competencia les corresponde la función de dirección, inspección y control en los términos de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de toda actividad de ejecución, sea pública o privada según los distintos instrumentos de gestión, así como le compete la ejecución propiamente dicha, bien mediante actuaciones aisladas o integradas. En los restantes supuestos, las actividades de ejecución serán llevadas a cabo por los sujetos privados, sean o no propietarios del suelo.

Artículo. 3.2 Tipos de planes y proyectos.

1. El planeamiento de desarrollo de este Plan General se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes de Sectorización.

- Planes Parciales de Ordenación.

- Planes de Ejecución.

- Estudios de Detalle

- Catálogo de bienes y espacios protegidos.

2. La ejecución del presente Plan General se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Obras ordinarias de Urbanización.

- Proyectos de Reparcelación.

- Proyectos de Expropiación.

- Proyectos de Edificación.

- Proyectos de Ejecución Forzosa.

Artículo. 3.3 Formulación y tramitación del planeamiento de desarrollo.

Los planes y proyectos que desarrollen el contenido de este Plan General se atendrán a lo regulado en la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, en estas Normas y al marco legal de aplicación en cada caso y momento, así como a los criterios especificados en el anexo normativo.

Con carácter previo a la aprobación de cualquier figura de planeamiento que desarrolle el Plan General se elaborará un PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO en el que se concreten las infraestructuras generales y supramunicipales a desarrollar. De manera que el desarrollo del Plan General queda condicionada a la viabilidad, ejecución y entrada en servicio de la ampliación de infraestructuras de saneamiento y depuración necesarias.

Los instrumentos de desarrollo del Plan General o la parte de los mismos correspondientes al saneamiento y afecciones al medio hídrico se remitirán a la Consejería de Medio Ambiente por el Ayuntamiento de Valdemoro con carácter previo a su aprobación, para verificar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental del Plan General.

Previa a la aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo del Plan General (Planes Parciales, Planes de Sectorización, etc.) estos deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal de Isabel II.

Se señalan especialmente los contenidos y condiciones de tramitación exigidos por:

1.- La Ley y Reglamento de Carreteras, recogidos en el artículo 6.3 de estas Normas Urbanísticas. Además deberán contener la ubicación exacta y las condiciones técnicas de los accesos y glorietas desde el viario del sistema general y que deberán contar previamente a su aprobación definitiva con informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

2.- La correspondiente a las infraestructuras de saneamiento, del Decreto 170/1998 según el cual: (art. 7) Todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación de las condiciones de planeamiento de emisarios o las depuradoras. Para ello el Ayuntamiento enviará a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional una Memoria descriptiva del Plan, proyecto o actuación, al menos tres meses antes de la aprobación municipal de los mismos, en la que incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a evacuar. Así mismo (art. 8) Toda conexión de alcantarillado a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid requerirá la autorización del titular patrimonial de las mismas.

3.- Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, de tal manera que previa o simultáneamente a la aprobación Inicial de cualquiera de los Planes de Sectorización deberá realizarse el procedimiento de Análisis Ambiental.

4.- Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, BOCM nº 134 de 8 de junio de 1999 y correcciones en BOCM de 1 de julio de 1999.

5.- En el caso de nuevas urbanizaciones, previa a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

6.- Deberá aprobarse en los Proyectos de Urbanización un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Artículo. 3.4 Gestión del Plan General.

La gestión necesaria para materializar el contenido de este Plan General atendrá a lo regulado en el mismo, de acuerdo con la legislación vigente y ateniéndose a los criterios recogidos en el anejo de esta normativa.

CAPITULO 4. REGULACIÓN DE USOS.

Artículo. 4.1 Regulación de los usos.

El presente capitulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplados en este capitulo alcanza según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del termino municipal de Valdemoro.

El Plan General regula 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 desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y no Sectorizado se estará en el planeamiento de desarrollo a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal, sin perjuicio de los matices o complementos que en ellos se puedan establecer en razón de sus particulares características y condiciones.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan los usos permitidos y prohibidos para cada categoría del mismo según los dispuestos en el artículo 53 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid

Artículo. 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 compatible, uso condicionado 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 compatible.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal o sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

4.2.3. Uso condicionado.

Son aquellos usos supeditados a los principales.

4.2.4. Uso prohibido.

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

Artículo. 4.3 Estructura de usos.

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

ESTRUCTURA DE USOS.

Nº ORDEN	USO	CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		VIVIENDA	2ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA
		RESIDENCIA	3ª	RESIDENCIA COLECTIVA (No Hotelero)
2	TERCIARIO	COMERCIO	1ª	LOCALES COMERCIALES PÚBLICOS (Hasta 200 m) Única razón comercial
			2ª	LOCALES COMERCIALES (Superf. mayor de 200 m y menor de 750 m) Única razón comercial
			3ª	GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Superficie mayor o igual a 750 my menor de 2.500 m) Única razón comercial.
			4ª	GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Superficie superior a 2.500 m) Única o varias razones comerciales.
		HOSTELERO	5ª	PENSIONES
			6ª	HOSTALES
			7ª	HOTELES
		RECREATIVO	8ª	ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS
			9ª	SALAS DE REUNIÓN
			10ª	ESPECTACULOS
		OFICINAS	11º	DESPACHOS PROFESIONALES
			12ª	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO
			13ª	OFICINAS CON ANTENCIÓN AL PÚBLICO
		OTROS SERVI.	14ª	OTROS SERVICIOS TERCIARIOS
4	DOTACIONAL	EDUCATIVO	1ª	EDUCACIÓN INFANTIL (Titularidad pública o privada)
			2ª	EDUCACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA (Titularidad pública o privada)
			3ª	EDUCACIÓN BACHILLERATO (Titularidad pública o privada)
			4ª	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN. (Titularidad pública o privada)
			5ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorios de música, Educación física etc)
			6ª	ENSEÑANZAS DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMININISTRACIÓN (Servicios de enseñanza en general)
			7ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECAS
		ASISTENCIAL	8ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva) - Club de ancianos. - Centros de Educación Prescolar
			9ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Con residencia colectiva) - Residencia de ancianos. - Centros de acogida infantil
		SANITARIO	10ª	ESTABL. COMPATIBLES SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada) - Consultas
			11ª	ESTABL. SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada) - Ambulatorios - Laboratorios de análisis clínicos
			12ª	ESTABL. CON INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada) - Hospitales - Clínicas - Sanatorios
			13ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada)
		SERV. PÚBLICOS	14ª	CENTROS DE LA ADMINISTRACIÓN 1- Abastecimiento alimentario 2- Servicios públicos con atención al público 3- Servicios públicos sin atención al público 4- Defensa y justicia 5- Cementerios
			15ª	ESTACIONES DE SERVICIO
		RELIGIOSO	16ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN RESIDENCIA COLEC. ANEJA
			17ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA COLEC. ANEJA
		DEPORTIVO	18ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACT. DEPORTIVA SIN ESPECTADORES
			19ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACT. DEPORTIVA CON ESPECTADORES
5	INDUSTRIAL	IND. ORDINARIA	1ª	ACTIVIDADES COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES
			2ª	TALLERES DE AUTOMOCIÓN
			3ª	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES
			4ª	ACTIVIDADES ESPECIALES
		IND. AGROP.	5ª	INDUSTRIA DE TRASFORMACIÓN AGROPECUARIA
		EXTRACTIVA	6ª	INDUSTRIA EXTRACTIVA
		ALMACENAMIENTO	7ª	COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS
			8ª	COMPATIBLES CON USOS INDUSTRIALES
			9ª	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS
			10ª	ALMACENAMIENTO ESPECIAL
6	ESPECIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		1ª	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
			2ª	ÁREAS AJARDINADAS
			3ª	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES
			4ª	PARQUES URBANOS
			5ª	PROTECCION DE VÍAS RODADAS Y FERROVIARIAS

7	INFRAESTRUCTURA BÁSICA		1ª	PEATONAL
8	TRANSPORT. Y COMUNICACIONES	RED VIARIA	2ª	DE COEXISTENCIA
			3ª	SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS
			4ª	CALLES PARTICULARES
			5ª	ESTACIONAMIENTOS EN LA RED PÚBLICA
		SERV. PÚBLICOS	6ª	ESTACIONES DE AUTOBUSES
		FERROVIARIA	7ª	INSTALACIONES FERROVIARIAS
		CENTROS BÁSICOS	8ª	CENTROS BÁSICOS DE SISTEMAS DE COMUNICACIONES
9	GARAJE		1ª	APARCAMIENTO PÚBLICO
			2ª	APARCAMIENTO PRIVADO
			3ª	APARCAMIENTO MIXTO
			4ª	APARCAMIENTO MECÁNICO
			5º	APARCAMIENTO ESPECIAL
10	USO AGROPECUARIO		1ª	CULTIVOS Y TRABAJOS DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE
			2ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACIÓN
			3ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS CON ESTABULACIÓN

Artículo 4.4. Uso residencial.

4.4.1 Definición y clases

Es uso residencial aquél que, desarrollándose en la edificación principal, sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos:

PROTECCIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN
PROTEGIDA Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla	VPP <110 m2 construidos
	VPP > 110 m2 construidos y VPP < 110 m2 sobre suelo libre o VPT
LIBRE Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública	

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases y categorías:

CLASE	CATEGORÍA	
VIVIENDA	1ª	UNIFAMILIAR
	2ª	COLECTIVA
RESIDENCIA	3ª	RESIDENCIA COLECTIVA

Art. 4.4.1.1 Clase vivienda

Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

No obstante, de acuerdo al art. 5.3.9.B párrafo c, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

- El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen, articularán, en su caso, condiciones adicionales.

Art. 4.4.1.2 Clase residencia comunitaria

La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejante.

Se encuentran dentro de esta clase las residencias de ancianos, residencias de religiosos, colegios mayores, etc... y las casas de huéspedes de hasta 10 camas, por encima de este límite se considerará como uso terciario comercial en su clase hostelero.

4.4.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule y, en lo que concierne a cuantía en cada sector desarrollado, a lo establecido en el art. 38 párrafo 2 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio "Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid".

4.4.3.Condiciones de la Clase Vivienda.

Art. 4.4.3.1..Condiciones de higiene y seguridad. Vivienda exterior.

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberá tener al menos una pieza habitable con hueco de iluminación y ventilación en una fachada de longitud superior a tres metros. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados. En ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetro, tangente al parámetro en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer sobre una vía o espacio libre público o sobre un espacio privado del ámbito de la parcela que cumpla las siguientes condiciones:

-Está comunicado con espacio libre público.

- Cumple las condiciones de accesibilidad y entorno establecidos por las Normas vigentes para los vehículos de extinción de incendios.

-La distancia, desde el eje del hueco de dicha pieza al lindero opuesto, será superior o igual a la mitad de la altura de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma, tomando como base la del suelo de la pieza considerada.

- Tiene una superficie minima de doscientos (200) metros cuadrados y en el podrá inscribirse un circulo de doce (12) metros de diámetro libre de edificaciones, tangente a la pieza considerada, pudiendo reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.

- Si este espacio se configura mediante ámbitos de parcelas colindantes, se establecerá un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de estas condiciones. Este régimen se hará constar en el otorgamiento de la licencia y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Art.4.4.3.2. Condiciones de superficie y programa

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

PIEZA	SUPERFICIE MINIMA	DIMENSION MINIMA
SALA DE ESTAR	12 m	Ø 280 cm
ESTAR-COMEDOR	14 m	Ø 280 cm
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20 m	Ø 280 cm
COCINA	5 m	LADO MENOR ≥ 160 cm
COCINA-COMEDOR	8 m	LADO MENOR ≥ 160 cm
DORMITORIO PPAL O UNICO	10 m	LADO MENOR ≥ 240 cm
DORMITORIO DOBLE	8 m	LADO MENOR ≥ 200 cm
DORMITORIO SENCILLO	6 m	LADO MENOR ≥ 200 cm
CUARTO DE BAÑO	3,0 m	
CUARTO DE ASEO	1,50 m	
VESTÍBULO	1,40m	Ø 110 cm
TENDEDERO	1,50 m	
PASILLO	LONGITUD<3 m	Ancho ≥ 0.85 m
	LONGITUD>3 m	Ancho ≥ 0.90 m
TRASTERO	S.UTIL MÁXIMA 6,00m	

Programa: Se considera vivienda mínima aquella que cuenta con las piezas de ESTAR-COMEDOR, COCINA, DORMITORIO PRINCIPAL y CUARTO DE BAÑO, siendo su superficie útil superior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados. En el cómputo de la superficie útil de vivienda mínima no se incluyen los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos quince (215) centímetros.

Se admite la construcción de la vivienda-estudio formada por estar-comedor-cocina y cuarto de baño, con una superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados.

En vivienda colectiva, al programa de vivienda se pueden añadir recintos de uso comunitario destinados a mejorar la prestación social de las viviendas (salas de reunión, espacios deportivos, etc...) y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. Estos espacios se inscribirán en la declaración de obra nueva como vinculados a la comunidad y tendrán la condición de elemento común en la propiedad horizontal. No computan a efectos de edificabilidad y tendrán una superficie útil máxima igual al 1% de la superficie edificable de la parcela, con un máximo de 200 (doscientos) metros cuadrados útiles.

Además de las condiciones de superficie y programa, las viviendas deben cumplir las siguientes condiciones:

- Se admiten reducciones del ancho de los pasillos de hasta quince (15) centímetros y treinta (30) de longitud o de cinco (5) centímetros y noventa (90) de longitud, siempre que aseguren el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo de cincuenta (50) centímetros de ancho por ciento ochenta (180) centímetros de largo.

- Los dormitorios, cocinas, cuartos de baño y aseo serán recintos independientes.

- Se denomina cuarto de baño al que dispone, como mínimo, de bañera, inodoro y lavabo; cuarto de aseo al que dispone sólo de inodoro y lavabo. Todas las viviendas deben contar, como mínimo, con un cuarto de baño.

- Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente a estar-comedor. Los cuartos de baño no abrirán directamente a cocinas.

- En viviendas de más de un dormitorio, el acceso al cuarto de baño único no se producirá a través de dormitorios ni espacios de tránsito dentro de dormitorios.

- La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación.

- La dotación de trastero es opcional y cumplirá las siguientes condiciones:

  - Su uso se vinculará registralmente al de la vivienda.

  - El número total de trasteros no superará en dos (2) unidades al del número de viviendas, pudiendo vincularse el uso de los sobrantes a la comunidad o a cualquier otra vivienda.

  - Su acceso se realizará a través de espacios comunes y se situarán en sótano, semisótano o en espacios bajo cubierta, estando, en este caso, prohibido la apertura de huecos al exterior.

- Se denomina tendedero al espacio utilizado para tender la ropa; todas las viviendas de más de un dormitorio deben contar con tendedero. El tendedero puede resolverse mediante:

  - Tendedero común en azoteas.

  - Patio de parcela con acceso desde cocina, cuarto de baño o aseo. Si el patio es abierto debe contar con protección visual que dificulte la visión de la ropa.

  - Pieza tendedero incorporada a la vivienda. Si da a fachada o a patio de parcela abierto debe contar con protección visual que dificulte la visión de la ropa.

Art. 4.4.3.3. Altura libre de piso

La altura libre mínima de piso para las piezas habitables en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, considerando para el cálculo de dicha superficie aquélla con altura libre superior a doscientos (200) centímetros. El otro veinticinco por ciento (25%) podrá tener una altura comprendida entre doscientos cincuenta (250) y doscientos (200) centímetros.

Las piezas no habitables, incluida la cocina, podrán reducir su altura libre hasta los doscientos veinte (220) centímetros.

Art.4.4.3.4. Dimensiones de los huecos de paso

La altura mínima de todas las puertas de la vivienda será de doscientos tres (203) centímetros. La anchura mínima será la expresada en el siguiente cuadro, en función del tipo de pieza al que accede:

PIEZA	ANCHO MÍNIMO
ACCESO A VIVIENDA	825 MM
CUARTOS DE ASEO	625 MM
RESTO	725 MM

Art.4.4.3.5. Accesos comunes y ascensores

El acceso a viviendas unifamiliares tendrá las características anteriores para el hueco de paso.

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes. Estos espacios tendrán las siguientes características:

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

- Dispondrá de un portal, o espacio intermedio entre el espacio público y el arranque de las comunicaciones verticales con dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de ancho, doscientos (200) centímetros de profundidad y doscientos sesenta (260) centímetros de altura. El hueco de paso tendrá un ancho, como mínimo, igual al de la escalera.

- La apertura de hojas se realizará hacia el interior de la edificación o parcela o hacia el exterior si se ha situado en un plano retranqueado para asegurar que, en ningún caso, la apertura implique invasión de la hoja en el espacio público.

- En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva y de la legislación de Protección contra incendios vigente en materia de anchos de evacuación, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

- Los desniveles y accesos cumplirán lo establecido en la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (Ley 8/1993, de 22 de Junio) o cualquier otra que la sustituya.

- En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos entre rellanos con desarrollo mayor de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3), tendrán una huella (h) con anchura mínima de doscientos setenta (270) milímetros y una tabica (t) de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros, ajustándose a la proporción de 2t+h=62 ó 64 .

- Será obligatorio disponer de ascensor en edificios de más de cuatro (4) plantas sobre rasante incluyendo la baja, a razón de un ascensor por cada treinta (30) viviendas y uno más por cada veinte (20) o fracción.

Art.4.4.3.6.Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables

Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de huecos de ventilación e iluminación natural con las siguientes características:

- Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable.

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

La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc... podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art.4.4.3.7.Condiciones de evacuación de humos y gases.

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

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

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

Art.4.4.3.8.Condición de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 36.6 c) y d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio). De esta dotación mínima, al menos se incluirá dentro de la parcela 1 plaza por cada vivienda y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie de uso compatible; el resto hasta completar la dotación establecida por la Ley del Suelo de la CAM, podrá ser sustituido por una cuantificación económica a realizar al Ayuntamiento de Valdemoro con objeto de crear una red de aparcamientos municipales para residentes.

Art. 4.4.3.9.Condiciones contra incendios.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios de la NBE-CPI- 96 así como el R.D 341/1999 Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid o cualquier otro que lo sustituya durante el periodo de vigencia del presente Plan General.

4.4.4. Condiciones de la Clase Residencia.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados.

A las residencias con superficie superior a los quinientos (500) metros cuadrados les serán de aplicación complementaria las condiciones definidas para el uso Terciario clase Hostelero.

Artículo. 4.5 Uso terciario: comercio, hostelero y recreativo.

4.5.1. Definición, clases y categorías.

Comprende los servicios que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, servicios de alojamiento temporal así como actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

Con independencia del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, establecimientos, Locales e Instalaciones de la Comunidad de Madrid, (Decreto 184/1998, de 22 de octubre, BOCM de 3 de Noviembre) que se incluye como Anexo de las Normas Urbanísticas, se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Art.4.5.1.1. Clase Comercio.

Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante la venta al por menor.

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, de dimensión no superior a 200 m^2. de superficie de zona de venta en caja única.
- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión superior a 200 m^2. e inferior a 750 m^2de superficie de venta en caja única.
- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de superficie de venta igual o superior a 750 m^2 e inferior a 2.500 m^2, integrados por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4ª. Grandes centros comerciales de superficie de venta superior a 2.500 m^2, en caja única, integrados por una o varias razones comerciales.

Art.4.5.1.2.Clase Hostelero.

Es aquel que tiene por finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas.

- Categoría 5ª. Pensiones: establecimiento que ofrece alojamiento con o sin otros servicios complementarios y que, tanto por su dimensión como por su estructura, tipología y características de los servicios que ofrecen, están reglamentariamente exceptuados de determinados requisitos exigibles a los hostales.
- Categoría 6ª. Hostales: establecimiento que ofrece alojamiento con o sin otros servicios complementarios y que tengan más de 20 plazas de alojamiento y un mínimo de 10 habitaciones y que, tanto por su dimensión como por su estructura, tipología y características de los servicios que ofrecen, están reglamentariamente exceptuados de determinados requisitos exigibles a los hoteles.
- Categoría 7ª. Hoteles: establecimientos destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal, con o sin servicios complementarios y que, ocupando la totalidad o parte independiente de un edificio o conjunto de edificios, dispone de entradas propias y, en su caso, de ascensores y escaleras de uso exclusivo, cumpliendo además, los restantes requisitos legalmente establecidos.

Art.4.5.1.3. Clase Recreativo:

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

- Categoría 8ª: Establecimiento para consumo de bebidas y comidas: son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafetería, tabernas, chocolaterías etc, incluso bares especiales
- Categoría 9ª. Salas de reunión: Establecimiento en los que se realiza actividades dirigidas al público en general cuyo fin sea el esparcimiento, ocio, recreo y diversión del mismo tales como discotecas, salas de baile, casinos, ferias, salas de juegos recreativos, bingos etc.

- Categoría 10ª. Espectáculos: Establecimientos que con el fin de congregar, como espectadores al público en general, se organizan actividades, representaciones o exhibiciones de naturaleza artística, cultural o deportiva tales como café espectáculo, cines, circos, salas de concierto etc.

4.5.2. Condiciones Generales.

Cuando la actividad se vaya a desarrollar en edificios exclusivos la tramitación de licencia de obra, por un lado y de instalación de otro se realizaran de forma simultanea.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados 4.4.3.1, 4.4.3.6. y 4.4.3.7. del uso residencial así como el apartado 5.9 condiciones de dotación de servicios en la vivienda del capitulo 5 (Normas Generales de Edificación), 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 especificas.

Art.4.5.2.1. Condiciones de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 36.6 c) y d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio).

Art.4.5.2.2.Condiciones contra incendios.

Los locales de los grados recogidos en artículo deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios de la NBE-CPI- 96 así como el D. 31/2003 de 13 de marzo del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

4.5.3. Condiciones particulares.

Art. 4.5.3.1.Clase Comercio.

A efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas, y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas etc. así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y el público; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados de los mismos.

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 comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa en materia de seguridad y prevención de incendios y así mismo cumplirá las condiciones especificas que en función de la categoría de comercio se establezcan.

La altura libre mínima entre suelo y techo acabados será como mínimo de doscientos cuarenta (280) centímetros.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso podrán llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

Los establecimientos comerciales que tengan una superficie útil para la exposición y venta al público igual o superior a 750 m^2 estarán sometidos a autorización de la Consejería de Economía y Empleo así como a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, interior (Policía) y Comercio. La licencia comercial será previa y necesaria a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia municipal.

Para la solicitud de licencia de apertura de grandes establecimientos comerciales, no se admitirá a trámite la solicitud de licencia municipal en tanto no se haya concedido la Licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales de competencia autonómica, sin perjuicio de los dispuesto en la disposición transitoria de dicha Orden.

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.

Se deberá proyectar un retrete y un lavabo por cada 100 m^2 o fracción de superficie destinada a venta. A partir de locales de más de 100 m^2 de superficie los servicios se independizarán por sexos.

Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia.

En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, también podrán agruparse los aseos.

Art. 4.5.3.2. Clase Hostelero

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

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

Art. 4.4.1.3 Clase Recreativo.

Se cumplirá la normativa establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas así como las condiciones exigidas por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

La altura libre mínima para las zonas de permanencia de público será la establecida en el R.D. 2816/1982 de 27 de agosto Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Los locales se destinen a uso propio de labores de restauración como bares, restaurantes, cafeterías o similares dispondrá siempre como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseos, una para cada sexo, disponiendo de anteservicio.

4.5.3.3.1. Locales donde se elaboren y consuman bebidas y comidas.

En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

La cocina o zona de elaboración de alimentos deberá estar diferenciado y será de uso exclusivo.
Deberá existir una zona de almacenamiento.

Dispondrá de cuarto de basura en dependencia aislada ventilada, con paredes suelo y techo de material que permita su fácil limpieza. En el se deberá ubicar el contenedor de residuos que se recogerá por el Servicio de Limpiezas Municipal.

La zona de cocina tendrá las paredes, suelo y techo de material liso, impermeable de fácil limpieza y desinfección. Las uniones de paramentos verticales y horizontales serán redondeadas.

La evacuación de humos y olores producto de la actividad se realizará siempre a través de una chimenea independiente, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

4.5.3.3.2. Localización urbana.

A los efectos de mantener unas distancias mínimas entre usos y actividades que son productoras de ruido se establecen los siguientes Grados:

Grado 1º. Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia no superen un nivel de emisión de 80 db (A).

Corresponden a este grupo actividades tales como: Restaurantes, bares, cafeterías, tabernas y similares; y Salones de juegos recreativos, billares y similares.
No tienen limitación de localización.

Grado 2º. Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia no superen un nivel de emisión de 90 db (A).

Corresponden a este grupo, además de las del grado anterior que superen su límite, actividades tales como: Pubs, bares de copas, cafeterías especiales; Clubs, bares americanos y similares; y Casinos, Salas de bingo, Boleras y similares.

Grado 3º. Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia superen un nivel de emisión de 90db (A).

Corresponden a este grupo, además de las del grado anterior que superen su límite, actividades tales como: Discotecas, Salones de Baile, bares de copas con espectáculos, salas de fiesta de juventud y salas de fiesta con espectáculo; Cafés teatro, "tablaos" flamencos, "karaokes" y locales con atracciones en directo; y Cines y Teatros.

Los locales destinados a actividades de los grados 2º y 3º tendrán una limitación de localización de 100 metros.

Artículo. 4.6 Uso terciario: oficinas y otros servicios.

4.6.1 Definición, clases y categorías.

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen además aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional tales como servicios de peluquería, centros de estética, centros de bronceado etc.

Art. 4.6.1.1 Clase Oficinas.

La categoría oficinas se incluyen tanto las oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

Categoría 11ª. Despachos profesionales, entendiendo como los espacios para el desarrollo de actividades que el usuario ejerce en edificios sujetos a las condiciones reguladas por el uso residencial incluso cuando se realiza de forma compartida con la propia vivienda.

Categoría 12ª. Oficinas sin atención al público.

Categoría 13ª. Oficinas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas: entendiendo los locales que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viaje o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinaciones en contra de las normas zonales en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezcan en regímenes de compatibilidades.

Art. 4.6.1.2 Clase Otros servicios.

Categoría 14ª: se incluyen en esta clase de uso terciario, aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios estéticos personales, peluquerías, centros de bronceado etc. Se excluyen los establecimientos en los que se aplican técnicas con finalidad terapéutica, en los que se realiza intervenciones quirúrgicas, implantes de cabello, prescripción de formulas magistrales y/o especialidades farmacéuticas, que serán considerados a todos los efectos, como establecimientos sanitarios.

4.6.2 Condiciones Generales.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados 4.4.3.1, 4.4.3.6. y del uso residencial así como el apartado 5.9 condiciones de dotación de servicios en la vivienda del capitulo 5 (Normas Generales de Edificación), 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.
Las categorías 11ª y 14ª de este uso en situaciones de planta baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

Art. 4.6.2.1 Condiciones de aparcamientos.

La dotación de aparcamiento deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 36.6 c) y d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio).

Art. 4.6.2.2 Condiciones contra incendios.

Los locales de los grados recogidos en este artículo deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios de la NBE-CPI- 96 así como el D. 13/2003 de mazo del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

4.6.3 Condiciones particulares.

Art. 4.6.3.1 Despachos profesionales domésticos.

Además de la legislación sectorial vigente que le sea de aplicación los despachos profesionales domésticos se regularan por las siguientes condiciones:

- Se situarán en edificio exclusivo, o en edificio residencial.

- En edificio residencial les será de aplicación las condiciones establecidas para uso de vivienda don se ubican.

- La superficie de la vivienda no destinada a despacho profesional domestico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en el capítulo 4 articulo 4.4.uso residencial. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

- La superficie útil destinada a despacho profesional domestico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie total de la vivienda.

Art. 4.6.3.2 Oficinas.

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia en los locales destinados a este uso, se deberá cumplir:

- A efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina.

- Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será ochocientos veinticinco (825) milímetros.

- Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a cuatro plantas, se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

- El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos.

- La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

- Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

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

- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso, Pero siempre con aseos diferenciados para cada sexo.

Artículo. 4.7 Uso dotacional.

4.7.1. Definición, clases 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 los siguientes apartados de las presentes Normas Urbanísticas.

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

Art. 4.7.1.1. Clase educativo y cultural.

Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. Así mismo comprende las actividades culturales destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como así como las actividades de relación social tendente al fomento de la vida asociativa.

- Categoría 1ª. Educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria y secundaria, de pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de bachillerato, orientación universitaria o formación profesional, 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.)
- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Art. 4.7.1.2.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.

Art.4.7.1.3. Clase Sanitario.

- Categoría 10ª. Consultas médicas.

- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, laboratorios análisis, etc.).

- Categoría 12ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios).

- Categoría 13ª. Establecimientos veterinarios.

Art. 4.7.1.4.Clase Servicios Públicos.

- Categoría 14ª. Centros destinados a la prestación de servicios.

  Dentro de esta Categoría se distingue las siguientes tipologías:

  1.- Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales u otros similares.

  2.- Servicios Públicos con atención al Público.

  3.- Servicios Públicos sin atención al público.

  4.- Defensa y justicia

  5.- Cementerios.

- Categoría 15º Estaciones de servicio.

Art. 4.7.1.5. Clase Religioso.

- Categoría 16ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

- Categoría 17ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo.

- Categoría 18ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

- Categoría 19ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

4.7.2.Condiciones generales.

Art.4.7.2.1.Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 4.7.2.2.Sustitución de equipamientos existentes.

Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio.

Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.

Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.

Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio.

Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.

Deportivo, no podrá ser sustituido por educativo, sanitario o por un parque o jardín público.

Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

Art.4.7.2.3. Equipamiento alternativo.

En las parcelas de equipamiento alternativo podrá disponerse en cualquiera de las categorías de las presentes Normas urbanísticas.

Art. 4.7.2.4.Condiciones de aparcamientos.

La dotación de aparcamiento deberá ajustarse a lo establecido en el articulo 36.6 c) y d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio).

Art. 4.7.2.5.Condiciones contra incendios.

Los locales recogidos en este articulo deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios de la NBE-CPI-96 así como el D. 31/2003 de 13 de marzo del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

4.7.3.Condiciones particulares.

Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, 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.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine la Consejería de Educación y Cultura.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale la Consejería de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

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.

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.

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

Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

Art. 4.7.3.1.Condiciones técnicas y sanitarias de Centros de Educación Prescolar

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia en los centros destinados a cuidado infantil se deberán cumplir:

De los locales

Sin perjuicio del cumplimiento de las normas de compatibilidad de uso del Plan General de Ordenación Urbana, los centros de nueva creación podrán ubicarse en edificios de uso exclusivo o en locales de planta baja.

Sala de usos múltiples, que podrá ser destinada a sala de juegos y reposo y que tendrá como mínimo 1,5 m^2 por niño.

La sala de estancia deberá tener una superficie mínima de 5 m^2 por niño.

Dispondrá de zona de recreo al aire libre, que podrá estar ubicada fuera del recinto pero próxima al mismo, siempre que en los desplazamientos y en la estancia en estos, se garantice la seguridad de los niños.

Condiciones higiénicas y técnicas.

Los suelos, paredes y techos estarán construidos con materiales de superficie lisa, continua, lavable e impermeable de fácil limpieza y desinfección, prohibiéndose revestimientos textiles. Además, los suelos serán antideslizantes y las paredes y techos de tonos claros.

La ventilación de salas y estancias de permanencia habitual será directa y natural y el resto de dependencias podrá ser forzada.

Todas las salas y estancias de permanencia habitual dispondrán de luz natural.

Las ventanas serán deslizantes o su disposición permitirá que sean practicables únicamente por adultos y estarán dotadas de persianas y otros medios que permitan regular la claridad en zona de aprendizaje y descanso, así como de sistemas que eviten posibles caídas.

El mobiliario será de material lavable y se evitarán aristas salientes que pudieran provocar accidentes.

Los enchufes y tomas de corriente, dispondrán de protección para impedir el contacto que pudiera producir descarga eléctrica.

En los acabados interiores, se evitarán las superficies rugosas, duras o agresivas, aristas en esquinas, resaltes de fábrica o desniveles, a menos que estén protegidos.

Condiciones higiénico-sanitarias

Un aseo visible y accesible por cada sala destinada a niños de más de dos años, que contará con lavabo e inodoro. En el supuesto que el aseo sea compartido por dos o más salas, deberá ser accesible desde cada una de ellas y contar, al menos, con dos lavabos y dos inodoros.

Los aseos de los niños estarán dotados al menos de lavabo con agua fría y caliente, inodoro, toallas de un solo uso, jabón líquido y papel higiénico. Los sanitarios para uso infantil serán de tamaño adecuado y estarán colocados a la altura apropiada

Art.4.7.3.2.Condiciones de Estaciones de Servicio.

La implantación de instalaciones de suministro de combustible para vehículos estará sujeta a licencia de edificación y de actividad e instalación. Ambas licencias se tramitarán de forma conjunta, a fin de garantizar la coordinación de las actuaciones y la seguridad jurídica del peticionario.

Las condiciones de parcela mínima, edificabilidad, altura y ocupación máxima y las de separación de linderos y edificaciones situadas en el exterior de la parcela serán las fijadas por las Normas Urbanísticas del Plan General.

La distancia mínima, medida en proyección ortogonal, de un depósito a cualquier elemento de una edificación, incluidas marquesinas, situadas en el interior de la parcela será la establecida por la normativa especifica.

Plazas de aparcamiento: Las E.S. deberán disponer de plazas para el aparcamiento prolongado de vehículos en número de una por cada 500 m2de superficie de la estación de servicio o fracción.

Accesos y salidas: Los accesos y salidas de las E.S. se diseñarán de acuerdo a las características del viario de la zona, de forma que el impacto sobre el tráfico sea el menor posible.

Zona de descarga: las zonas de descarga de combustible se emplazarán en el interior de la parcela de forma que no impidan la circulación en la instalación y no impliquen impactos negativos en el tráfico del viario adyacente.

Aseos: las E.S. dispondrán de aseos independientes para trabajadores y público.

Los aseos para el público dispondrán de un lavabo y un inodoro para cada sexo siendo al menos uno de ellos adaptado para minusválidos en estaciones de servicio de hasta 12 posiciones de suministro simultaneo, aumentándose en un lavabo y un inodoro más por sexo por cada ocho posiciones de suministro simultaneo adicionales o fracción.

Usos complementarios admitidos: En E.S. se admitirán como usos complementarios los siguientes:

Instalaciones de lavado de vehículos: Los recorridos de los vehículos usuarios serán en el interior de la instalación, independiente de los recorridos para el suministro de combustible, salvo que se justifique que las interferencias que puedan producirse no supongan un impacto negativo en el tráfico exterior.

Instalación de engrase y pequeños talleres de reparación de vehículo: en el interior de las parcelas ocupadas por estaciones de servicio podrán autorizarse, sujetas al cumplimiento de la normativa que con carácter general o específico les sea de aplicación, las estaciones de engrase y pequeñas reparaciones que estas instalaciones puedan considerarse como servicios auxiliares para los usuarios de la E.S.

Quedan expresamente prohibidos los talleres de chapa y pintura.

Actividades de venta al por menor, bares, cafeterías y restaurantes: dichas actividades estarán sujetas al cumplimiento de la normativa que con carácter general o específico les sea de aplicación.

En el interior de las E.S. podrán implantarse surtidores para suministro de combustible para calefacción e instalaciones de suministro de gas licuado propano para automoción, en las condiciones fijadas por la normativa específica.

Las redes de saneamiento serán separativas, debiendo proyectarse redes independientes para las aguas susceptibles de se hidrocarburadas, por un lado, y para el resto de las aguas por otro.

Las aguas procedentes de las instalaciones de lavado de vehículos no podrán verterse directamente a la red pública de alcantarillado ni a los cauces públicos, debiendo ser sometidas, al menos, al mismo tratamiento que las aguas hidrocarburadas.

Art.4.7.3.3.Clase Deportivo.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Consejería de Educación.

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.

Artículo. 4.8 Uso industrial.

4.8.1. Definición, clases y categorías.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Art.4.8.1.1.Clase Industria Ordinaria.

- Categoría 1ª. Actividades compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias con escasa potencia instalada, que no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario (actividades artesanales, reparación de pequeños electrodomésticos, pequeños talleres de montaje de accesorios de automóvil, etc.)

- Categoría 2ª. Talleres de automoción. Talleres de reparación de vehículos en todas sus categorías y especializaciones, incluso lavado y engrase.

- Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean los industriales. Comprende a la pequeña, mediana y gran industria que, aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre, puede compatibilizarse con las industrias anejas.

- Categoría 4ª. Actividades especiales. Comprende a aquellas actividades solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

Art.4.8.1.2. Clase Industria Agropecuaria.

- Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

Art.4.8.1.3.Clase Industria extractiva.

- Categoría 6ª. Industria extractiva.

Art.4.8.1.4. 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: aquellos que por sus características o grado de riesgo requieran condiciones especiales de ubicación.

4.8.2.Condiciones generales.

Las siguientes condiciones para el uso industrial serán de aplicación tanto para las actividades realizadas en obras de nueva planta o ampliación, como a las sujetas a licencia de actividad o cambio de titularidad.

Art.4.8.2.1.Reglamentaciones y Normas.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas, por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, supletoriamente 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 en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás Normativa estatal y autonómica de seguridad y salud en el trabajo.

Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado 4.8.1. serán los que se exponen en la tabla 4.8.2.10.

Los residuos industriales generados por el desarrollo de la actividad deberán ajustarse a lo establecido en la Ley 5/2003 de 20 de marzo, Ley de Residuos de la Comunidad de Madrid y supletoriamente Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

En el caso de producir Residuos Tóxicos y Peligrosos (RTP) se estará a lo establecido en las Leyes 5/2003, 10/98 y aquellos artículos de la Ley 20/86 y R.D. 952/97 que no estén expresamente derogados , por el que se establece la Ley Básica de Residuos tóxicos y peligrosos y posteriores modificaciones.

En cualquier casi, las instalaciones industriales deberán cumplir además de las prescripciones establecidas en la presente Norma, todas aquellas disposiciones vigentes específicas, estatales o autonómicas, que les sean de aplicación.

Art.4.8.2.2.Usos industriales en planta sótano.

Se admite la utilización del sótano para usos industriales cuando se dedique a actividades complementarias como almacenes, garajes e instalaciones y estén ligadas a la planta baja destinada al mismo uso industrial, teniendo su acceso desde ésta, además deberán cumplir las disposiciones sobre incendios y el resto de las reglamentaciones vigentes que sean de aplicación.

Art.4.8.2.3.Usos industriales en planta baja y semisótano.

La actividad industrial compatible con la vivienda se admite en planta baja y semisótano siempre que no se indique lo contrario en las Ordenanzas Particulares de la zona.

Art.4.8.2.4. Altura libre de planta para uso industrial.

En planta sótano y semisótano, la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En planta baja y superiores la altura libre mínima será:

- En obras de nueva planta: trescientos cincuenta (350) centímetros la planta baja y trescientos (300) centímetros las superiores.
- En obras de remodelación, rehabilitación y mejora: trescientos (300) centímetros en planta baja y doscientos (260) centímetros en las superiores.

Art. 4.8.2.5.Dimensiones mínimas de los locales.

En este aspecto habrá que ajustarse a lo establecido en la normativa vigente, tanto estatal como autonómica, sobre prevención de riesgos laborales y seguridad e higiene en el trabajo.

Art.4.8.2.6.Iluminación y ventilación.

Los locales con trabajadores deberán garantizar los mínimos de iluminación y ventilación, ya sea natural o artificial, establecidos en la normativa vigente sobre prevención de riesgos laborales y seguridad e higiene en el trabajo.

Cuando la iluminación y ventilación sean artificiales se exigirá en los proyectos estudios detallados que garanticen de forma justificada los grados de iluminación y ventilación necesarios.

Art. 4.8.2.7.Aseos.

Todos los centros de trabajo deberán disponer, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios de clientes que se regirán por lo relativo a uso comercial, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstas por la normativa de seguridad y salud en los lugares de trabajo. En cualquier caso contarán con un mínimo de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 10 trabajadores o fracción.

Art. 4.8.2.8.Emisión de polvo y gases.

Para cada categoría industrial los valores máximos de emisión de polvo y gases estarán de acuerdo con los establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, Reglamentos Complementarios y modificaciones posteriores.

En cualquier caso, las emisiones a la atmósfera se realizarán a través de chimeneas específicas que sobrepasarán en un (1) metro la altura de la cubierta más alta en un radio de quince (15) metros.

Art. 4.8.2.9.Aguas residuales.

Los vertidos generados en los procesos industriales deberán ajustarse a lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

Así mismo se deberá cumplir lo establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.

Art.4.8.2.10 Límites al uso industrial para cada categoría.

UNIDAD DE MEDIDA	CATEGORÍA INDUSTRIAL			
	1ª	2ª	3ª	4ª
Superficie máx m². construidos	100	---	(*)	sin límite
Potencia mecánica en CV	5	---	sin límite	sin límite
Emisión ruido decibelios	50	70	70	75

(*) Según se establezca en la Ordenanza de zona.

Para la aplicación de los límites de potencia mecánica hay que tener en cuenta:

En la potencia no se computa la necesaria para aparatos elevadores, climatización o herramientas portátiles de potencia inferior a 0,5 CV.

Los límites de potencia podrán ser rebasados previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y la adopción de las medidas correctoras necesarias.

En cualquier caso, la superficie mínima edificada para las categorías 2ª, 3ª y 4ª será de 100 m^2.

Art. 4.8.2.11. Aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 36.6 c) y d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio).

Art. 4.8.2.12 Condiciones contra incendios.

Los locales industriales deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios del R.D. 786/2001 Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales así como el D. 31/2003 de 13 de marzo del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Artículo. 4.9 Uso de espacios libres y zonas verdes.

4.9.1. Definición y categorías.

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y en general, a mejorar las condiciones estéticas y ambientales de la ciudad.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- Categoría 1º. Espacios Libres Públicos. Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento característico, tales como plazas u otros espacios análogos.

- Categoría 2ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

- Categoría 3ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

- Categoría 4ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas, destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

- Categoría 5ª. Franjas de protección de vías de comunicación, redes viarias y ferroviarias, o zonas industriales, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

4.9.2.Condiciones generales.

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

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

Los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/99, de 17 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad. Se prohíbe, tanto en espacios libres de carácter público como privado, el solado indiscriminado y la limitación de ocupación bajo rasante con el objeto de permitir la recarga del acuífero, así como la adopción de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo. En relación a la reutilización de aguas depuradas para el riego de zonas verdes y deportivas requerirá concesión administrativa como norma general, sin perjuicio de que el solicitante de la misma sea titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas en cuyo caso solo requerirá autorización administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el articulo 109 del R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio que aprueba el T.R. de la Ley de Aguas.

Las bandas de protección de infraestructuras de nueva creación (anchura no inferior a 50 m) se califica como espacio libre y no computará como zona verde.

4.9.3.Condiciones particulares.

Art. 4.9.3.1. Áreas ajardinadas.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquéllas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica en Plan General.
Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura cumplirán lo señalado para estas.

Art. 4.9.3.2.Jardines.

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Art.4.9.3.3.Parques urbanos.

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento.

Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima de diez (10%) por ciento de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. Podrán contar con la presencia del agua en lamina sin superara el diez por ciento (10%) de su superficie.

Art.4.9.3.4. Espacios y jardines privados.

Los espacios libres de edificación de carácter privado, 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 libre privada en este último caso.

Artículo. 4.10. Uso de infraestructuras básicas.

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.

4.10.2. Desarrollo de los servicios infraestructurales.

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

El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

En todo caso, las infraestructuras de nueva creación (viarias, ferroviarias, gasisticas y eléctricas) deberán disponer de bandas de protección, a cada lado de la infraestructura, de anchura no inferior a 50 m considerándose como espacio libre pero no como zona verde.

4.10.3. Ejecución de los servicios infraestructurales.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 35 de la Ley del Suelo 6/98. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

4.10.4. Condiciones específicas de las estructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres, si se produjeran alguno de los supuestos previstos en el artículo 18 de la Ley del Suelo de 1.976, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

En el suelo urbanizable sectorizado, en atención a sus posibilidades de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía señalada por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.
Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

En el suelo urbano las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En cualquier caso se estará a lo establecido en el DECRETO 131/1997 de 16 de octubre por el que se fijan lo requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad que se señalasen.

Se prohíbe la ejecución de edificaciones en los pasillos eléctricos.

Artículo. 4.11 Uso de transportes y red viaria.

4.11.1. Definición y categorías.

Tiene uso para transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Art. 4.11.1.1. Clase Red Viaria.

- Categoría 1ª. Peatonal: 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: viario destinado a la circulación de vehículos a motor, peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el restos de los modos citados.

- Categoría 3ª. De separación de tránsitos: viario destinado a la circulación de vehículos motorizados o no y peatones, con separación de espacio para cada modo.

- Categoría 4ª. Calles particulares: Las de propiedad privada que figuren con este carácter en el Planeamiento. Mientras que conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia. No otorgan la consideración de solar a las parcelas por ellas servidas.
- Categoría 5ª Estacionamiento en la vía pública: Zona destinada en las calles al estacionamiento de vehículos.

Art.4.11.1.2. Clase Servicios públicos.

- Categoría 6ª. Estaciones de Autobuses. Que podrán desarrollarse al aire libre o en edificaciones.

Art. 4.11.1.3.Clase Ferroviaria

- Categoría 7ª. Instalaciones ferroviarias: Cuando se destina a facilitar el movimiento y el transporte por ferrocarril.

Art. 4.11.1.4.Clase Sistema de comunicaciones.

- Categoría 8ª. Centros básicos en el sistema de comunicaciones.

4.11.2.Condiciones particulares.

Art. 4.4.1.4 *Red viaria*

Categoría 1ª Peatonal.

Serán las marcadas en los planos de alineaciones y las condiciones serán las fijadas en las Normas de Urbanización del Presente Plan General.

Categoría 2ª Coexistencia.

Serán las marcadas en los planos de alineaciones y las condiciones serán las fijadas en las Normas de Urbanización del Presente Plan General.

Categoría 3ª Separación de tránsitos.

Serán las marcadas en los planos de alineaciones y las condiciones serán las fijadas en las Normas de Urbanización del Presente Plan General.

El nuevo viario que se proyecte presentará las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación prevista y del medio que atraviesen, respetando siempre las condiciones mínimas de dichas Normas de Urbanización.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determinen las Leyes de Carreteras Estatal y Autonómica en la materia.

Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

Categoría 4ª Calles particulares.

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calles o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificará el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, altura o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Respecto a la tramitación de Licencias de alineación y de edificación se estará a lo previsto en las presentes Normas y alo que al respecto tenga establecido el Ayuntamiento.

Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cincuenta (50) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas, en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a mas de doscientas (200) viviendas y su anchura mínima entre alineaciones sera de diez (10) metros.

Categoría 5ª Estacionamiento en la vía pública.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones de dimensiones mínimas que se señalan en las Normas de Urbanización del Presente Plan General.

Art. 4.11.2.2.Servicios Públicos.

Categoría 6º Estaciones de autobuses.

En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios complementarios. Se adaptará a las condiciones marcadas en este Plan General para las Normas de Edificación.

Art. 4.11.2.3. Instalaciones ferroviarias.

Categoría 7ª Instalaciones ferroviarias.
Las instalaciones ferroviarias están compuestas por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas dispuestas para el modo de transporte de personas y mercancías por ferrocarril.

Art. 4.11.2.4. Centros básicos en el sistema de comunicaciones

Categoría 8ª Centros básicos en el sistema de comunicaciones.

Los centros básicos del sistema de comunicaciones se componen de los terrenos, infraestructuras de superficie y subterráneas, y edificaciones dispuestas para el modo de trasporte por carretera y los servicios complementarios de la misma.

Podrán construirse edificios, naves y servicios complementarios característicos de este uso.

Se adaptará a las condiciones marcas en este Plan General para las Normas de Edificación

Artículo. 4.12 Uso de garaje-aparcamiento.

4.12.1.Definición y categorías.

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía publica a la permanencia temporal de un vehículo.

2. Con independencia de régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamiento, a los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª Aparcamiento público (P): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

- Categoría 2ª Aparcamiento privado (p): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como datación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entrono. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

- Categoría 3ª Aparcamiento mixto (p+P): Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas de aparcamiento privado.

- Categoría 4ª Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.

- Categoría 5ª Son aparcamientos especiales los destinados predominantemente a vehículos de dos ruedas, vehículos industriales y autobuses. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las determinadas en el apartado 4..12.3.1.

El Aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

Las obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

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

4.12.2.Condiciones generales.

Art. 4.12.2.1.Movilidad interna en los garajes-aparcamientos

Los garajes-aparcamientos podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

Convencional: Cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente. Se regulan según sus condiciones particulares de las categorías 1ª y 2ª de esta ordenanza.

Mecánico: Donde los vehículos para acceder a la plaza, requieran en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos. Se regulan según las condiciones particulares de la categoría 3ª de esta ordenanza.

Art. 4.12.2.2 Dotación de plazas de aparcamiento.

1.- Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.

2.- El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

3.- No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

4.- Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de (3) metros.

Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos .

1.- Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deber realizarse.

2.- La dotación de aparcamientos será la establecida en cada uno de los usos particulares.

Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento

1.- La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

2.- Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuado ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

3.- La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

4.- La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

5.- El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

4.12.3. Condiciones particulares de aparcamientos privados.

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1.- En espacios no edificados:

Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

2.- En espacios edificados:

En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.
En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios
En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.
En las azoteas de los edificios, de usos exclusivos no residenciales.

En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente a la parcela.

3.- Podrán autorizar aparcamiento en régimen mancomunado.

Art. 4.12.3.1. Plaza de aparcamiento

1.- Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.

Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatrocientos (400) centímetros y cuatrocientos cincuenta centímetros de longitud, respectivamente, por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.

Para vehículos automóviles grandes: Cinco (5) metros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.

Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia (D. 71/1999 de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen Sancionador en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas).

Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) de anchura.

2.- Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares y otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros.

3.- La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

4.- En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:

En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.

La totalidad de las plazas de aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.

Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.

La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.

En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

5.- Los aparcamientos dispondrán:
Para vehículos automóviles grandes, un mínimo del diez ciento (10%) de sus plazas, admitiéndose para vehículos automóviles pequeños hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas.

La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regula por las prescripciones al efecto contenidas por la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Art. 4.12.3.2.Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos

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

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

Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensiónales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

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

2.- Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.

Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.

Cuando la longitud total del acceso sea superior a veinticinco (25) metros o los tramos de rampa superen los quince (15) metros, se dispondrá de semáforos en los extremos de aquél.

En los garajes de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como accesos el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupante del edificio. Los accesos de esto garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos distintos, siempre que las puertas que den al mismo sean de la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros; en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, habrá de ser superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel o separación física entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

3.- El Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos competentes, denegar la licencia municipal correspondiente cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad o en vías de Intensidad Media Diaria (I.M.D.) superior a ochenta mil (80.000) vehículos.

La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico o para llegar al mismo sea necesario atravesar aceras públicas considerables como áreas escánciales.

4.- Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve. En edificios catalogados la anchura mínima podrá reducirse previa justificación.

Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el mayor de los gálibos a los que sirve. En edificios catalogados la altura mínima podrá reducirse previa justificación.

En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de cuatro (4) metros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima de cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un nueve por ciento (9%).

La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.

Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

5.- Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.

Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.

Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

6.- La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

7.- Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

8.- Las rampas y accesos a Garajes-Aparcamientos o de intercomunicación entre distintas plantas que discurran, a través de patios o espacios libres, deberán ir dotados en su caso, de los elementos ligeros de insonorización adecuada para el cumplimiento de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano. Su altura máxima será inferior o igual a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 4.12.3.3.Accesos de peatones a los aparcamientos

El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben justificarse serán las establecidas por la Normativa de Prevención de Incendios.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de sesenta (60) centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

El garaje-aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Art.4.12.3.4.Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior .

Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

A efectos de diseño, se recomiendan los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

$\propto$	A
$0 \leq \propto \leq 30$	3
$0 \leq \propto \leq 70$	3,5
$70 < \propto \leq 80$	4.5
$80 < \propto \leq 90$	5

$\propto$: Ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.
A: anchura del vial en metros.

La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de tres (3) metros.

La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de tres (3) metros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

En garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

Art. 4.12.3.5. Altura libre en garajes privados

La altura libre de piso no será inferior a doscientos quince (215) centímetros.

La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.

En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos cinco (205) centímetros.

En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de doscientos quince (215) centímetros, admitiéndose la reducción puntual de esta altura en zonas que no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

Art. 4.12.3.6.Ventilación

A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.

Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante en los términos regulados en las presentes normas.

En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo.

La ventilación natural se efectuará mediante:

Huecos permanentemente abiertos que discurran hasta el exterior del edificio con una sección mínima total de un (1) metro cuadrado por cada cien (400) metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose un hueco, al menos, en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local.

En garajes de superficie inferior a dos mil (2000) metros cuadrados y en aquellos que se sitúen en edificio exclusivo, sin límite de superficie, la ventilación podrá efectuarse mediante huecos de fachada permanentemente abiertos al exterior cuya superficie será la indicada en el apartado anterior, debiendo tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

Los huecos distarán tres (3) metros, como mínimo, de otros huecos de fachada.

Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a veinticinco (25) metros cuadrados. En este supuesto no cabrá el cumplimiento del patio.

En todos los casos deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

El sistema garantizará un caudal de extracción de seis (6) renovaciones por hora

Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.

La instalación de ventilación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono que cumplirá las condiciones que determine la Ordenanza de Ruido.

La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a doce (12) metros de una rejilla de aspiración; no obstante podrán admitirse otras soluciones técnicas que garanticen el cumplimiento de esta condición.

El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.

La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso que cumpla las condiciones que determine la Ordenanza municipal correspondiente.

Si la chimenea desemboca en zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:

El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable.

La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.

El Ayuntamiento podrá admitir una reducción de la altura de la chimenea con un aumento del radio de protección, si se garantiza que los niveles de inmisión en el exterior de la zona de protección no superan los valores señalados por la normativa aplicable.

La ventilación regulada en el presente artículo se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica

Art. 4.12.3.7.Saneamiento

A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido.

Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Art. 4.12.3.8.Iluminación

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

Art. 4.12.3.9. Seguridad contra incendios

Los garajes cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

Art.4.12.3.10.Condiciones especiales

Los aparcamientos de capacidad superior a seis mil (6000) metros cuadrados serán sometidos, previamente a la concesión de licencia, a informe de los servicios municipales competentes.

Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.

4.12.4.Condiciones particulares de los aparcamientos públicos.

Soluciones para su implantación.

Los aparcamientos públicos podrán implantarse:

En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General.

En las parcelas calificadas como servicios de transporte.

Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa Municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes, justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:

Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos privados.

En función de las características concretas de la actuación podrán tener condiciones específicas distintas a las reguladas en esta Sección, previo informe justificativo de los servicios municipales competentes.

La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrará consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

En cualquier caso los aparcamientos públicos de iniciativa no Municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes.

Art. 4.12.4.1.Plaza de aparcamiento público

Las dimensiones y condiciones de delimitación, serán las reguladas para los garajes-aparcamientos privados, apartado 4.12.3.1, a excepción de las plazas para vehículos automóviles pequeños y medios que dispondrán de una anchura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

Art.4.12.4.2.Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos públicos

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el art. 4.12.4.3. con las siguientes excepciones:

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

Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
Vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, trescientos veinticinco (325) centímetros por sentido, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros, trescientos setenta y cinco (375) centímetros por sentido.

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

Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

Cuando su superficie útil sea inferior a mil quinientos (1500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforos en sus extremos.

Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil quinientos (1500) y seis mil (6000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

Art. 4.12.4.3.Acceso de peatones

Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrán disponerse de acceso peatonal contiguo a acceso de vehículos, siempre que el primero disponga de una anchura mínima de noventa (90) centímetros, esté diferenciado mediante pavimento o diferente nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

Art. 4.12.4.4.Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior

Los espacios interiores de circulación en los aparcamientos públicos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

A efectos de diseño, se adoptarán los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman el eje longitudinal de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

$\propto$	A
$0 \leq \alpha \leq 30$	3
$30 < \alpha \leq 70$	3,5
$70 < \alpha \leq 80$	4
$80 < \alpha \leq 90$	4,75

$\propto$ Angulo de aparcamiento en grados sexagesimales.
A: anchura del vial en metros.

La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientas cincuenta (550) centímetros.

Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

Art. 4.12.4.5. Altura libre.

La altura libre de piso será de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de 210 en las restantes.

La altura libre podrá reducirse puntualmente por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y doscientos diez (210) en las restantes.

En zonas de circulación de peatones el gálibo mínimo no será inferior, en ningún caso, a doscientos diez (210) centímetros.

Art. 4.12.4.6.Otras condiciones de diseño.

Los aparcamientos públicos cumplirán además con las siguientes condiciones:

El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos públicos y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejan.

La ventilación, se regulará por lo establecido para los garajes privados.

El saneamiento se regulará por lo establecido para los aparcamientos

Los aparcamientos públicos dispondrán de sistemas de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0.25.

Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos de uso público la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y al almacenamiento temporal de mercancías no perecederas, tóxicas ni peligrosas en las condiciones exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

Los aparcamientos públicos que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que la cubierta pueda soportar una capa de tierra de ciento treinta (130) centímetros de espesor y una densidad de 1,75 kg/dm3, salvo aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

En los aparcamientos públicos en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

4.12.5.Condiciones particulares de aparcamientos mecánicos.

Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas Normas como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.

La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

Art.4.12.5.1.Clasificación de los aparcamientos mecánicos.

Los aparcamientos mecánicos regulados en esta Sección se clasifican en:

Clase I: Aparcamientos exclusivamente mecánicos. Son aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.

Clase II: Aparcamientos parcialmente mecánicos. Son aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

Clase III: Aparcamientos mecánicos mixtos. Son aquellos en los que coexisten varias soluciones de aparcamiento (Clase II, clase II, convencionales).

Art.4.12.5.2.Condiciones de los aparcamientos clase I.

Accesos y salidas de vehículos

El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante u estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.

El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

Accesos y salidas de peatones.

Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.

Ventilación.

Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gase4s de combustión.

Los criterios de diseño de las instalaciones de ventilación serán los señalados en el garaje-aparcamiento de uso privado.

Transmisión de ruidos y vibraciones.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación de transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Saneamiento.

Los aparcamientos mecánicos clase I cumplirán las condiciones fijadas en estas Normas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.

Condiciones de Seguridad.

Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la ordenanza municipal específicas.

Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamiento clase I las siguientes:

Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:

Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) Kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.

Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.

Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.

Dispondrá de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.

Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.

Se señalizarán claramente las zonas no accesibles al público.

El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

Art. 4.12.5.3.Condiciones particulares de aparcamiento clase II.

Los aparcamientos mecánicos clase II cumplirán las condiciones fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

Iluminación

Los aparcamientos dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de ochenta (80) lux en zonas de circulación y ciento veinte (120) lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

Transmisión de ruidos y vibraciones.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección de Medo Ambiente Urbano.

Condiciones de seguridad de los Sistemas.

Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables.

Con carácter supletorio y en tanto nos e encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos clase II las siguientes:

Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos.

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) Kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.
- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
- Dispondrán de un sistema de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.
- Dispondrán de dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.
- Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.

Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos
Estos aparcamientos cumplirán las condiciones que les sean aplicables en función de la solución de aparcamientos o almacenamiento de vehículos, prevista en cada zona de los mismos.

4.12.6.Condiciones particulares de los aparcamientos especiales.

Los accesos y viales interiores de circulación se dimensionarán en función de las características y prestaciones de los vehículos usuarios del aparcamiento.

Artículo. 4.13 Uso agropecuario.

4.13.1.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.

4.13.2.Condiciones generales.

1.- 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 y la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

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

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

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

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

Artículo. 4.14 Condiciones particulares para usos clasificados.

1. En el caso de que estuviera admitida por este Plan General la posibilidad de que en un edificio con uso residencial pudiera instalarse alguna actividad clasificada como molesta, nociva, insalubre o peligrosa le será de aplicación lo dispuesto en este artículo y concordantes sin perjuicio del cumplimiento de su normativa sectorial.

2. Específicamente están incluidos en esta regulación los usos de comercio, hosteleros, centros de reunión y los usos industriales.

3. Para poder autorizarse la instalación de cualquier actividad de las referidas en este artículo deberá previamente aprobarse por mayoría absoluta de las viviendas existentes en el edificio, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, la instalación de dicha actividad. Será nula la aprobación de cualquier licencia de obra, reforma, actividad o apertura que pudiera concederse en estos casos, sin la referida aprobación de los residentes afectados.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo. 5.1 Definición.

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno desde el día siguiente al de la aprobación definitiva del presente Plan General, con independencia del estado de desarrollo del Planeamiento de cada uno de sus sectores.

Artículo. 5.2 Clases de condiciones.

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

a) Condiciones de parcela
b) Condiciones de posición en la parcela
c) Condiciones de ocupación de la parcela
d) Condiciones de edificabilidad
e) Condiciones de volumen y forma
f) Condiciones de calidad e higiene
g) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
h) Condiciones de seguridad
i) Condiciones estéticas

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en las condiciones que se regulan en el presente Capítulo, salvo indicación en contra en el régimen de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Régimen de los usos establecidos, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

Artículo. 5.3 Condiciones de la parcela edificable.

5.3.1 Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial e independiente.

5.3.2 Aplicación

Son de aplicación en las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

5.3.3 Delimitación e identificación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o vías a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

5.3.4 Linderos

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

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

3) En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales o medianerías.

4) En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales o medianerías los restantes.

5.3.5 Alineación oficial, exterior o pública

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el art. 5.3.10.

Como “alineaciones oficiales” se considerarán:

a. en suelo urbano o en parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con la vía pública en que se ubica. Las nuevas alineaciones se reflejan en los correspondientes Planos de Alineaciones.
b. las definidas por los Planos de Alineación que forman parte del presente Plan General,.
c. las definidas en los planos de ordenación del Planeamiento de desarrollo
d. en ausencia o indefinición de las anteriores, las suministradas por los Servicios Técnicos Municipales, previa petición.

Asimismo, en los Planos de Alineación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

Las alineaciones reflejadas en los Planos de Alineación del presente Plan General no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, en estos casos tendrá la consideración de alineación oficial la línea resultante de la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

5.3.6 Dimensión mínima de linderos

Es la establecida por estas Normas, o en la Ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

5.3.7 Superficie de la parcela

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

5.3.8 Parcela mínima

Es la superficie que desde el Plan General, en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

5.3.9 Parcela edificable

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Debe cumplir las siguientes condiciones:

A. La unidad de parcela resultante del planeamiento puede no coincidir con la unidad de propiedad.

B. Su superficie y dimensiones serán iguales o superiores a las establecidas como mínimas por esta Normativa o por el futuro Planteamiento de desarrollo para cada zona. Quedan relevadas de esta obligación:

   a. Las parcelas debidamente registradas antes de la entrada en vigor de estas Normas.
   b. Las 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 que, en actuaciones de vivienda unifamiliar y, en los casos expresamente autorizados por la ordenanza, dispongan de dos partes: privativa y mancomunada. En cualquier caso, la suma de la superficie de la parte privativa más la parte proporcional de la mancomunada será igual o superior a la superficie mínima de parcela edificable de la Zona de Ordenación correspondiente, siendo la superficie de la parte privativa como mínimo el 70% de dicha superficie mínima.
   La edificación se ejecutará sobre la parte privativa de la parcela en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Zona correspondiente de aplicación. La parte mancomunada estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, no permitiéndose en ella la ejecución de edificación sobre rasante.

Las parcelas mínimas o aquellas cuya división dé origen a parcelas inferiores a la mínima serán indivisibles según la legalidad vigente, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

5.3.10 Solar

Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas y la ley 9/2001 “Ley del Suelo” de la CAM para que pueda considerarse parcela edificable, esto es:

1) Tiene pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas a que den frente.

2) Tiene servicio de abastecimiento de agua

3) Tiene servicio de evacuación de aguas residuales

4) Tiene suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas

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.

Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior.

En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Asimismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.

c) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

d) La vía pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.

e) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.

f) Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula dicho espacio, en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.

g) Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.

h) Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de otras actuaciones urbanísticas para la ejecución de las condiciones funcionales que para dicho espacio se regulan en este artículo, que se tramitará por el procedimiento normal previsto en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico

5.3.11 Espacio libre privado

Espacio **no edificable** y de uso privado de una parcela, con independencia de la titularidad pública o privada de la misma. Puede:

a. Acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante

b. Acoger aparcamiento en una superficie máxima del 40% o, en áreas con uso característico industrial, del 75%

c. Recibir un tratamiento superficial del suelo que no suponga más del 50 % de pavimentación. El pavimento se realizará con materiales que permitan el drenaje natural del terreno hacia el acuífero.

5.3.12 Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más la parte no edificable y de uso público de una parcela, con independencia de la titularidad pública o privada de la misma.

Artículo. 5.4 Condiciones de posición del edificio en la parcela.

5.4.1 Definición

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales o en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a posicionamientos obligados desde el Plan General o los instrumentos de planeamiento mencionados, o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

5.4.2 Aplicación

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

5.4.3 Elementos de referencia

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

5.4.4 Referencias planimétricas de la parcela

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a. **Linderos**: Definidos en el art. 5.3.4

b. **Alineación oficial**, exterior o pública: Definida en el art. 5.3.5

c. **Alineación interior** o privada:Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d. **Alineación virtual** en plantas superiores: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

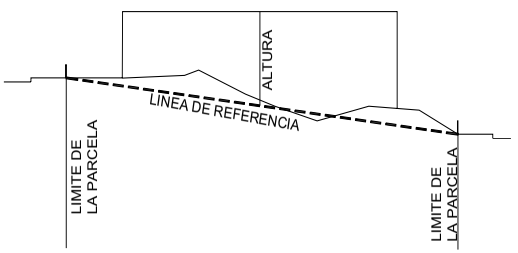
5.4.5 Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación y la altura máxima de la edificación para cada zona de ordenación:

a. **Rasante**:Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b. **Cota natural del terreno**:Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c. **Cota de referencia**: Si la edificación es aislada y el terreno está en pendiente, la línea de referencia sobre la que se efectuará la medida de la altura será la línea que une las cotas de cada par de extremos de la parcela de tal forma que no pueda existir un salto de más de 50 cm entre testeros de parcela en dicha línea de referencia y de 5 cm entre linderos laterales.



No obstante, las normas zonales, las ordenanzas particulares de las áreas del planeamiento correspondiente del Plan General, pueden determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia.

5.4.6 Referencias de la edificación

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a. **Cerramiento**: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b. **Fachadas**:Aquellas superficies que, junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.

   Según su posición en el edificio se clasifican en:

   a. **Exteriores**:Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.

   b. **Interiores: Las** que delimitan los patios de parcela cerrados.

   c. **Medianeras:** Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.

   d. **Línea de edificación:** Es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante.

5.4.7 Posición de la edificación y/o del cerramiento

Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

a. **Alineada**:Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

b. **Fuera de alineación**:Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

c. **Remetida o retranqueada**:Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las Areas de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, **sobre o bajo rasante** podrá quedar fuera de alineación.

5.4.8 Separación a linderos

Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

5.4.9 Retranqueo

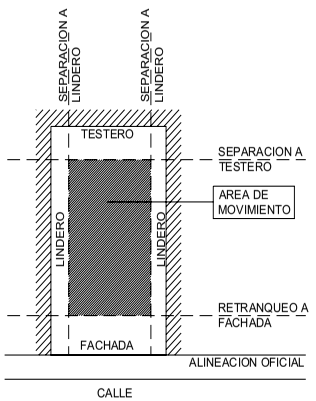
Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación (o alineación interior) y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la norma zonal de aplicación, la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, o instrumento de desarrollo del Plan General. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el art.

5.4.8.

Salvo determinación en contra en la normativa particular de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, las zonas de retranqueo:

a. No podrán ocuparse con ninguna edificación bajo o sobre rasante.

b. Se admitirán aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales –si existen- serán permeables a vistas, desmontables y no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.



5.4.10 Separación entre edificios

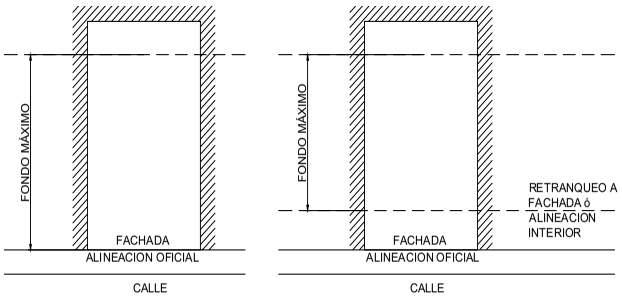
Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

5.4.11 Fondo edificable

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



5.4.12 Área de movimiento de la edificación

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

5.4.13 Adosamiento a linderos

En normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

A. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.

B. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.

C. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

D. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Artículo. 5.5 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

5.5.1 Definición

Son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

5.5.2 Aplicación

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la norma zonal, y/o de la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

5.5.3 Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre y bajo rasante. Se puede definir para cada norma zonal u ordenanza particular de planeamiento en función de los siguientes valores:

A. Un porcentaje de ocupación. Porcentaje que expresa la relación porcentual de la superficie ocupable respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

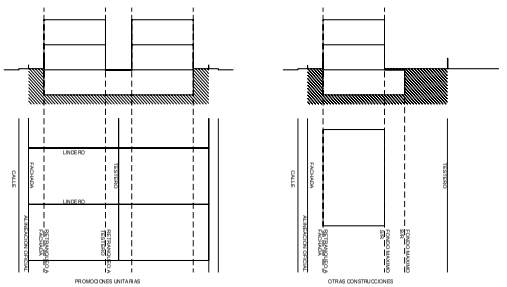
B. Un coeficiente de ocupación. Índice que expresa el cociente entre la superficie ocupable y la superficie neta de la parcela edificable.

C. Área de movimiento. Definida por los retranqueos obligatorios, la alineación exterior y el fondo máximo edificable, o como expresión gráfica de la superficie ocupable respecto a la superficie total de la parcela.

D. Directamente, mediante la inclusión en las fichas de planeamiento del valor absoluto.

En las promociones unitarias con garaje común que afecten a varias viviendas unifamiliares o en bloque en las que la ocupación se defina indirectamente, la ocupación bajo rasante puede ampliarse edificando la separación a testero.

En otras edificaciones en las que se admita una ocupación bajo rasante superior a la establecida para plantas sobre rasante, esta ocupación se realizará hacia el interior de la parcela con el objeto de mantener el espacio de retranqueo –en su caso- respecto a la alineación oficial libre de toda edificación **tanto sobre como bajo rasante**. En los casos en que esto no sea posible, los Servicios Técnicos municipales determinarán la alineación bajo rasante en base a la resolución de la dotación de aparcamiento.



5.5.4 Superficie ocupada

Es la fracción de suelo comprendida dentro de la línea de edificación incluida la situada bajo rasante y deducida la proyección de los patios de parcela cerrados siempre que no estén edificados sobre y bajo rasante. A estos efectos el cubrimiento de patios regulado en el art. 5.8.15 no se considerará como edificación.

La superficie ocupada será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

5.5.5 Superficie libre de parcela

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

Artículo. 5.6 Condiciones de edificabilidad.

5.6.1 Definición

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

5.6.2 Aplicación

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la norma zonal, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

5.6.3 Superficie edificable o edificabilidad

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

1. La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
2. El coeficiente de edificabilidad.
3. Una cantidad concreta.

5.6.4 Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

1. **Edificabilidad bruta**:Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.
2. **Edificabilidad neta**:Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

5.6.5 Superficie edificada por planta

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, computando a tal efecto toda superficie “pisable y cubierta” de la edificación realizada **sobre rasante**, incluidos los cuerpos salientes en el caso de estar cubiertos y las plantas de ático. En el cómputo de la superficie edificable se tendrán en cuenta los siguientes puntos:

A. La superficie de porches y cuerpos volados cubiertos se realizará de la siguiente forma:
   a. Si estuviesen cerrados por uno de sus lados, no computará;
   b. Si estuviesen cerrados por dos de sus lados , computará el 50%;
   c. Si estuviesen cerrados por tres de sus lados, computará el 100%;

B. En las zonas de vivienda colectiva no computará la superficie destinada en planta baja a soportales, entrepisos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos (salvo lo previsto en el art. 5.8.15) ni las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas;

C. En locales comerciales y naves industriales, las entreplantas no computarán hasta un máximo de un 20% de la superficie útil del local en el que se construyan, en las condiciones descritas en el apartado 5.7.13.1 de las presentes Normas.

D. Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento no computarán en las siguientes situaciones
   a. En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
   b. En planta baja:
      i. Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante:
      ii. En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
   c. En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.

E. La edificación bajo rasante no computará en el cálculo de la superficie edificable, siempre que se den las siguientes condiciones:
   a. Cuando estén destinados a aparcamiento en más del 70% de su superficie;
   b. Cuando la edificación sea vivienda unifamiliar y su ocupación no supere la ocupación de la planta baja;
   c. Cuando estén destinados 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.) y su superficie no supere los 60 m². útiles de superficie por vivienda.

   La superficie que exceda lo anteriormente expuesto se computará al 100%.

F. La superficie bajo cubierta:

a. En edificación unifamiliar o en colectiva en las zonas que así lo permitan, no computa siempre que su superficie útil, medida a partir de 1,50 m de altura, no supere el 50 % de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior. La superficie que exceda de lo anteriormente expuesto, se computará al 100% (ver Art.5.7.13.1.5).

G. Los huecos en los forjados:

a. No computan si tienen más de 2 m2 y un lado mínimo de 1,5 m.

b. No computan si sirven para alojar ascensores, montacargas, montacoches o plataformas elevadoras.

5.6.6 Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior. No podrá ser superior en ningún caso a la superficie edificable fijada para la parcela en función de lo estipulado en el art. 5.6.3.

5.6.7 Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados y puede fijarse la altura mínima que debe tener el espacio para que pueda considerarse como superficie útil. El planeamiento puede fijar valores mínimos de superficie útil para cada pieza con uso lucrativo o no lucrativo.

Artículo. 5.7 Condiciones de volumen y forma de los edificios.

5.7.1. Definición

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

5.7.2. Aplicación

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos correspondientes.

5.7.3. Tipologías edificatorias

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

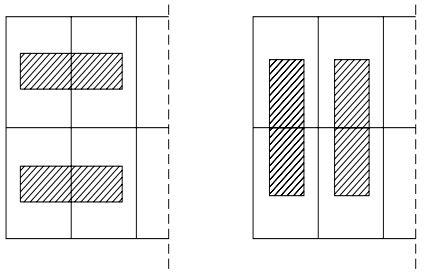
Art. 5.7.3.1. Edificación aislada o en bloque.

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.

Art.5.7.3.2.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.

EDIFICACIÓN PAREADA



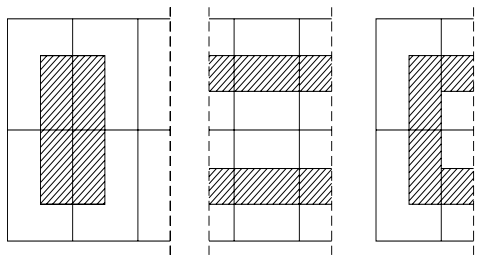
Art 5.7.3.3.Edificación en manzana cerrada o entre medianeras

Construcción que posee **dos** de sus caras unidas en los lindes parcelarios en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

Art. 5.7.3.4.Edificación adosada.

Variante de construcción en manzana cerrada o entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial unifamiliar.

EDIFICACIÓN ADOSADA



Art. 5.7.3.5.Edificación agrupada.

Construcciones en las que, por aplicación de las condiciones de parcela mínima está constituida por la suma de superficies de parcela privativa y parte proporcional de parcela mancomunada.

Art.5.7.3.6.Edificación en parque industrial

Aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología, en el que se admite coexistencia de uso industrial con el terciario de oficinas.

Art. 5.7.3.7.Edificación en industria tradicional.

Aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de las parques industriales.

5.7.4. Clase de edificios

1. **Edificio existente**:Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General.

2. **Edificio exclusivo**:Aquél que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.

   En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.

   Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

   En aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

   Todo ello debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusividad.

5.7.5. Altura del edificio

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia.

5.7.6. Referencias altimétricas de los edificios

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el art. 5.4.5 y se distinguen las siguientes:

1. **Nivel de cornisa**: El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio. En los casos en que la tipología del edificio establezca un vuelo o alero en la intersección con la fachada del edificio, coincidente o no con la línea de forjado, se considerará como nivel de cornisa la intersección de la cara inferior de dicho alero con la fachada. A falta de otra precisión, se tomará como nivel de referencia para medir la altura máxima permitida en una zona de ordenación.

2. **Nivel de cumbrera**: El nivel más alto de la intersección de los faldones de una cubierta inclinada.

5.7.7. Altura máxima

Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa y/o de cumbrera del edificio correspondiente. Puede establecerse de dos formas:

1. Como valor numérico en m.

2. Como número máximo de plantas incluida la planta baja. En este caso la relación entre el número de plantas y la altura en valor numérico, si no se indica lo contrario en la Ordenanza Particular de zona de ordenanza, será como máximo la siguiente:

1 planta	4,00 m	5 plantas	16,00 m
2 plantas	7,00 m	6 plantas	19,00 m
3 plantas	10,00 m	7 plantas	22,00 m
4 plantas	13,00 m	8 plantas	25,00 m

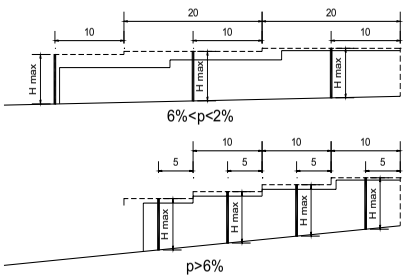
Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

Los límites de la altura máxima se comprobarán en cada una de las fachadas del edificio, debiendo resolver éste mediante banqueos las posibles diferencias de altura entre las fachadas de la siguiente forma:

A. Si la rasante o cota de referencia tiene una pendiente inferior al 2%, se comprobará en el punto medio de la fachada.

B. Si la rasante o cota de referencia tiene una pendiente comprendida entre 2% y 6%, se comprobará cada 20 metros de alineación de la edificación comenzando desde los 10 metros a partir del punto más alto de la calle.

C. Si la rasante o cota de referencia tiene una pendiente superior al 6%, se comprobará cada 10 metros de alineación de la edificación comenzando desde los 5 metros a partir del punto más alto de la calle.



5.7.8. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

Las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, podrán fijar como obligatoria un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros.

5.7.9. Construcciones por encima de la altura

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten, con carácter general, las siguientes construcciones:

1. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

2. Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

3. Construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45º) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.

4. Aticos y torreones, cuando sean permitidos en la ordenanza de zona, o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo del Plan General, con las condiciones de retranqueo respecto a la fachada que en las mismas se determinen. Por encima de la cara superior del forjado de torreones y áticos sólo se admiten las vertientes y/o petos de cubierta en las condiciones establecidas para la misma en el art. .

Por encima de la altura máxima de cumbrera, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

1. Conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo, retranqueándose respecto a la línea de fachada exterior un mínimo de 1,50 m.

2. Los paneles de captación de energía solar

5.7.10.Altura de piso

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

5.7.11. Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para zonas de estancia (salón, comedor, dormitorios), que se podrá reducir en piezas no habitables (cocinas, aseos, vestíbulos, pasillos, despensas, trasteros , tendederos, almacenes e instalaciones) hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

5.7.12. Cota de planta de piso

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

5.7.13. Planta

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

Art. 5.7.13.1.Plantas sobre rasante:

1. **Planta baja**. Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación. Se situará en valores cuya cara superior de forjado de suelo no supere +1,50 m. sobre cualquiera de las referencias altimétricas –rasante, cota natural o cota de referencia- (Art.) respecto a la alineación oficial o las demás fachadas respectivamente, medido en las mismas condiciones que las expuestas para la altura de la edificación (art. .).

   Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante Estudio de Detalle.

   Su altura libre mínima se establecerá en las condiciones particulares de cada uso.

   Se denominará planta baja porticada a aquélla, cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre la rasante del edificio. Su superficie abierta no computará a efectos del cálculo de edificabilidad. (art. .B).

2. Planta alta o de piso:Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre mínima se regulará en función del uso, no siendo inferior a 2,50 m en ningún caso.

3. Entreplanta:Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita, quedando exentos en el cálculo de la edificabilidad el primer 20% de esta misma superficie (hasta un máximo de 200 m2).

   La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

   Siempre tendrá acceso por el local de la planta donde se desarrolla y en la composición de la fachada no podrán aparecer huecos que permitan visualizar que la planta se desdobla en dos.

   La entreplanta no se considera planta a efectos de lo indicado en el art.

4. Atico: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya:superficie edificada es inferior a la de la misma y cuya fachada se encuentra retranqueada respecto a las del edificio (o respecto a la alineación oficial en tipología de manzana cerrada) dentro del ángulo de 45º de la arista que define la cara superior del forjado de la última planta permitida y la fachada, con un mínimo de 3 m.

   La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni de cubrición con elementos opacos y no desmontables, o a cubierta con inclinación comprendida entre 25º y 30º grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe.

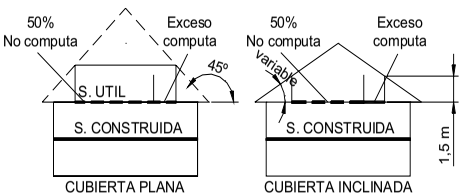
   Su altura de piso, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a tres (3) metros. Encima de la planta ático sólo se admiten cubiertas planas o inclinadas sin uso bajo cubierta.

   Está autorizada su ejecución en todas las zonas en las que no esté expresamente prohibido.

   En planta ático se permite la ejecución de torreones o cuerpos de edificación con alguna de sus fachadas coincidentes en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio, con las mismas condiciones de altura que la planta en la que se sitúe, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones en cada una de las fachadas a que asomen torreones:

   a. La proyección horizontal sobre la fachada de cada torreón no exceda los 3,5 m
   b. La suma de las proyecciones horizontales de los torreones y/o de cualquier otro cuerpo separado menos de tres (3) metros sobre la fachada en que se sitúan, sea inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta.
   c. La distancia entre dos torreones consecutivos no sea inferior a 3,5 m.
   d. Podrán modificarse justificadamente por razones de composición las medidas anteriores.

5. **Bajo cubierta:** Planta situada por encima del forjado de la última planta computable como tal según el art. y cuyo forjado de techo lo constituye el/los planos de cubierta con la inclinación máxima indicada en las ordenanzas particulares. En las ordenanzas que no lo prohíban expresamente, se pueden ejecutar cubiertas planas cuyo forjado no sobresalga de un plano inclinado con una pendiente máxima de 45º trazado por la línea que forman el borde superior del forjado o de los aleros permitidos.



   No se considera planta bajo cubierta la que se construye encima del forjado de una planta inferior a la última permitida en cada zona de ordenanza, ni la construida en vez de la planta ático en las zonas de ordenación que admitan dicha planta ático.

   El espacio contenido entre ambos forjados podrá utilizarse como espacio habitable siempre que esté ligado a la planta inferior y se encuentre protegido térmicamente acorde a la Normativa aplicable, admitiendo en cada pieza los usos que permita la altura. En el cómputo de la superficie útil ésta se contabilizará a partir de una altura de 1,5 m. No computa como superficie edificada, siempre que dicha superficie útil sea inferior al 50% de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior (art.5.6.5.F).

Art. 5.7.13.2.Plantas bajo rasante:

1. **Planta semisótano**: Planta cuya cara inferior de forjado de techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos encima de cualquiera de las referencias altimétricas –rasante, cota natural o cota de referencia- (art.5.4.5) respecto a la alineación oficial o las demás fachadas respectivamente, una distancia superior a +0,25 m e inferior a +1.20 m, medida en las mismas condiciones que las expuestas para la altura de la edificación (art.).

   Toda zona de la planta que no cumpla estas condiciones se considerará, a todos los efectos (altura, edificabilidad, etc...), como planta baja. Cuando, por razones de pendiente, una misma planta pueda considerarse baja y semisótano, la línea virtual divisoria entre ambas se establecerá uniendo los puntos en que la altura del techo es superior a +1.20 en cada fachada. La altura libre mínima será la establecida para su uso, no siendo inferior a 2,50 m.

2. **Planta sótano**: Es la planta cuya cara inferior de forjado de techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos respecto de cualquiera de las referencias altimétricas –rasante, cota natural o cota de referencia- (art.5.4.5) a una distancia inferior de +0,25 m medida en las mismas condiciones que las expuestas para la altura de la edificación (art.), o completamente por debajo de ellas.

   La altura libre mínima será la establecida para su uso, no siendo inferior a 2,20 m.

5.7.14. Cubierta

Elemento constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado. El Plan General considera dos tipos de cubierta:

Art. 5.7.14.1. Cubierta inclinada

Formada por uno o varios faldones inclinados con pendientes definidas en cada zona de ordenanza, con inclinación mínima de 25º y altura máxima de la cumbrera, medida desde el forjado de la planta de arranque, de 4,50m. Todo ello salvo condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

La cubierta tiene el arranque en el borde superior del forjado o del alero permitido. No obstante, se admiten cubiertas con el arranque sobre un recrecido de fachada de, como máximo , 0,50 m medidos desde la cada interior del muro de fachada respecto a la cara superior del forjado de suelo terminado, aunque no se hubieran agotado los metros de altura máxima permitida.

Art. 5.7.14.2.Cubierta plana

Pueden realizarse cubiertas planas en todas las zonas en las que no esté expresamente prohibido. El peto de protección de cubiertas planas transitables podrá resolverse con elementos diáfanos que impidan el paso de objetos de diámetro mayor o igual a 12 cm, o con petos opacos de altura inferior a un (1) metro, pudiendo completarse con barandillas o elementos diáfanos por encima de él (celosías), nunca con elementos masivos (opacos, traslúcidos o transparentes).

5.7.15. Salientes o vuelos en fachadas

Se entiende por tales a los elementos construidos que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación o al cerramiento, sobresalen por delante del plano que contiene a cada fachada a calle, espacio público, fachada lateral o trasera de los edificios. Su superficie computará según lo

establecido en el art.5.6.5.A. Los salientes no integrantes del cuerpo de la edificación (toldos, muestras, marquesinas, etc... quedan regulados por el art. 5.10 Condiciones estéticas.

La altura mínima respecto a la rasante de la calle en cada punto de un saliente o vuelo, salvo condiciones particulares de ordenanza de zona, debe ser superior a 3,00 m, excepto cuando se proyecte sobre un espacio y uso privado, donde podrá reducirse hasta 2,50 m.

La dimensión longitudinal máxima de vuelos en los solares en los que no aparezca definida la edificabilidad de forma numérica, será del 50% de cada fachada. La profundidad máxima del vuelo, salvo condiciones particulares de ordenanza de zona, se establecerá en función de la anchura de las calles y el tipo:

ANCHO DE CALLE	VUELOS	ALEROS
< 6 m	0 m	0,20 m<vuelo<0,60 m grueso < 0,30 m
6 a 8 m	0,60 m (0,45 m en casco)	
8 a 10 m	0,80 m	
> 10 m	0,90 m	
Espacio privado	1,20 m	Sin límite

En cualquier caso, la línea exterior del vuelo debe retranquearse 0.40 m respecto a la línea de arbolado de la vía pública o, en su defecto, de la línea de bordillo, y dos (2) metros respecto al testero. En espacio privado, el alero podrá sobrepasar la línea de retranqueo obligatorio hasta un máximo de 0,60 m.

En manzana cerrada, la distancia mínima del vuelo hasta el límite del lindero lateral será de 0,60 metros, o vez y media su vuelo.

5.7.16.Entrantes de la línea de fachada.

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

Salvo condiciones particulares de ordenanza de zona, se admiten terrazas entrantes cuya profundidad -medida desde el plano de fachada- no sea superior a su altura ni a su anchura.

Artículo. 5.8 Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

5.8.1 Definición

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, entendiendo como local:

1. **Local**: Conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

2. **Pieza**: Recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.
Tendrá la consideración de **pieza habitable** toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

   Tendrá la consideración de **pieza exterior** cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

   a. Vía pública o espacio libre público

   b. Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal, u ordenanza particular de planeamiento correspondiente del Plan General.

   c. Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas

5.8.2 Aplicación

Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación excepto las especiales, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

5.8.3 Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Cumplirán todo lo expuesto en la Ley 2/1999 de 17 de Marzo de “Medidas para la Calidad de la Edificación” de la Comunidad de Madrid.

5.8.4 Ventilación

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

1. **Ventilación natural directa**:Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior (en locales, no se considera como hueco de ventilación la puerta de acceso al mismo).

2. **Ventilación natural conducida**: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

3. **Ventilación forzada**:Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

5.8.5 Iluminación

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

5.8.6 Condiciones de ventilación, iluminación y oscurecimiento en piezas y locales

1. **Uso residencial**: Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el Capítulo 4. Regulación de Usos de estas Normas.

   En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

   Tendrán estas mismas exigencias las piezas habitables adscritas a locales de uso no residencial pero que pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, guarderías, aulas, etc.

2. **Uso no residencial**: Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

   Se admitirá la ventilación forzada si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

   Se admitirá la iluminación artificial si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados. En piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

   Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

5.8.7 Condiciones de posición de piezas y locales.

Las piezas habitables adscritas al uso residencial se situarán en plantas sobre rasante. Tendrán estas mismas exigencias las piezas habitables adscritas a locales de uso no residencial pero que pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, guarderías, aulas, etc. El resto puede colocarse en posición bajo rasante siempre que se cumplan los mínimos de ventilación e iluminación fijados para el uso a que se destinen en el Capítulo 4. Regulación de Usos.

Toda pieza situada en una planta bajo rasante, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

5.8.8 Patio

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

1. **Patio de parcela**: Situado dentro de la superficie ocupable de la parcela. Podrá ser:

   a. **Cerrado:** Cuando su perímetro lo constituyen enteramente fachadas de la edificación o podrían constituirlo fachadas o medianerías de edificaciones colindantes.

   b. **Abierto: C**uando al menos uno de los lados de su perímetro coincide con la alineación exterior o la línea de retranqueo obligatorio y su profundidad (P), medida sobre la perpendicular a la fachada exterior, es mayor de 1,5 m. Pueden realizarse en cualquiera de los linderos. Si la edificación queda obligada a ajustarse a la alineación, el patio abierto sólo podrá realizarse a partir del forjado de techo de la primera planta edificada sobre rasante.

2. **Patio de manzana**:Es aquél que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre.

3. **Patio inglés**:Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.

4. **Patio mancomunado**:Aquéllos que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas. Cumplirán las siguientes condiciones:

   a. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.

   b. Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.

   c. Pueden separarse mediante rejas de dos (2) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más alto.

   d. No se admiten diferencias de cota de suelo de los patios superiores a dos (2) metros.

5.8.9 Altura de los patios

1. **Cerrado o de manzana**: La altura (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

2. **Abierto**: La altura (H) se medirá desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio

3. **Inglés**: La altura (H) se medirá desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera. Si está rodeado por edificaciones coincidentes en más de un cincuenta por ciento (50%) con su perímetro, la altura (H) se medirá hasta la altura de coronación del cuerpo más alto de edificación lindante con el mismo.

Anchura de los patios cerrados

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos. Para cada tipo de patio se establece una anchura mínima en función de su altura H (medida según el artículo anterior), del tipo de edificio y del tipo de piezas que ventilan e iluminan e él. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes. La anchura mínima de los patios se establece en el siguiente cuadro:

	Viv. unifamiliares		Otros usos	
Tipo de pieza	**Básica**	**Reducida***	**Básica**	**Reducida***
Piezas habitables excepto cocinas Patio inglés	H/3 ó 2,5 m	H/4 ó 2,5 m	H/3 ó 3 m	H/4 ó 3 m
Cocinas	Libre		H/4 ó 3 m	H/5 ó 3 m
Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	Libre		H/5 ó 3 m	H/5 ó 3 m

*Las dimensiones reducidas podrán adoptarse siempre que la superficie de planta resultante sea, como mínimo, igual a la superficie obtenida a partir de las dimensiones básicas, multiplicada por el coeficiente que se obtendrá dividiendo la dimensión básica y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas.

En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos. Las luces rectas en ningún caso serán inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el art. 5.8.8. apartado 4.

5.8.11 Dimensión y condiciones de los patios de parcela abiertos

El ancho de la embocadura del patio (F) será igual o mayor que (H/4), con un mínimo de tres (3) metros. El fondo será menor o igual que el ancho, con un máximo de seis (6) metros.

Los paños de fachada que resulten en la alineación exterior a ambos lados de un patio abierto no deberán tener longitud menor de tres metros. El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso de que lleguen a la cota de rasante, se situará sobrealzados sobre la cota de la acera y será tratado como terraza-jardín. En tales patios abiertos queda prohibido el uso de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

Los patios abiertos a fachada, frontal, lateral o trasera, que vayan a quedar vistos, tendrán el mismo tratamiento de materiales y acabado, que el resto de las fachadas del edificio. En ningún caso se podrán utilizar, como si de patios interiores se tratara, para tender la ropa, sacar chimeneas o subidas de humos, etc.

Se permite realizar patios abiertos a otro patio si cumplen la condición de que los huecos que él abra, tengan luces rectas a menos de 1,5 m. del patio principal.

5.8.12 Dimensión de los patios de manzana

Salvo que en el Plan General hayan sido determinados expresamente los patios de manzana, éstos tendrán como mínimo el ancho equivalente al de la altura del bloque más alto.

5.8.13 Acceso a patios

Salvo en vivienda unifamiliar cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

5.8.14 Construcciones en los patios

No se autorizarán obras de construcción, ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente que ocupen los patios de parcela o de manzana, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación, usos, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse escaleras de emergencia o ascensores en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el art. 5.8.8. apartado 4.

5.8.15 Cubrimiento de patios

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permitan una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio. En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Artículo. 5.9 Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios.

5.9.1 Dotaciones de servicio de un edificio. Definición y clasificación

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

5.9.2 Ámbito de aplicación

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

5.9.3 Dotaciones obligatorias

Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:

a. Abastecimiento de agua potable
b. Energía eléctrica y puesta a tierra
c. Calefacción
d. Agua caliente sanitaria
e. Servicios higiénicos
f. Saneamiento
g. Evacuación de residuos sólidos urbanos
h. Aparcamiento
i. evacuación de humos, gases y polvos,
j. Comunicaciones
k. Aparatos elevadores
l. Servicios postales

Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

5.9.4 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable

Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto. En vivienda esta dotación garantizará, como mínimo, el consumo de 300 litros por usuario y día.

En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

5.9.5 Dotación de servicio de energía eléctrica y puesta a tierra

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización. En edificios de vivienda se asegurará el consumo de 0,6 Kw por habitante y día. En otros usos se exigirá la correspondiente al uso a que se destine.

En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instala un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

5.9.6 Dotación de servicio de calefacción y climatización

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

El diseño de las instalaciones, almacenamiento de combustibles y cuartos de calderas se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación y se ajustará a toda la Normativa aplicable sobre los mismos establecidos por la reglamentación correspondiente.

En el caso de instalaciones de calefacción centralizada, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura en fachada o portal del edificio, y dentro del límite de propiedad de la parcela, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

En el caso de instalación de aire acondicionado, la salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los Servicios Técnicos Municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través de patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. La instalación de aire acondicionado no implicará el no cumplimiento de las necesidades de ventilación incluidas en el art.5.8.4.

5.9.7 Dotación de servicio de agua caliente sanitaria

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

5.9.8 Servicios higiénicos

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

1. Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
2. No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.
3. En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
4. En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

La dotación de servicios se incluirá en el proyecto de obras correspondiente, aun cuando no se estableciera uso predeterminado al local. La dotación se realizará atendiendo a los criterios anteriores, y se reflejarán las posibles situaciones de los mismos, con tomas de agua, saneamiento y ventilación correspondientes.

5.9.9 Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos

Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios de cualquier uso dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones que se establezcan sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.

En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de un sistema de refrigeración del local.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

La dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos en los edificios servidos por sistemas de recogida y tratamiento centralizado de basuras cumplirá las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.

5.9.10 Dotación de servicio de saneamiento

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación de las aguas residuales generadas hasta la red pública de alcantarillado por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminables en el proceso de depuración.

Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas en la correspondiente Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente incluidas en este Plan General y reglamentación supramunicipal aplicable.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

5.9.11 Dotación de servicio de aparcamiento

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas y lo establecido en la Ley 9/2001 de 17 de julio “Ley del Suelo” de la CAM. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad.

Su régimen se regula en el artículo “Uso de garaje-aparcamiento” de estas mismas Normas.

5.9.12 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el art. 6.10.8.

Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios son las establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes o se publiquen tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

5.9.13 Dotación de servicio de comunicaciones

Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución de telecomunicaciones. La dotación, dimensiones y posición de los elementos de la red de telecomunicaciones está regulada por el Real Dereto 279/1999, de 22 de Febrero "Reglamento de las Infraestructuras de Telecomunicaciones".

Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:

1. Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda

2. Instalación receptora de televisión, radio y telefonía

Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública. En cualquier caso, estas instalaciones en edificios sometidos a algún nivel de protección requerirán informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la CAM.

5.9.14 Dotación de servicio de aparatos elevadores

Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a diez metros con setenta y cinco centímetros (10,75 m) entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones, o una altura superior a cuatro plantas (4) sobre rasante.

De la obligación señalada en el párrafo anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.

La diferencia de cota entre la parada en planta baja de, al menos, uno de los ascensores y la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación en el eje de uno de los accesos del edificio no podrá ser superior a ciento cincuenta (150) centímetros, en la totalidad del recorrido o en alguno de sus tramos, salvo en edificios existentes en los que justificadamente podrá superarse dicha cota.

El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. En el caso de que el número de estas plantas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores, salvo especificaciones particulares de uso en contra.

La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa no cubrirá la necesidad de disponer de ascensor, salvo en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto mediante escaleras mecánicas o soluciones similares.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Madrid (CAM) y demás normativa sectorial aplicable.

5.9.15 Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

5.9.16 Protección contra ruidos

En todo edificio residencial y/o de uso compatible dispuesto cerca de una vía férrea, autovía, autopista o carretera de primer o segundo orden, se realizará un estudio del nivel de ruido y se dispondrán de medidas correctoras que garanticen la resistencia acústica de los elementos constructivos frente a ruidos, y los niveles sonoros admisibles por la legislación vigente en su interior. Los sectores UDE O-N, R-2, R-4, R-5, R-6 y PERI 4, por haber aprobado sus documentos de planeamiento de desarrollo con posterioridad a la entrada en vigor del RD 78/99, deberán cumplir lo establecido en el art. 12.1 de dicho Decreto.

Artículo. 5.10 Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.

5.10.1 Definición

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

5.10.2 Ámbito de aplicación

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo son de aplicación, con las excepciones contempladas en las presentes normas, a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.

5.10.3 Accesos a las edificaciones

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid (CAM), así como con las demás disposiciones municipales o supramunicipales vigentes sobre esta materia.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

5.10.4 Señalización en los edificios

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de movilidad reducida, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

5.10.5 Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior distinguible claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

5.10.6 Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

1. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

2. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

3. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

5.10.7 Escaleras

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

Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,60 m; las escaleras interiores de vivienda unifamiliar tendrán un ancho mínimo de 0,80 m. El resto de las condiciones podrán realizarse según convenga más al usuario.

Las escaleras de edificios o locales de uso público cumplirán las condiciones siguientes condiciones:

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, o las derivadas del cálculo de la evacuación derivadas de la Normativa de Protección contra incendios vigente.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de este será uniforme. 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 siguientes valores:

   $0{,}20 \text{ m.} > t > 0{,}14 \text{ m.}$
   $0{,}36 \text{ m.} > h > 0{,}24 \text{ m.}$

3. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

4. Las escaleras que, aún no constituyendo camino de evacuación, intercomuniquen dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.

5. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si, existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.

6. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, debiendo atenerse como mínimo a lo dispuesto por las normas referentes a Protección contra Incendios vigentes en la Comunidad de Madrid en lo referente a ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado.

7. En edificios de hasta 3 plantas (incluida la baja), se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

   a. La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.

b. El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

8. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas. Quedan excluidas de esta exigencia las escaleras de emergencia que cuenten con cerradura antipánico y apertura sólo desde el interior de los edificios, y quedan reguladas por la Normativa de Protección Contra Incendios vigente.

5.10.8 Condiciones de prevención de incendios

Todos los edificios de nueva edificación reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina la Ordenanza de Prevención de Incendios, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes a tales efectos.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Las rampas de acceso a los garajes-aparcamientos, podrán servir de acceso a los vehículos de extinción de incendios, siempre que el tramo considerado a estos efectos no tenga una pendiente superior al diez por ciento (10%).

5.10.9 Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas

Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan, en todo él o en alguna de sus partes, alguna de las condiciones siguientes:

1. Su altura total es superior a cuarenta y tres (43) metros.

2. El número de plantas sobre rasante es superior a doce (12).

3. En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.

4. Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, es superior a veintisiete (27) unidades.

Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios competentes, no sea conveniente su instalación.

5.10.10 Prevención de caídas

Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

No se admitirán escalones aislados en zonas de circulación.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

Artículo. 5.11 Condiciones estéticas.

5.11.1 Definición

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

5.11.2 Aplicación

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas además de en las presentes condiciones generales, en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

En cualquier caso la aplicación de las condiciones reguladas en el presente Capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección, requerirán informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la CAM.

5.11.3 Salvaguarda de la estética urbana

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

5.11.4 Protección de los ambientes urbanos

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que determine la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

5.11.5 Fachadas exteriores

Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

5.11.6 Modificación de fachadas

En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

5.11.7 Soportales

Si en una construcción se proyectan soportales, su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura superior o igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso de la norma zonal, o de la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

5.11.8 Instalaciones en la fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma, cumpliendo lo descrito en el art.5.9.6. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.

La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones reguladas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la Normativa sectorial aplicable, cuando discurran por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

5.11.9 Marquesinas y tejadillos

Se rata de elementos fijos horizontales que sobresalen de la alineación oficial. Se prohíbe la construcción de marquesinas o tejadillos excepto en los siguientes casos:

1. Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta fuera del casco histórico.

2. Cuando la calle sobre la que se proyectan tiene más de seis (6) metros de ancho.

3. Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia, y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

La altura mínima libre, desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos (300) centímetros. Se separará de la edificación colindante un mínimo de sesenta 60 centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros o la línea de arbolado, con un máximo de un (1) metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

5.11.10 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro

elemento. En aceras de anchura menor de sesenta (60) centímetros no será permitido saliente alguno.

Los cierres metálicos serán de chapa o madera pintadas, no admitiéndose la chapa galvanizada. La caja de alojamiento no sobresaldrá de la alineación exterior más de veinte (20) centímetros y, en todo caso, dejará una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de tres (3) metros.

5.11.11 Toldos

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros o la línea de arbolado, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesinas.

5.11.12 Muestras

Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Salvo especificaciones en contra de la ordenanza particular de la zona, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros.
2. En zona de casco histórico serán opacos y no luminosos.
3. En edificios de uso residencial, se colocarán:
   a. En planta baja, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, y con una anchura inferior a noventa (90) centímetros. Deberán dejar libre el dintel del portal de acceso al edificio.
   b. En plantas de piso, en el antepecho de los huecos, sin cubrir éstos, con su mismo ancho y con una altura máxima igual a la del antepecho.
4. En edificio exclusivo de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga dicha fachada, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.
5. En el resto de los casos, y en zona de casco histórico, su aprobación precisará de informe favorable de los Servicios Técnicos para lo cual se presentará una representación gráfica del frente de la fachada completa.

5.11.13 Banderines

Son los anuncios normales al plano de fachada. En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Sólo podrán instalarse en planta baja.

Salvo por razones de función asistencial y de urgencia, los banderines serán opacos y no luminosos en la zona de casco histórico.

5.11.14 Cartel de obras

En virtud del cumplimiento de los art. 153 y 154 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio “Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid”, todas las obras que precisen de solicitud de licencia urbanística, deberán colocar en sitio visible un cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que se pretende.

Este cartel, en material opaco, permanecerá durante toda la obra hasta la finalización de la misma y deberá figurar la siguiente información:

Tipo de obra y características

Número de expediente y número de licencia, con fechas de concesión y/o presentación

Fecha de inicio y finalización prevista de las obras.

Equipo técnico: Nombre y NIF del Promotor; Nombre y NIF de la Constructora; Nombre del redactor del proyecto; Nombre de la dirección facultativa.

El modelo se ajustará al normalizado incluido en el ANEXO 1 de estas normas.

5.11.15 Paredes medianeras

Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

5.11.16 Cerramientos

Todos los solares en suelo urbano consolidado o no consolidado que en el momento de la entrada en vigor de este Plan se encuentren sin edificar, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Quedan prohibidos los cerramientos de ladrillo hueco visto. Estarán al menos enfoscados y pintados.

En zonas de vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada, salvo determinaciones en contra de la zona particular de ordenanza, el cerramiento de todos los linderos de la parcela se ejecutarán con una parte opaca con material de fachada, con una altura mínima de setenta (70) centímetros y máxima de ciento cuarenta (140) medido sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose llegar hasta los doscientos cincuenta (250) centímetros con un cerramiento permeable a vistas. Las condiciones de cerramiento entre linderos medianeros puede ser modificada previo acuerdo entre

las partes y dando conocimiento mediante la aportación del mismo por escrito ante los Servicios Técnicos.

En todas las demás tipologías, el cerramiento se efectuará con material de fachada, en la alineación oficial, diseño libre y altura máxima de dos (2) a tres (3) metros.

Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

5.11.17 Protección del arbolado

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.

Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

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 exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. Cuando, por necesidades de la nueva edificación, el ejemplar debe ser eliminado, el responsable de la pérdida estará obligado a sustituirlo por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado, situándolo en el lugar que a tal efecto indiquen los Servicios Técnicos.

El Ayuntamiento podrá imponer una fianza de reposición que garantice la ejecución de las obligaciones del responsable de la sustitución.

5.11.18 Protección del mobiliario y entorno urbano

Cuando una obra pueda afectar a algún elemento de mobiliario urbano, acerado, pavimentación etc., se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten, estando el responsable obligado a su sustitución por otros de elementos de las mismas características y calidades que los afectados.

El Ayuntamiento podrá imponer una fianza de reposición que garantice la ejecución de las obligaciones del responsable de la sustitución.

5.11.19 Consideración del entorno

Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

5.11.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para plantas bajo rasante.

El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

5.11.21 Tratamiento de espacios libres

En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres.

5.11.22 Edificios singulares

Se consideran edificios singulares los destinados a equipamiento público cuya importancia en el contexto urbano, social o cultural, permita concebirlo de un modo singularizado.

Los edificios singulares, en tanto difieran de las Normas de estas ordenanzas generales, deberán hacerlo constar, especificando en qué aspectos difieren en el Documento que se someta a licencia ante este Ayuntamiento, que deberá someterlo a la revisión de los técnicos para su aprobación mediante Declaración de Edificación Singular por el Pleno Municipal.

En cualquier caso, quedarán obligados a armonizar con su entorno inmediato en aquéllas áreas que deban ser protegidas.

CAPITULO 6.ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo. 6.1 Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen y de la figura de Planeamiento Urbanístico que lo desarrolle. Serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, considerado este como el suelo libre de edificación en terrenos clasificados como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

El espacio exterior, que aquí se regula, podrá ser no accesible (uso y dominio privado) o de acceso público (uso y dominio público).

El carácter integral del Proyecto de Urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación, que, como mínimo será el de un Sector o Unidad de Ejecución, o bien a un ámbito más reducido. Deberá desarrollar todas las infraestructuras que se relacionan más adelante.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de cualquier infraestructura.

Sólo podrá presentarse modificación de las determinaciones contenidas en estas Normas de Urbanización en caso de inviabilidad, siempre bajo justificación técnica y autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo. 6.2 Contenido.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones, ni podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación suponga la alteración de la determinación del Plan en lo anteriormente descrito, deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento, o en su caso, un Estudio de Detalle.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

Artículo. 6.3 Ámbito de aplicación.

Será de aplicación en el espacio exterior urbano según se describe en los artículos anteriores.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior según las características marcadas por la presente Normativa.

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

Artículo. 6.4 Documentos que integrarán los proyectos de urbanización.

Los proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:

Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.

Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

Planos de proyecto y de detalle.

Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.

Mediciones.

Cuadro de precios descompuestos.

Presupuesto.

Estudio de Seguridad y Salud.

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

Artículo. 6.5 Proyectos de urbanización.

Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, y según el Art. 97 de la Ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:

Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras, calles peatonales y Vías Pecuarias.

Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrates contra incendios.

Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

Redes de alumbrado público.

Señalización.

Redes de telefonía.

Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.

Contenedores soterrados, para recogida de R.S.U. si procede.

Redes de suministro y distribución de gas.

Equipamiento y mobiliario urbano

Indemnizaciones a favor de propietarios o titulares de derechos referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidas y plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por incompatibilidad con el planeamiento.

Obras de infraestructuras y servicios exteriores precisos

Mantenimiento de obras y servicios de urbanización

Medidas correctoras de impacto ambiental

Desvíos de servicios existentes y enterramiento de líneas telefónicas y eléctricas si hubiese líneas aéreas en el sector.

Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficit que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación, incluyendo los enlaces viarios con el casco urbano, según Art.. 18, 21 y 22 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con el fin de garantizar los servicios de saneamiento, las aprobaciones de los P.U. de los nuevos sectores deben quedar condicionadas al inicio de las infraestructuras reflejadas en el Plan Director y Addenda de Cofinanciación.

Los proyectos de urbanización deben cumplir con todas las determinaciones de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid en cuento a calidad acústica, ambiental, atmosférica y en cuanto a saneamiento, depuración y distribución de agua ha quedado referido en distintos documentos de esta revisión del Plan General. Así mismo, deberá cumplir con las determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo que a continuación se suscriben.

- Se definirán las obras necesarias para mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndolas a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización de trazado que intente convertir el río a un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En este sentido previa a la aprobación del Plan Parcial y por tanto, de reflejarlo en el Proyecto de Urbanización, es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo el Estudio Hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimitan las citadas zonas.

- Deberá aprobarse en el Proyecto de Urbanización un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
  Los proyectos de Urbanización en nuevas zonas a urbanizar deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente para recoger las aguas procedentes de colectores y aliviaderos previsibles, adaptando las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y asegurando la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
  Los colectores deberán situarse fuera de dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzaran los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Artículo. 6.6 Control de calidad, pruebas y ensayos.

Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad será a cargo del Contratista.

De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales. Este requisito es necesario para la recepción de las obras de urbanización.

Artículo. 6.7 Documentación requerida para la recepción.

Previo a la firma de la recepción de la obras de urbanización se adjuntarán los siguientes documentos:

Certificado de Finalización de Obra

Conformidad Técnica de todas las Compañías

Copia de los planos del estado final de las obras de urbanización realizadas y que servirán para su alta en el Inventario de Bienes Municipales (se aportarán planos en papel y en soporte informático).

Listado de las empresas suministradoras de los materiales.

Documentación del programa de control de calidad haciendo constar su cumplimiento.

Una vez sean subsanadas todas las deficiencias y sea presentada toda la documentación requerida, las obras podrán ser recepcionadas, para lo que se establecerá un periodo de garantía no inferior a un año, según la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En los viales que requieran dos capas de mezcla bituminosa, la colocación de la segunda capa puede posponerse al momento que los Servicios Técnicos Municipales consideren oportuno, en caso de anticipar o simultanear las obras de urbanización con las de edificación. Este caso requiere el repintado de la señalización horizontal tras la puesta de la segunda capa.

CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo. 6.8 Redes de infraestructuras: condiciones generales.

Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras.

Artículo. 6.9 Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.

A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables y Urbanos no consolidados desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o ínter distancias de las mismas inferiores a las reglamentarias, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo. 6.10 Disposición de servicios en aceras y calzadas.

Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal. En caso necesario, las redes de agua y gas pueden discurrir por calzada, lo más próximo posible a las aceras, y preferiblemente bajo el aparcamiento.

En calles con un carril por sentido o anchos superiores a los 15 m las redes de servicio se desdoblarán, excepto saneamiento, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin necesidad de establecer cruces de calzada para las acometidas a los edificios.

Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir todos los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y contenedores soterrados de R.S.U., el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras.

Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificados.

En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m del eje de los árboles.

En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Conjunto Histórico y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

Artículo. 6.11 Previsión de ampliaciones: conducción en vacío.

En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110mm., situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada, que serán propiedad municipal.

Artículo. 6.12 Instalaciones especiales.

Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atendrán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

Artículo. 6.13 Medidas de seguridad, balización y señalización de las obras.

6.13.1. Obras que se realizan en vías públicas

Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

6.13.2. Características generales

La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a dos metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de " Dirección Prohibida" y "Dirección Obligatoria", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

En cualquier caso, debe establecerse consulta con la Concejalía de Urbanismo, la Concejalía de Tráfico y Transporte, y la Policía Municipal.

6.13.3. Señalización y balizamientos mínimos

Toda obra deberá estar advertida por la señal "peligro de obras".

Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten en su perímetro la zona no utilizable para el tráfico rodado o peatonal.

Las vallas utilizadas en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

- La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

- Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.

Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro, con barandillas (pasarelas) para el paso peatonal.

6.13.4. Señalización complementaria

La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 10 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

Cuando el estrechamiento de la calzada por el corte de la misma sea imprescindible, se señalizará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

6.13.5. Señalización nocturna

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

6.13.6. Modo de efectuar las obras

Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.

Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Concejalía de Tráfico y Transportes, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con cuarenta y ocho horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

6.13.7. Pasos de peatones

En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de un metro.

Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

Se cuidará especialmente la seguridad cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación.

Artículo. 6.14 Medidas correctoras de impacto ambiental.

En los Proyectos de Urbanización que desarrollen las obras a realizar en los ámbitos de Planes de Sectorización en Suelo Urbanizable no sectorizado, o de Planes Parciales en Sectores de Suelo Urbanizable sectorizado, o suelo Urbano no Consolidado, o Planes Especiales y Estudios de Detalle en Suelo Urbano, en los que se prevea en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del presente Plan General, la aplicación de medidas correctoras, deberán especificarse en Capítulo aparte, las causas principales de impacto ambiental, con descripción de las alternativas para su atenuación y las medidas que se proponga adoptar para ello. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS EN ESPACIO EXTERIOR URBANO.

Artículo. 6.15 Condiciones generales.

Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva y que ha de estar abierta a innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son de susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Valdemoro por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.

Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten.

Artículo. 6.16 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, bien de coexistencia de ambos modos de tránsito, o con separación de tránsitos.

Se consideran dos situaciones: Viario urbano existente y Viario de nueva creación, en una u otra clase de suelo.

Las obras de urbanización del Viario urbano existente mantendrán sus condiciones actuales. Para nuevas intervenciones que se realicen las determinaciones de este artículo serán así mismo de aplicación en todos aquellos aspectos en los que las condiciones actuales de trazado, estéticas o funcionales, no lo impidan.

Las obras de urbanización del viario de nueva creación se ajustarán a las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes. No obstante, la constante evolución tecnológica, la adaptación al tejido urbano existente, actuaciones urbanísticas singulares, etc., hacen que en casos específicos, las características que aquí se definen puedan no ser las idóneas, siendo necesario que los Servicios Técnicos Municipales aprueben dichas modificaciones.

6.16.1. Alineaciones y rasantes.

Se corresponden con las expresadas en este Plan General y son las existentes en el suelo urbano o las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijen a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General.

6.16.2. Tipos de Vías y dimensiones para la red viaria

Art. 6.16.2.1. Vías o sendas públicas peatonales.

Las destinadas al uso exclusivo de peatones sin acceso, por lo tanto de vehículos rodados.

Tendrán un ancho mínimo de 3 metros. En caso de calles peatonales, es decir, vías peatonales entre alineaciones urbanas, la anchura mínima será aprobada por los Servicios Técnicos Municipales, y dependerá de las condiciones de edificación de las parcelas colindantes, siempre teniendo en cuenta que la distancia mínima entre dos edificaciones debe ser igual a la altura de la más alta.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles (salvo casos de pendiente superior al 6%), con diseño tal que impida el acceso de vehículos o con protecciones tipo Bolardo.

En casos excepcionales se podrá autorizar el acceso restringido de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 6%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

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

Los materiales a utilizar pueden ser variados, pudiendo utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado, impreso o cepillado, baldosa hidráulica, adoquín, elementos prefabricados, etc. Deben tener una calidad de aspecto e integración ambiental, y ser adecuados a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano, así como tener un reducido coste de mantenimiento.

La coloración se consultará siempre con los Servicios Técnicos Municipales. En cualquier caso, tanto los materiales como su coloración y forma de colocación debe contar con la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, que pueden trasladar el momento de la elección a la puesta en obra, independientemente de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de Casco Antiguo se hará con materiales pétreos o artificiales de especial calidad.

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 80mm, 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 dé como resultado un suelo antideslizante.

Art. 6.16.2.2. Calles de coexistencia.

Aquellas que por su reducida dimensión o intensidad de tráfico, se permite la simultaneidad de circulación de peatones y vehículos sobre una plataforma o pavimentación continua.

Son calles en las que por las reducidas dimensiones de anchura de viarios existentes en el casco urbano o por el bajo tránsito de vehículos previstos, el área de movimiento y circulación del vehículo y el reservado para el peatón se trata al mismo nivel o a distinto nivel con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

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

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.

Art. 6.16.2.3.Calles con separación de tránsitos.

En cuanto a la urbanización, se distinguirán tres tipos de vías, cuya clasificación se establecerá en el Proyecto de Ejecución Material correspondiente:

- Vías primarias o principales, que son las que configuran la estructura urbana prevista en el Plan, o las que el planeamiento de desarrollo determine de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales. La sección transversal mínima tendrá dos calzadas separadas por una mediana, con dos carriles por calzada como mínimo, aparcamientos en los lados exteriores de ambas calzadas y aceras. Su anchura mínima total será de 30,00 m pero se recomiendan mayores anchuras en función del tráfico y las edificaciones previstas.

- Vías colectoras, que son las de penetración y distribución del tráfico conectando áreas colindantes. La sección vendrá marcada por las características de la vía, siendo la mínima

anchura 18 m, con una calzada con dos carriles, uno por cada sentido, aparcamiento a ambos lados y aceras. En muchos casos será recomendable una mediana o carriles y aparcamiento más anchos para ampliar la vía. La disposición de aparcamientos hará variar la sección, siendo recomendable en este tipo de vías la disposición en línea.

- Vías secundarias o locales, cuya función principal es dar acceso al interior de las diferentes áreas urbanas. Su sección contendrá una calzada de un carril, aparcamiento a ambos lados y aceras, en calles de doble sentido, recomendándose en este caso el aparcamiento en batería u oblicuo en el lado del carril de menor circulación. En este tipo de vías es importante resaltar que para cumplir con el Art. 8 del Decreto 31/2003 de 13 de marzo de prevención de incendios de la Comunidad de Madrid los viales de acceso a los edificios deben tener una anchura mínima libre de 3,50m, una altura mínima libre o gálibo de 4,5 m y un radio de curvatura exterior en tramo curvo de 17 m mínimo. Las dimensiones de cada elemento vendrán determinadas por el tráfico previsto en la vía y por el uso de las parcelas colindantes, que harán variar especialmente la anchura de acera y la disposición de aparcamientos.

El viario principal previsto en el presente Plan, que será vinculante, no podrá ser alterado por los Proyectos, a excepción de razones especialmente justificadas que lo aconsejen, siendo preceptivo el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras. Estas vías ajustarán su sección transversal considerando las secciones mínimas de cada elemento y a las características que se definen a continuación.

Art. 6.16.2.4. Condiciones de diseño y trazado.

En cuanto a la sección transversal, las secciones y características de cada elemento serán:

1- Aceras

Las anchuras mínimas de las aceras, medidas desde la arista del bordillo mas próxima a la calzada hasta la arista exterior del bordillo de trasdós, serán las del siguiente cuadro:

	MINIMO (m)	RECOMENDADO (m)
Vías primarias	4.00	≥6.00
Vías colectoras	3.00	≥6.00
Vías locales	2.50	≥3.00

La anchura mínima útil de la acera (libre de obstáculos tales como buzones, señales, etc.) será de 1.50 m, pudiendo suponer que la banda de obstáculos sea, en caso de no conocerse con precisión, de entre 0.45 y 0.90 m. En caso de calles comerciales ha de contemplarse al menos la posibilidad de establecer dos bandas de obstáculos, una contigua a la zona de escaparates (de 0.90 m) y otra contigua a la calzada. En caso de calles con fuerte densidad edificatoria, mezcla de usos, comerciales o donde se localicen instalaciones comunitarias (escuelas, espectáculos…) donde pueda preverse gran cantidad circulatoria peatonal, la anchura de calle deberá ser dimensionada adecuadamente, siendo calculada la capacidad para la sección útil. En aceras con alcorques la anchura mínima será de 3,00 m para garantizar la sección útil.

En casos de aparcamiento en batería y oblicuo, ha de considerarse una banda de obstáculos de 0,50 m en el lado de la acera anejo a este aparcamiento. En calles locales con aparcamiento en batería y oblicuo la anchura mínima será de 3,00 m para considerar el obstáculo que crea el coche sobre la acera al aparcar. Los obstáculos deben colocarse dentro de estas bandas para dejar útil al tránsito peatonal la mayor franja posible. Los alcorques se colocarán lo más cerca posible a la calzada excepto en aceras grandes con parterres centrales que requieren diseño específico que deberá ser aprobado por los Servicios Técnicos Municipales.

Los bordillos de las aceras tendrán una altura mínima sobre la rasante de 0,18 m. Irán rebajados hasta la rasante de la calzada en todos los pasos de peatones y acceso rodado a la edificación excepto en las entradas a garajes de viviendas unifamiliares donde puede optarse por colocar bordillo “saltable”. Podrá optarse por elevar la rasante de calzada respetando los acuerdos verticales dentro de los límites tolerados en las instrucciones Técnicas, previa consulta con los Servicios Técnicos Municipales. En todo caso se establecerán pasos de peatones adaptados a condiciones de accesibilidad a personas de movilidad reducida con tratamientos adecuados de pavimentación.

La distancia entre el borde de la calzada y los báculos o columnas de luz será como mínimo de 0,50 m y éstas estarán situadas en la franja más cercana a la calzada.

2- Calzada

La anchura mínima de carril será de 3,50 m aumentando a 3,75 m si es en zona industrial o comercial. En el diseño ha de tenerse en cuenta el Art. 8 del Decreto 31/2003 de 13 de marzo de prevención de incendios de Comunidad de Madrid.

Las glorietas y cruces se diseñarán de forma que puedan acceder vehículos grandes (como servicios municipales de recogida de R.S.U., emergencia como bomberos, etc.) con radios de giro adecuados. El radio de giro mínimo en cruces será de 6 m en calles locales recomendándose al menos 10 m. En calles colectoras el radio mínimo será de 10 m recomendándose 12 m o más.

Los fondos de saco solo se permitirán excepcionalmente. En este caso el radio medio mínimo será de 9 m en zona residencial y 12 m en zona industrial o comercial. La longitud de la vía en fondo de saco será menor de 300 m. Ha de tenerse en cuenta que en cumplimiento del Art. 8 del Decreto 31/2003 de 13 de marzo de prevención de incendios de Comunidad de Madrid, los viales en fondo de saco deberán permitir la maniobrabilidad de un vehículo de 10x2,5 m.

Se garantizará la distancia de visibilidad de parada en un mínimo de 20 m.

Como medida de templado de tráfico se preverán características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a 30 Km/h.

Se liberará de servicios las isletas de las glorietas y se dejarán pasatubos, toma de agua y conexión al saneamiento para no obstaculizar las futuras intervenciones ornamentales y evitar calas futuras en la calzada.

3- Bandas de estacionamiento

Las dimensiones mínimas de la banda de estacionamiento serán de 2.50 m en línea, 4.75 m en batería y 5,00 en oblicua. Las dimensiones mínimas de la calzada de los viales de acceso será de 3.50 m para aparcamientos en línea, 5.00 m para aparcamientos en batería y 3.50 m para aparcamientos en oblicua.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para automóviles medios, serán de 2.50 x 4.75 m, para vehículos industriales ligeros serán de 2.80 x 6.00 m y para vehículos industriales pesados, de 3.00 x 9.00 m.

En zonas industriales las bandas de aparcamiento se ajustarán a las dimensiones del vehículo pesado tipo. Los estacionamientos en oblicua serán de 2.80 m de ancho y se reservarán una zona

para aparcamiento de vehículos grandes (de hasta 16 m de largo) con una dotación mínima como la marcada en las condiciones de uso de este tipo.

La disposición del aparcamiento dependerá del uso de las parcelas colindantes y del tráfico del viario soporte. Las condiciones generales recomiendan aparcamiento en oblicuo o batería en vías locales y en parcelas con alta intensidad residencial, comercial, dotacional, con frente a ese tipo de usos el viario fuese clasificado como calles principales o colectoras, se permitirá el aparcamiento en oblicuo pero no en batería y se dará un sobreancho mínimo de 0.80 m para no estorbar al tráfico al salir de la plaza de aparcamiento. En general en las vías colectoras y primarias el aparcamiento será en línea a no ser que el uso edificatorio recomiende otra disposición según párrafo anterior.

4- Medianas

Las medianas serán obligatorias para vías con calzada superiores a 14 m (2 carriles por sentido).

Se recomiendan anchuras mínimas de 1.50 m si la mediana es de protección al cruce de peatones, recomendando 3.00 m mínimos si es una mediana de protección de giros a la izquierda y con carácter general. En caso de bulevares con paseo central, la mediana tendrá mayor anchura y el diseño del bulevar deberá ser aprobado por los Servicios Técnicos Municipales.

5- Arcenes

En vías urbanas solo se establecerán arcenes en caso de necesidad y la anchura mínima de éstos será de 0.60 m.

La pendiente transversal será del 2 %. En cuanto a la sección longitudinal del viario procurará adaptarse al terreno natural. La máxima permitida será del 6 % en tramos superiores a 100 m y solo podrá admitirse hasta un 8 % en calles locales con longitudes inferiores a 100 m. La pendiente longitudinal mínima será del 1 %. En casos excepcionales se podrán admitir pendientes entre el 1 y 0.5 % tomándose medidas especiales para el drenaje de la plataforma.

La señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de la Concejalía de Tráfico y Transporte y contendrá tanto la señalización horizontal en calzada como la vertical en aceras.

6.16.3.Condiciones constructivas. Materiales y firmes.

Aceras:

El pavimento será continuo, antideslizante, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

En aceras superiores a 3,00 m. se podrá incorporar una banda de ancho variable como transición material entre la calzada y la acera que podrá ajardinarse, etc.

En los puntos donde sea previsible la ocupación del espacio peatonal por vehículos se dispondrán bolardos y mojones para impedir la invasión.

El tipo de baldosa se elegirá siempre con la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales y su elección podrá ser posterior a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

En caso de baldosa hidráulica, losas de hormigón, adoquines, o piedra natural, la base será de hormigón de al menos 15 cm. sobre la que se dispondrá una capa de mortero de cemento.

Las tapas de registro y arquetas, etc... se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas del pavimento, nivelándolas con su plano. Serán de fundición y antideslizante.

Calzada:

Los firmes en calzada de nueva urbanización serán de tipo mixto, para evitar los problemas que surgen posteriormente con las calas, por lo que, sólo en calles donde no se prevea la existencia de servicios bajo calzada se permitirá otros tipos de firmes.

La sección mínima de este tipo de firmes será:

Calles principales, tráfico pesado o intenso:

2 capas de 5 cm. cada una de mezcla bituminosa con sus correspondientes riegos de imprimación y adherencia (p.ej. D-12 y S-20).

Base de hormigón H-125 en espesor de 30 cm.

Suelo seleccionado en espesor de 30 cm. 100% P.N.

Suelo adecuado 100% P.N. que proporcione una explanada adecuada al tipo de tráfico.

Calles colectoras o de tráfico medio:

2 capas de 5 cm. cada una de mezcla bituminosa con sus correspondientes riegos de imprimación y adherencia (p.ej. D-12 y S-20).

Base de hormigón H-125 en espesor 25 cm.

Suelo seleccionado en espesor de 30 cm. 100% P.N.

Suelo adecuado 100% P.N. que proporcione una explanada adecuada al tipo de tráfico.

Calles secundarias o de tráfico ligero:

2 capas de 5 cm. cada una de mezcla bituminosa con sus correspondientes riegos de imprimación y adherencia (p.ej. D-12 y S-20).

Base de hormigón H-125 en espesor 20 cm.

Suelo seleccionado en espesor de 30 cm. 100% P.N.

Suelo adecuado 100% P.N. que proporcione una explanada adecuada al tipo de tráfico.

Estas secciones son mínimas y sólo se admitirá otro tipo de firme previa consulta.

En otro tipo de vías o actuaciones especiales, y en caso urbano se consultará con los Servicios Técnicos Municipales.

Se acompañarán estudios geotécnicos que justifiquen otro tipo de firmes. En todo caso la capacidad portante del firme será lo suficiente para soportar las capas previstas que se justificarán en la memoria.

La segunda capa de pavimento bituminoso (capa de rodadura) puede colocarse en algunos casos en el momento de la recepción de las obras de urbanización, siendo necesaria siempre la señalización horizontal.

Aparcamientos:

En caso de ser diferenciados de la calzada se presentarán para su aprobación por los Servicios Técnicos Municipales. Solo se podrá colocar un firme con hormigón impreso si no se prevén futuros servicios y acometidas bajo los mismos y deben separarse de la calzada mediante bordillo, etc...

Vados permanentes

Los vados permanentes deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo (barbacanas), hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo no inferior a los 35 centímetros, medidos desde el borde exterior del bordillo. Se podrá optar también

por la solución de bordillo rebajado continuo “saltable”, utilizados habitualmente en las calles de viviendas unifamiliares adosadas.

Alcorques:

Las aceras en que se establezcan según los tipos de sección de las calles que deban ir arboladas, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrizas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 1.50 metros. Los alcorques en calles con aceras estrechas se colocarán junto a la calzada.

Las medianas también se dotarán de alcorques para ajardinar.

Los alcorques para el arbolado, serán de forma cuadrada, rectangular o circular, con dimensión mínima de anchura de (1,00 m recomendado) o diámetro de un metro, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 6,00 metros y 10,00 metros dependiendo de las especies a plantar, consensuando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán con piezas prefabricadas de hormigón en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30mm. de diámetro mínimo y de un metro de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego. Se dispondrá riego por goteo en todos ellos.

Artículo. 6.17 Red viaria en suelo urbano o urbanizable.

6.17.1. Carreteras.

Los márgenes de carreteras que discurren por el término están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Legislación vigente.

6.17.2. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 metros medidos desde el eje del mismo.

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

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

- Tratamiento de caminos en Suelo No Urbano.

Aquellos caminos y vías agropecuarias que vayan a destinarse a "pasillos-itinerarios verdes" se adecuarán mediante la debida explanación y compactación del terreno en un ancho no inferior a 6 m. Se dispondrá un arbolado en todo el recorrido considerado y en un lateral como mínimo, de forma que disponga de sombra. Se realizarán cunetas adecuadas para la evacuación de pluviales, evitando la formación de charcos.

Se tendrán en cuenta utilizaciones peatonales, bicicletas principalmente y circunstancialmente tráfico motorizado.

Artículo. 6.18 Red supramunicipal, vía pecuaria y uso de la misma.

Constituyen la Red de Vías Pecuarias del municipio de Valdemoro con su clasificación aprobado por O.M. del 5 de enero de 1957, cuyo cuadro resumen se incluye en las normas urbanísticas de este Plan General, se extiende a aquellas modificaciones de trazado propuesta, incluidas en este documento sobre suelo calificado como “Reserva de suelo Vía Pecuaria” y a aquellas modificaciones de trazado que pudieran proponerse en Planes de Sectorización promovidos al amparo del presente Plan General.

Estos espacios están destinados al uso definido en las normas urbanísticas como “Uso Vía Pecuaria” y corresponde con los usos permitidos por la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

6.18.1. Secciones tipo Vía Pecuaria

Las secciones tipo de vía pecuaria en suelo urbanizable estará formada por un camino de al menos 6 m de ancho.

La capa de rodadura será realizada en materiales no asfálticos, como zahorras naturales, adoquinados con piedra natural, adoquinados con hormigón colorado en tonos terrizos en hormigón grabado coloreado en tonos terrizos.

El resto de la vía pecuaria será arbolada o revegetada preferiblemente con especies autóctonas, de la menos 1 a 1,5 m de altura.

6.18.2. Cruces con otras vías de paso.

Los cruce con obras públicas como carreteras, ferrocarriles, etc.. de nueva creación, serán realizados mediante pasos a diferente nivel, con anchura mínima para pasos inferiores de 12 m de ancho y un gálibo mínimo de 5 m. Los pasos superiores se realizarán con rampa y la anchura mínima libre para uso exclusivo de vía pecuaria será de 7 m.

Los cruces con viales urbanos que no soporten un tránsito rápido, se realizarán al mismo nivel de manera diferenciada mediante un ligero incremento de la rasante, pavimento diferenciado y señalización de límite de velocidad y cruce con la Vía Pecuaria. Todos los cruces deben ser autorizados por la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid.

En caso de que el dominio público pecuario sea interrumpido por una rotonda de cualquier vía de comunicación de tránsito rodado será necesario que se garantice la continuidad de dicha vía pecuaria, o bien situando la rotonda sobre otro punto o reservando los terrenos que garanticen la continuidad del dominio público.

6.18.3. Infraestructuras de nueva creación

Las infraestructuras de agua, saneamientos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc., de nueva creación, no pueden transcurrir por el dominio público pecuario. En el caso de cruce de cualquier infraestructura con el dominio publico pecuario, es necesario solicitar ocupación temporal de terrenos de vías pecuarias de acuerdo a la Ley 8/98 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

6.18.4. Modificaciones de trazado

En el caso de ámbitos o áreas afectadas por las Modificaciones de Trazado propuestas en este Plan General, no se puede disponer de los suelos de dominio público pecuario propiedad de la Comunidad de Madrid hasta que la Modificación de Trazado Propuesta sea aprobada por dicho

Organismo. Los suelos afectados por los nuevos trazados propuestos en las Modificaciones de Trazado no pueden soportar el paso de infraestructuras.

Los expedientes de Modificación de Trazado serán tramitados de acuerdo a la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo. 6.19 Espacios libres y zonas verdes.

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

6.19.1. Condiciones Generales.

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

Junto con el proyecto se presentará el documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los siguientes criterios de itinerarios peatonales.

El ancho mínimo será de 1,50 metros.

Las pendientes transversales serán iguales o inferiores al 2% y las longitudinales serán como máximo del 12% en tramos inferiores a 3 m y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 m.

La altura máxima de los bordillos será de 12,5 cm., debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento, mediante un plano inclinado con pendiente máxima del 12%.

Las zonas ajardinadas y los setos estarán siempre delimitados por un bordillo de 5 cm. de altura mínima o por un cambio de textura del pavimento que permita a las personas con visión reducida localizarlos. Se prohíben las delimitaciones realizadas únicamente con cables, cuerdas o similares.

Los bolardos o mojones que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, dejarán espacios con luz libre mínima de 1,20 metros, para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de baldosas especiales en sentido perpendicular a la marcha de cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o mojones, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.

6.19.2. Condiciones de protección del arbolado y jardines

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y maquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, estas deberán protegerse. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta ordenanza, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado anteriormente.

Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo o parte.

6.19.3. Sistema de riegos.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atendrán a lo dictado por la Concejalía de Medioambiente.

Tal y como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable.

La reutilización de aguas depuradas para riego de zonas verdes y deportivas requerirá concesión administrativa como norma general, en su caso autorización administrativa de conformidad con lo dispuesto en el articulo 109 del R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio, que aprueba el T.R. de la Ley de Aguas.

6.19.4. Condiciones del suelo y las tierras

Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a 50 centímetros. Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

6.19.5. Plantación y siembra.

La elección de especies atenderá a los siguientes criterios básicos:

Las exigencias de cultivo de la especie a elegir, dependientes de las características climáticas y edáficas de su zona de procedencia, serán compatibles con las condiciones climáticas y edáficas del medio urbano de Valdemoro y con los límites de tolerancia, ya experimentados, para cada especie.

En el caso del arbolado las especies se elegirán de forma que el volumen que alcance cada ejemplar al llegar a la madurez de su desarrollo coincida o sea menor que el espacio urbano (aéreo y subsuelo) de que va a disponer.

La justificación prioritaria para dotar de elementos vegetales a la ciudad procede de los servicios medioambientales que proporcionan. Son fundamentalmente la regulación de las oscilaciones térmicas y de la humedad relativa del aire. Esto depende directamente de la cantidad de hojas que sombrean y transpiran; es decir, del volumen de la copa o parte aérea de cada placita. Por tanto el desarrollo de los ejemplares de la especie a elegir en proyecto será el máximo posible para un espacio dado: se proyectará preferentemente la plantación de pocos árboles de gran volumen de copa y extenso desarrollo que de muchos árboles pero de poco porte.

Para establecer el tamaño y características de las plantas a utilizar se incluirán en el proyecto anejo en los que para cada especie se indique:

Dimensión característica del suministro. En general: perímetro del tronco a 1 m. de altura para frondosas caducifolias y altura total desde el cuello de la raíz para coníferas, frondosas de hoja perenne y arbustos.

Método de cultivo en vivero, con especial referencia a número de trasplantes y repicados. Presentación de la planta suministrada y tamaño del cepellón.

Otras características particulares como: formación espacial, períodos vegetativos crecidos por una planta injertada y especie del porta injertos, garantía de procedencia de la semilla de plantas autóctonas, pasaporte fitosanitario de las especies que lo requieran, etc.

El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad y extensión antes de efectuar la plantación, se excavará toda la superficie del alcorque por 1 m. de profundidad al menos con objeto de aportar el mayor volumen de tierra vegetal sería posible. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles superiores de 0,8 x 0,8 m² .

Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse el margen del mismo plano. Se grafiarán los símbolos de las plantas de forma que su centro sea el punto exacto de ubicación de la asociación vegetal proyectada considerando los espaciamientos naturales de cada especie y demás exigencias de cultivo.

6.19.6. Zonas ajardinadas y diseño general de las urbanizaciones.

Como criterio básico se tenderá a la concentración de toda la superficie ajardinada exigible al proyecto en un solo punto o parcela, evitando la dispersión y proliferación de rincones ajardinados y jardineras de exiguas dimensiones cuya conservación es cara y complicada. En el resto de la superficie a urbanizar se preverá la plantación de arbolado viario en alcorques. Se exigirá proyectar la plantación de arbolado en todas las aceras cuyas dimensiones lo permitan.

A su vez cada superficie objeto de intervención de ajardinamiento se zonificará según la calidad del suelo que va a servir de medio de plantación si este no se ha homogeneizado previamente.

6.19.7 Conservación.

En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos. Se propondrá un Plan de Mantenimiento Anual, detallando para cada labor a realizar: las fechas previstas, método de trabajo y relación de materiales a emplear.

Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

6.19.8 Contenido específico de los proyectos de jardinería.

Además de lo especificado anteriormente, los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas:

1. Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

2. Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m. señalando la ubicación de los elementos vegetales existentes, planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, planos de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.
Se exigirá además plano de compatibilidad espacial de las plantaciones previstas con el trazado de las redes de las infraestructuras proyectadas, siguiendo el criterio de separación neta de los elementos vegetales respecto de los restantes elementos urbanos.

3. Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidas normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento. El Capitulo de Jardinería se subdividirá de forma clara en los siguientes apartados o partidas:

Preparación del medio de plantación, suministro de plantas y plantación, red de riego.
Cada especie a plantar se definirá en una unidad de obra propia, indicando: nombre científico y de variedad o cultivar, dimensión característica que se determina y presentación del suministro.

4. Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deberán cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de marras y condiciones de conservación.

5. Estos proyectos se adaptarán a las directrices de los Servicios Técnicos de la Concejalía de Medio Ambiente, para lo cual se presentarán aprobados por dicha Concejalía, no valorando el Proyecto de jardinería hasta que no se presente toda la documentación solicitada.

Para prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en el P.G.V. debido a la impermeabilización, los P.U. deberán minimizar el impacto mediante el mantenimiento de superficies drenantes o no impermeabilizadas, firmes porosos en aparcamientos y grandes superficies y evitar los parques duros, favoreciendo la infiltración de aguas de lluvia.

Artículo. 6.20 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 (en base a: NBE-CPI-96, R.O. 786/2001 Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" de CEPREVEN).

Artículo. 6.21 Otras condiciones de equipamientos.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 6.20 y las que a continuación se detallan:

6.21.1. 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 4,75 metros de longitud por 2,50 metros de anchura como valores mínimos.

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

6.21.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

En los juegos no podrán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

6.21.3. Mobiliario urbano.

El Ayuntamiento de Valdemoro podrá proponer alternativas de mobiliario urbano con elementos de similares características al proyectado.

6.21.4. Bancos.

Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ninguna dimensión inferior a los 6 centímetros.

6.21.5. 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 arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 metros y hasta una altura de 3,40 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en períodos 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 o auxiliares.

Artículo. 6.22 Bases de cálculo para las redes de infraestructuras básicas.

6.22.1. Condición General para el dimensionado.

Los Proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobresaturaciones e infradimensionamientos.

Las condiciones que a continuación se establecen han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal.

6.22.2. Alumbrado público.

Art.6.22.2.1.Infraestructura

1.1.- La instalación se realizará con tendido subterráneo en todo su trazado, distribuida desde un nuevo centro de mando, salvo indicación en contrario y por escrito, de los servicios técnicos municipales.

1.2.- Las canalizaciones irán como mínimo a 40cm de profundidad y se empleará, como mínimo, dos tubos rígidos de PVC de 90mm de diámetro o de polietileno corrugado de doble pared de 90mm y color rojo, sobre cama de arena. Los tubos cumplirán la ITCBT21. En los cruces de calzada se colocarán como mínimo tres tubos recubiertos de hormigón, siendo en estos casos la profundidad mínima de 80 cm.

Se deberán instalar cinta de señalización a 25cm por encima del tubo, en todo su trazado.

1.3.- Así mismo las canalizaciones se prolongarán por todos los extremos de la urbanización hasta el borde de la parcela para que puedan ser enlazadas con las instalaciones inmediatas de alumbrado público.

1.4.- Las arquetas tendrán unas dimensiones mínimas de 40x40x40 cm. Serán ciegas las situadas a pie de columna y registrables las situadas en cruces y cambios de dirección, de acuerdo a las características siguientes:

- Arquetas ciegas: Se taparán con losa prefabricada de hormigón, rehundida para su posterior enlosado, marcando la baldosa correspondiente.
- Arqueta registrable: Se utilizará arco y tapa de fundición dúctil clase C-250.

1.5.- Para centro de mando se instalará armario de chapa de acero galvanizada o acero inoxidable, del tipo "Ayuntamiento de Madrid", de dimensiones adecuadas para los elementos de maniobra, protección y control necesarios y para un mínimo de cuatro circuitos. El equipo de medida se alojará de acuerdo a las normas de la compañía suministradora. La instalación interior se hará según normas del Ayuntamiento, incluyendo reloj astronómico y diferenciales con rearme automático.

Los Centros de Mando deberán cumplir lo establecido en el pto. 4 de la ITCBT09.

1.6.- La situación del centro de mando será, preferentemente, junto a centros de transformación y central respecto a la urbanización para minimizar longitud de cable y secciones. Será accesible sin necesidad de permisos y no estará sometido a servidumbres. Se instalará en un lugar discreto que no estorbe la circulación de vehículos o peatones.

Art.6.22.2.2.Conductores

2.1.- Los conductores serán de cobre flexible con un aislamiento mínimo de 0,6/1 KV.

2.2.- Las instalaciones eléctricas se realizarán siempre en sistemas trifásicos, tres fases más neutro, para 400 V.

2.3.- Los conductores cumplirán la normativa UNE que le sea de aplicación. La sección no será inferior a 6 mm², excepto en la subida al punto de luz que será de 2x2,5 mm2 lo que se hará con interposición de cortacircuitos calibrado. Este conductor deberá ser soportado mecánicamente, no admitiéndose que cuelgue directamente del portalámparas. Tendrán un aislamiento mínimo de 0,6/1 KV y deberá ser en régimen permanente a temperaturas de 70º C.

2.4.- No se admitirán empalmes dentro de las canalizaciones, ni en las arquetas. Los cambios de sección se harán en el interior de cajas de derivación estancas situadas en el interior de los báculos o en fachadas.

2.5.- Se compensará individualmente el factor de potencia cuando la intensidad sea superior a 6 A y el tipo de lámpara lo requiera.

2.6.- La máxima caída de tensión, desde el origen de la instalación hasta el punto mas desfavorable no será superior al 3%.

2.7.- Los criterios deberán ser diseñados y distribuidos de tal forma que, ante la eventualidad del disparo de una protección, se evite en lo posible la interrupción del suministro en calles o zonas completas.

Art. 6.22.2.3. Soportes

3.1.- El báculo o columna será de chapa de acero galvanizado, si es el caso, se pintará con los colores aprobados por los Servicios Técnicos, debiendo ser tratadas previamente con la imprimación necesaria para permitir la adherencia de la pintura. Para alturas superiores a 4 m deberán ser homologadas. Se ajustará a lo establecido en los R.D. 2642/85, 401/89 y en la Orden Ministerial 16/15/89, con coeficiente de seguridad no inferior a 2,5.

3.2.- Las tuercas y pernos quedarán cubiertos por la loseta y hormigón quedando enrasado al nivel de la acera.

3.3.- Las columnas de chapa de hasta 5 m de altura tendrán un espesor mínimo de 3mm. Para alturas mayores cumplirán la normativa técnica que lo regula.

3.4.- Si las columnas de chapa son de dos piezas, la superior irá embutida en la inferior al menos 40cm, y tendrán dos cordones de soldadura.

3.5.- La placa base llevará cartabones de refuerzo debidamente soldados. Irá apoyada en la cimentación de hormigón y perfectamente nivelada. Dispondrá de cuatro agujeros troquelados. El espesor mínimo será de 8mm.

3.6.- La altura mínima de las columnas será de 3,50 metros. El eje de los soportes se situará como mínimo a 0,50 m del bordillo de la aceras salvo excepciones autorizadas por los Servicios Técnicos Municipales.

3.7.- Las columnas artísticas serán de fundición o, en su defecto, con el cuerpo inferior de fundición.

3.8.- Las cimentaciones serán de hormigón H-200 y dimensiones según la Norma.

3.9.- Todos los báculos quedaran perfectamente alineados en calles rectas o marcarán la curvatura de la calle.

Art.6.22.2.4. Luminarias

4.1.- Las luminarias tendrán un diseño tal que no lancen hacia el cielo mas de un 8% del flujo luminoso.

4.2.- En las luminarias artísticas se permitirá una mayor dispersión, no autorizándose luminarias esféricas sin oclusión del hemisferio superior.

4.3.- Los reflectores serán de aluminio pulido o materiales aluminizados, excluyéndose los formados por superficies pintadas.

4.4.- Los modelos de luminaria a instalar deberán cumplir las homologaciones, normalizaciones y directivas europeas vigentes. En cualquier caso deberán ser aprobados por los Servicios Técnicos municipales.

4.5.- Se tendrá en cuenta para la elección de los modelos concretos de luminaria las existentes en las calles colindantes.

4.6.- Las luminarias tendrán una protección eléctrica de Clase I ó II.

4.7.- Las luminarias tendrán un grado de protección IP-55 como mínimo.

4.8.- Todas las luminarias que formen una unidad de obra quedarán a la misma altura.

4.9.- La inclinación máxima de una luminaria sobre el nivel horizontal será de 15º.

Art.6.22.2.5. Red de tierras

5.1.- Se colocará una red equipotencial que conecte entre sí todos los elementos metálicos de la instalación con conductor de cobre verde-amarillo de 16mm² como mínimo, extendida a lo largo de todo el circuito, cosiendo las distintas picas.

5.2.- Las picas serán de acero recubierto de cobre de dos metros de longitud y 15mm de diámetro, unida al conductor mediante grapa de latón estañado o soldadura aluminotérmica. Ocasionalmente y cuando las necesidades lo requieran podrá sustituirse por placas.

5.3.- El número de picas a colocar será de una por punto de luz y centro de mando.

5.4.- Excepcionalmente y para evitar afecciones a otros servicios ya existentes en el subsuelo, se podrá colocar placa de cobre en sustitución de la pica.

5.5.- Los brazos y cualquier otro apoyo metálico estarán unidos a la red de tierra.

Art. 6.22.2.6 Iluminación de fachadas, monumentos, rótulos, proyectores públicos y privados, láseres.

6.1.- El flujo luminoso se dirigirá siempre que sea posible de arriba abajo, procurando que los rayos luminosos estén dirigidos exclusivamente a la superficie a iluminar.

6.2.- Se colocarán preferentemente proyectores asimétricos

6.3.- Para evitar que el flujo luminoso escape hacia el cielo y se deslumbre a los vecinos, peatones o vehículos se colocarán en los proyectores sistemas de rejillas o paralúmenes frontales o laterales, si fuera necesario.

6.4.- Los rótulos luminosos se atendrán en la medida que sea posible a las normas de reducción de la contaminación luminosa nocturna.

6.5.- La iluminación de recintos privados exteriores, fachadas y rótulos publicitarios mediante proyectores o luminarias de cualquier tipo, quedará sujeta al cumplimiento de las normas de esta Ordenanza y en especial los apartados 6.1 y 6.2

6.6.- Se prohíbe en el término municipal la utilización de láseres o cañones de luz dirigidos hacia el cielo.

Art. 6.22.2.7. Proyecto

7.1.- El proyecto que se presente en el Ayuntamiento además del cálculo de las secciones, que se hará de acuerdo con el REBT, llevará un estudio luminotécnico.

7.2.- En el proyecto se indicará la distribución propuesta, las ínter distancias, altura de montaje y se fijarán las marcas y características técnicas de todos los materiales.

7.3.- Una vez aprobado el proyecto por los Servicios Técnicos no se aceptará ningún cambio. Si por razones muy justificadas hubiera de hacerse necesitará aprobación escrita previa de los Servicios Técnicos.

7.4.- Con el fin de reducir el consumo energético se colocará sistema de doble nivel sin línea de mando, mediante regulador situado en cabecera. No se admitirá la regulación individual por punto de luz.

7.5.- Para realizar la automatización del encendido se empleará un reloj astronómico, excluyéndose fotocélula y reloj eléctrico.

7.6.- La distancia mínima entre báculos será de 15 metros.

7.7.- Los niveles de iluminación medios (acera/calzada) serán los siguientes:

En zonas de vivienda unifamiliar 10/17 lux

En calles de hasta 13 m de anchura 15/25 lux

En calles de hasta 17 m 20/30 lux

En calles de hasta 30 m 20/35 lux

En zona peatonal 20 lux

En soportales y pasajes 25 lux

En zonas de parques y jardines 12 lux

En zonas de pistas deportivas 100 lux

De forma complementaria se tendrán en cuenta las recomendaciones de la Comisión Internacional del Alumbrado (CIE).

7.8.- Para alturas de montaje inferiores a 6 metros la potencia instalada por punto de luz no sobrepasará los 150w.

7.9.- El alumbrado se hará siempre en vapor de sodio de alta presión salvo zonas peatonales y parques en que se aceptará también vapor de mercurio o halogenuros metálicos.

7.10.- La altura de montaje dependerá del ancho de la vía, si bien se tendrá en cuenta la existencia y tipo de arbolado.

7.11.- En aceras de gran anchura se considerará la creación de una segunda línea de alumbrado.

7.12.- El grado de uniformidad será como mínimo del 30%, excepto en paseos, urbanizaciones unifamiliares, soportales, puentes, etc., que podrá ser del 20% y en parques de tipo forestal que podrá ser inferior.

7.13.- Se cuidará especialmente el deslumbramiento.

7.14.- En las rotondas se utilizará siempre alumbrado perimetral exterior. En las de más de 14 m de diámetro interior se podrá optar por alumbrado de proyección de corona móvil.

7.15.- El cosφ será 0,95 o superior. Todas las fases estarán equilibradas.

Art. 6.22.2.8.Recepción de las instalaciones

8.1.- Todas las instalaciones de alumbrado público que vayan a ser recepcionadas por el Ayuntamiento, deberán ir acompañadas del boletín debidamente cumplimentado y deberá cumplir la norma ITC BT 09 y relacionadas del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

8.2.- No podrá conectarse un alumbrado nuevo hasta que la instalación no sea recibida e inspeccionada por los Servicios de Alumbrado del Ayuntamiento. La garantía mínima será de un año a partir de la recepción provisional y los Servicios Municipales se harán cargo de la instalación a partir del momento de la recepción definitiva.

8.3.- Podrá ordenarse el enganche a la red de todo o parte de la instalación antes de la recepción de la urbanización, sin que ello suponga recepción de la instalación de alumbrado. En este caso el consumo lo soportará el Ayuntamiento, pero el mantenimiento será por cuenta del promotor.

8.4.- Todas las instalaciones tendrán una garantía mínima de un año que empezará a contar desde el momento que el Ayuntamiento recepcione la obra.

8.5.- Son objeto de la presente Norma todas las instalaciones de alumbrado público que se realicen en el Término Municipal de Valdemoro.

8.6.- Todas las instalaciones que estén pendientes de ejecución en la fecha de aprobación de esta Norma deberán adaptarse a la misma.

8.7.- El incumplimiento de esta Norma impedirá la recepción de la obra o urbanización de que se trate.

8.8.- Serán a cargo del promotor las modificaciones que hayan de hacerse por no adaptación a la Norma. En su caso las ejecutará el Ayuntamiento con cargo a la fianza.

8.9.- Los derechos de acometida a los centros de mando de alumbrado público facturados por la compañía suministradora serán abonados por el promotor.

8.10.- Los alumbrados de propiedad particular serán adecuados a la Ordenanza en el plazo de un año.

6.22.3. Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

Art. 6.22.3.1.Relación con la Empresa Suministradora. Condiciones Generales.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía eléctrica que suministre en la zona en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

Art. 6.22.3.2.Reglamentaciones y Normas.

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor:

1. Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

2. Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias (aprobado por RD 3275/1982).

3. Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002.

4.- Normas particulares de la Compañía suministradora.

Art. 6.22.3.3. Previsión de Potencia:

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a lo dispuesto en el REBT, ITC BT 10, que se resumen seguidamente:

Edificación	Grado de electrificación	Superficie mínima	Potencia mínima (W)
Vivienda	Mínima	≤ 160 m²	5.750
Vivienda	Elevada	>160 m²	9.200

Art. 6.22.3.4. Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, entubada mediante tubos de polietileno de doble pared, de acuerdo a la normativa de la Compañía suministradora y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red será la de establecida por la Compañía suministradora, con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora.

La red discurrirá por terrenos de uso y dominio público, bajo las aceras no permitiendo su ubicación bajo calzada salvo en los puntos donde sea estrictamente necesario (cruces).

En previsión de futuras ampliaciones de la red, se deberán dejar tubos de reserva en la totalidad del trazado.

El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía suministradora. en sus Normas, teniendo en cuenta no solo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino atendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán "cilíndricas" en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

Art. 6.22.3.5.Centros de transformación.

Los Centros de Transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, con acceso desde la vía pública y en ubicación subterránea (con rejillas de ventilación enrasadas con el nivel del pavimento), con excepción de los instalados en polígonos industriales en los que se podrán ubicar en superficie. Dichos Centros deberán quedar recogidos en el Proyecto de Compensación correspondiente, para su cesión posterior a la Compañía suministradora.

Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de la Compañía suministradora.

Art. 6.22.3.6.Red de baja tensión.

Las redes de baja tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, entubada mediante tubos de polietileno de doble pared, de acuerdo a la normativa de la Compañía

suministradora y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red será la de establecida por la Compañía suministradora (230 V – 400 V).

La red discurrirá por terrenos de uso y dominio público, bajo las aceras no permitiendo su ubicación bajo calzada salvo en los puntos donde sea estrictamente necesario (cruces).

En previsión de futuras ampliaciones de la red, se deberán dejar tubos de reserva en la totalidad del trazado.

El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 0,6/1kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía suministradora en sus Normas y justificado en los proyectos técnicos correspondientes.

6.22.4. Red de telefonía y comunicaciones.

Art. 6.22.4.1.Relación con la empresa suministradora del servicio.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.
Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisos para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico o de comunicación adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

Art.6.22.4.2. Condiciones generales para su diseño y cálculo.

1. A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán el número de suministro máximo derivado de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes o de los previstos por el Plan General, de acuerdo con las previsiones establecidas por la compañía suministradora.

2. Se procederá al enterramiento y/o supresión de todas las líneas aéreas existentes que crucen el área de actuación.

3. Se prolongará la red en las zonas de interconexión con otras zonas a urbanizar, con el fin de evitar roturas futuras en los pavimentos, llevando canalizaciones “en espera” hasta el borde del Sector.

4. Los cruces de calzadas se harán siempre perpendicularmente al eje de la calle.

5. Se deberá dotar de canalización de acometida a todas las parcelas del Sector susceptibles de uso de este servicio.

6. Toda la red discurrirá por terrenos de uso y dominio público.

7. La red discurrirá bajo las aceras no permitiendo su ubicación bajo calzada salvo en los puntos donde sea estrictamente necesario (cruces,...).

Art.6.22.4.3.Canalizaciones.

No se permiten tendidos aéreos de cables salvo en obras parciales de reforma de redes existentes en suelos urbanos consolidados y ello siempre que no sea posible su sustitución por redes enterradas.

En redes enterradas se utilizará una infraestructura canalizada. Las canalizaciones con tubo de P.V.C. estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (P.V.C.) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización.

El prisma estará compuesto por las siguientes capas:

Solera de hormigón de 8cm de espesor.

Haz de tubos con una separación entre sí de 3cm, consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.

Protección lateral de 6cm de hormigón.

Protección superior de 8cm de hormigón.

El hormigón más utilizado en canalización es el de 50kg/cm² de resistencia característica con un dosificación 1:4:8 y volumétrica de 150kg/m³.

Las secciones transversales de canalización pueden ser en base 2 ó; en base 4, es decir que los conductos se sitúen en capas de 2 ó 4 tubos. La anchura de la zanja para una canalización en base 2 será de 0´45mts. y de 0´65mts. para base 4.

En el caso de necesitarse hacer curvados con radios inferiores a 25mts. se deberán utilizar codos de desviación, ello limita la longitud de la sección que se irá reduciendo en tanto en cuanto se aumente el número de codos a utilizar, pudiendo darse el caso de necesitar modificar el trazado de la canalización, acortando la sección o bien estudiando un nuevo trazado.

Art. 6.22.4.4.Separación con otras redes y servicios.

El paralelismo con redes de distribución de energía eléctrica, semáforos, alumbrado público, etc., debe mantenerse una separación adecuada, 25 cm. con líneas de alta tensión y 20 cm. con las de baja tensión. Se considera como límite entre baja y alta tensión los 500 voltios.

La separación con otras instalaciones como son las redes de agua, gas, alcantarillado, etc., deberá ser de 30 cm.

Art. 6.22.4.5. Arquetas.

La arqueta es un paralelepípedo recto constituido por una solera, dos paredes transversales, dos longitudinales y una tapa. Se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada. Se admitirán arquetas prefabricadas siempre que se ajusten funcional y constructivamente a las normas de la Empresa Suministradora. Las arquetas siempre irán ubicadas en la acera.

Las paredes y la solera serán de hormigón de resistencia de proyecto fck=150 Kg/cm².

Las dimensiones y detalles constructivos se atendrán a lo tipificado por la compañía suministradora del servicio.

Art. 6.22.4.6.Pedestales.

Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.

Los pedestales llevarán arqueta en su base a la que se unirán mediante canalización dimensionada en base a las líneas alojar.

Sobre el pedestal se colocará el armario correspondiente, y para ello se utilizará la plantilla tipificada por la compañía suministradora. Se comprobará que la superficie del pedestal y la de la plantilla quedan horizontales y enrasadas. Se cuidará especialmente que las partes roscadas de los vástagos de la plantilla queden perfectamente limpias.

El armario para distribución de acometidas puede ir sobre pedestal o alojado en un muro.

6.22.5. Infraestructuras de comunicación

Las canalizaciones e infraestructuras necesarias, en su caso, se ajustarán a los convenios suscritos por las diferentes empresas concesionarias con el Ayuntamiento de Valdemoro, debiendo ejecutar las obras precisas de modo coordinado con el resto de servicios y previamente a la pavimentación del Sector.

6.22.6. Abastecimiento de agua potable

1. El abastecimiento de agua se realizará atendiendo a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos General y Particular de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales establecidas al efecto, así como la Norma Básica "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" y las Normas para Abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.

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

3. El suministro de agua potable en suelo urbano o urbanizable se realizará siempre a través del Canal de Isabel II, permitiéndose el abastecimiento por pozos en suelo rústico.

En cualquier caso, el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el Código Alimentario, así como las que a este fin se impongan por los organismos competentes.

4. Para los casos en los que se permita el abastecimiento por pozos, estos deberán cumplir las siguientes condiciones:

* Los pozos se sellarán y aislarán en sus 20m primeros.

* No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacentes.

* Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

* Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

* Las aguas extraídas de dichos pozos deberán someterse a los análisis periódicos sobre sus condiciones de potabilidad que prevean los organismos administrativos competentes.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano 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.

5. 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 dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada.

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.

6. Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II.

7. Se deberá dotar de acometidas a todas las parcelas susceptibles de uso de este servicio, para evitar futuras prolongaciones de red.

8. Se prolongará la red en las zonas de interconexión con otras zonas a urbanizar, con el fin de evitar roturas futuras en los pavimentos, llevando canalizaciones “en espera” hasta el borde del Sector.

9. En cualquier caso la red quedará mallada, formando anillos cerrados, no pudiendo existir ramales en testero ciego.

6.22.7. Hidrates contra incendios

En todos los sectores de suelo apto para urbanizar y en las unidades de actuación se preverán hidrates contra incendios, con un caudal de 1.000 litros por minuto, de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población, y de 200 metros lineales, en idénticas condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 15 viviendas por hectárea).

6.22.8. Red de riego

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse a esta empresa para su aprobación.

De acuerdo con las Normas de Abastecimiento del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a 3 Ha, el agua de riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

6.22.9. Red de evacuación y saneamiento

1. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

2. La red de saneamiento será separativa para los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, para Suelo Urbano No Consolidado se deberá justificar adecuadamente la elección de red en caso de que sea unitaria. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 40cm, el diámetro mínimo de los tubos en los sumideros será de 30cm y de 15cm en las acometidas domiciliarias con pendientes mínimas de 1.25 % en este caso. El diámetro y pendiente de los tubos serán tales que la velocidad en todo caso está comprendida entre 0,6 y 3,5 m/s, para caudal mínimo y máximo respectivamente.

En caso de conducciones unitarias no se incorporará a los colectores y emisarios de la C.M. o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales superior a cinco veces el caudal punta de aguas negras.

3. La recogida de aguas pluviales se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbederos de aguas pluviales y en cualquier caso la distancia entre ellos no será mayor a 50 metros, debiéndose disponer además en todos los cruces aguas arriba de los mismos. Las dimensiones mínimas de la rejilla del absorbedero serán 660x350mm y estarán homologadas por el Ayuntamiento de Madrid.

En caso de red separativa deberán existir dos acometidas de saneamiento, una para residuales domésticas y otra para pluviales.

4. Se realizarán todas las conexiones de las urbanizaciones existentes y de los nuevos desarrollos con la red general de saneamiento del municipio, con el fin de agrupar los vertidos al emisario general.

5. La red estará formada por tubos de hormigón prefabricados justificando la carga según disposición y tráfico a soportar. Podrán utilizarse también tuberías de policloruro de vinilo (PVC) y polietileno, previa aprobación por los Servicios Técnicos Municipales. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. En terrenos yesíferos será necesario emplear hormigones con cementos sulforesitentes o materiales plásticos.

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

6. 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. En los pozos de resalto con resalto mayor de 1,00 m se dispondrán piedras de granito o cuencos amortiguadores en el fondo del pozo.

7. Las conexiones de desagües domiciliarios se realizarán siempre a pozos de registro.

8. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 3,0 m. desde la clave hasta la superficie de la calzada pudiéndose reducir a 1,5 m. si solo recoge aguas pluviales. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos las tuberías deberán protegerse adecuadamente.

Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable se situarán como mínimo a 1,0 m. de distancia libre tanto en vertical como en horizontal y siempre por debajo de las de agua potable.

9. En el Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal, salvo en los casos previstos en el presente Plan general.

10. Los efluentes industriales se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos industriales tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando tanto la depuración previa antes de su vertido a la red urbana como al sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos. Siempre en cumplimiento de la Ley 10/1993 de 26 de octubre, Sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Se ubicarán arquetas o registros de efluentes conforme a su Art. 27 existiendo un registro o arqueta única para cada industria, de libre acceso desde el exterior del recinto para facilitar la toma de muestras. Se instalará en los sectores industriales una arqueta final de control de efluentes antes de la incorporación al colector.

11. 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 asegure el nivel de depuración exigido por los órganos administrativos competentes y, en último caso, por los propios Servicios Técnicos Municipales y de acuerdo siempre a la legislación vigente en la materia. Para ello el proyecto de tales instalaciones deberá ser sometido a la aprobación previa de tales organismos. Se prohíbe 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.

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

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

6.22.10. Otros servicios

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a la que se confíe su explotación.

Las competencias del Ayuntamiento sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de los núcleos urbanos y urbanizables se circunscribirán a regular la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo. 7.1 Alcance y contenido.

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.

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

A.- Protección de elementos de Redes de Infraestructuras Hidráulicas.

B.- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.

C.- Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.

D.- Protección del patrimonio catalogado.

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.

Artículo. 7.2 Protección de elementos de redes de infraestructuras hidráulicas.

La Red de Infraestructuras Hidráulicas se integra por conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y a este Municipio de diferentes diámetros que discurren por el Término de Valdemoro (Arterias de Aranjuez, de la Fundación Sur y otras arterias y ramales que conectan con la red de distribución).

A lo largo de las mismas y a fin de salvaguardar la seguridad de los elementos de la red de las Infraestructuras Hidráulicas serán de aplicación las bandas de protección y servidumbres siguientes:

1. Banda de Infraestructura de Agua (B.I.A.): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones. Sobre estas bandas serán de aplicación las siguientes condiciones:

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

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

c) Se prohíbe la instalación de colectores.

d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.

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

2. Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

Artículo. 7.3 Protección del medio ambiente.

7.3.1. 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. Son subsidiarias, en todo caso, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, y del resto de la legislación sectorial vigente.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Los sistemas de control ambiental.
- Residuos Urbanos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Emisiones Atmosféricas
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Protección de radiaciones electromagnéticas
- Protección del Suelo

7.3.2. Sistemas de control ambiental

Los sistemas de control ambiental aplicables a los planes, programas, proyectos y actividades, tanto públicos como privados incluidos en los Anexos de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, serán los siguientes procedimientos ambientales:

Art. 7.3.2.1.Análisis Ambiental de Planes y Programas

Se entiende por Análisis Ambiental el procedimiento que incluye el conjunto de estudios e informes técnicos que permiten estimar los efectos de un plan o programa sobre el Medio Ambiente, con el fin de prevenir, evitar y corregir dichos efectos.

Deberán someterse a Análisis Ambiental, con carácter previo a su aprobación, los planes y programas comprendidos en el Anexo Primero o deriven de la regla general de los artículos 5 y 6 de la Ley 2/2002, de conformidad también con lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El procedimiento administrativo se ajustará a lo dispuesto en los artículos 14 y siguiente de la Ley 2/2002, con inclusión de las variaciones descritas en el artículo 21 respecto de Planes Generales y Planes de sectorización.

El contenido de los Estudios de Incidencia Ambiental que deban incluir los Planes y Programas, viene determinado en el artículo 16 de la Ley 2/2002.

El órgano competente para su tramitación y resolución será el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid.

El Informe de Análisis Ambiental es preceptivo y vinculante, como culminación a dicho procedimiento, determinará únicamente a los efectos ambientales, la conveniencia o no de realizar el plan o programa en los términos en que esté planteado, las principales razones en que se ha basado la decisión y, en caso favorable, las condiciones que deben establecerse para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

El plazo máximo para la emisión de dicho Informe de Análisis Ambiental será de 5 meses (3 ó 2 meses respecto del planeamiento urbanístico, en los términos del artículo 21 de la Ley 2/2002, transcurrido el cual sin resolución expresa, se entenderá que el Informe es desfavorable, conforme establece el artículo 20 de la Ley 2/2002)

Art. 7.3.2.2. Evaluación de Impacto Ambiental

Se entiende por Evaluación de Impacto Ambiental el procedimiento que incluye el conjunto de estudios e informes técnicos y de consultas que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto o actividad causa sobre el medio ambiente, con el fin de prevenir, evitar y corregir dichos efectos.

Deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos y actividades públicos o privados enumerados en los Anexos Segundo y Tercero o deriven de la regla general de los artículos 5 y 6 de la Ley 2/2002, de conformidad también con lo dispuesto en la Ley 16/2002 de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

Se establecen dos procedimientos, ordinario y abreviado. El procedimiento ordinario (Anexo Segundo) se regula conforme a la Ley 16/2002, Ley 2/2002, reglamentos y normas adicionales de protección. El procedimiento abreviado (Anexo Tercero) se regula según la Ley 2/2002, reglamento y normas adicionales de protección.

Procedimiento ordinario:
Cuando se pretenda realizar un proyecto o actividad de los enumerados en el Anexo Segundo, el promotor presentará junto con la solicitud de autorización, una memoria-resumen de la actividad o proyecto, ante el órgano sustantivo, quien lo remitirá al órgano ambiental en 15 días.

Memoria que incluye las determinaciones de planeamiento urbanístico y certificado de viabilidad urbanística del proyecto emitido por la administración competente, en los términos del artículo 26 de la Ley 2/2002.

El procedimiento comienza desde el momento de recepción de la memoria ante el órgano ambiental (a efectos de plazo).

Por el órgano ambiental se remite al promotor un listado de personas, instituciones y administraciones previsiblemente afectados por el proyecto o actividad, a las que debe consultar para realizar el Estudio de Impacto Ambiental; así como las directrices básicas para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.

El contenido obligatorio del Estudio de Impacto Ambiental viene determinado en el artículo 28 de la Ley 2/2002, y se presentará ante el órgano sustantivo. Si en 7 meses el órgano ambiental no ha recibido el Estudio de Impacto Ambiental del promotor, se procederá al archivo del expediente, previa notificación al promotor.

Si está previsto dentro del procedimiento que siga el órgano sustantivo el trámite de información pública: el órgano sustantivo lo somete a información pública junto con el documento técnico del proyecto o actuación.
Así como a los demás trámites que se establezca en dicho procedimiento, con carácter previo a la resolución que se adopte para la autorización del proyecto o actividad se remitirá el Estudio de Impacto Ambiental, documento técnico y el resultado de la Información pública al órgano ambiental.

Si no está previsto el trámite de información pública en el procedimiento administrativo, es el órgano ambiental quien lo somete a información pública por 30 días. Información en el BOCAM y tablón de anuncios de los Ayuntamientos afectados.

Finalizada la tramitación de los procedimientos de Evaluación de Impacto previstos en la Ley 2/2002, el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid formulará Declaración de Impacto Ambiental preceptiva, previa y vinculante para dar la autorización o licencia en la que determinará, a los solos efectos ambientales, la conveniencia o no de realizar el proyecto o actividad, los principales motivos en que base su decisión, y en caso favorable, las condiciones que deben establecerse para la adecuada protección del Medio Ambiente y los recursos naturales.

El plazo máximo para formular la Declaración de Impacto Ambiental será de 9 meses, transcurrido el cual sin resolución expresa se entiende negativa, remitiéndose al órgano sustantivo y al promotor; y será publicada en el B.O.C.A.M.

Procedimiento abreviado:
Se seguirá respecto de los proyectos o actividades (Anexo Tercero) de la Ley 2/2002, su carácter abreviado viene determinado por las siguientes particularidades respecto del procedimiento ordinario:

- Se evita la fase del listado de personas, instituciones y administraciones

- La información pública ambiental será de 20 días, en vez de 30 días

- El plazo máximo para emitir la Declaración de Impacto Ambiental es de 5 meses, en vez de 9 meses.

El órgano competente para su tramitación y resolución será el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, salvo aquellos supuestos en que la competencia sustantiva para su aprobación o autorización corresponda a la Administración General del Estado.

Art. 7.3.2.3. Evaluación Ambiental de Actividades

Se entiende por Evaluación Ambiental de Actividades el procedimiento que incluye el conjunto de estudios e informes técnicos que permiten estimar los efectos que la ejecución de los proyectos y actividades incluidos en el Anexo Quinto de la Ley 2/2002 causa en el Medio Ambiente, con el fin de prevenir, evitar y corregir dichos efectos.

Deben someterse a Evaluación Ambiental de Actividades, las relacionadas en el Anexo Quinto de la Ley 2/2002, con las peculiaridades previstas en el Título IV de la misma.

La tramitación y resolución del Procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades corresponde a los Municipios.

El procedimiento administrativo se iniciará con la presentación de la solicitud de la autorización o licencia acompañada del proyecto técnico que incluirá una memoria ambiental con el contenido exigido en el artículo 44 de la Ley 2/2002, ante el Ayuntamiento.

Simultáneamente, el promotor deberá iniciar todos los trámites necesarios para recabar los informes ambientales preceptivos de otras administraciones públicas.

Sometimiento de la documentación presentada a trámite de información pública durante 20 días, mediante Anuncio en el B.O.C.A.M. y en los tablones del Ayuntamiento, así como notificación a los vecinos interesados para que puedan presentar alegaciones en el mismo plazo de 20 días.

En caso de ser desfavorable o imponer medias correctoras se dará traslado de la Propuesta de Informe de Evaluación Ambiental al promotor para la práctica de alegaciones en el plazo de 10 días. Transcurridos los trámites anteriormente indicados, el Ayuntamiento emitirá el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades, preceptivo, previo y obligatorio para la concesión de cualquier licencia municipal relacionada con el proyecto o actividad en cuestión.

El plazo máximo para la emisión del Informe será de 5 meses contados desde la fecha de presentación de la solicitud, transcurrido el mismo sin recaer resolución expresa se entenderá que el Informe es negativo.

7.3.3. Residuos urbanos. Sólidos (Basuras)

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Urbanísticas, se clasifican como sigue según se determina en la Ley 5/2003, Ley de Residuos de la Comunidad de Madrid y Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos

Art. 7.3.3.1. 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. Se estará a lo dispuesto en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, y a la normativa de desarrollo en vigor.

Art. 7.3.3.2. Residuos orgánicos.

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

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, las características medioambientales del emplazamiento y políticas de actuación del ámbito supramunicipal, así como a la normativa de desarrollo vigente .

En cualquier caso, los proyectos correspondientes se someterán a los procedimientos ambientales conforme a lo establecido en la Ley 2/2002.

Art. 7.3.3.3.Residuos peligrosos.

Aquellos calificados como tales por la normativa , Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid con carácter supletorio, la Ley 10/1998 de 21 de abril así como aquellos artículos de la Ley 20/86 y R.D. 952/97 que no hayan sido explícitamente derogados por la Ley 10/98 . Previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos.

Además, en cuanto a actividades o proyectos incluidos en los Anexos de la Ley 2/2002 se estará a lo dispuesto en la misma sobre el sometimiento de los mismos a los procedimientos de control ambiental establecidos en la misma.

7.3.4. 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 la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo dispuesto por el resto de la normativa sectorial vigente.

Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

En los proyectos de urbanización en parcelas industriales se garantizará la existencia y ubicación de arquetas de registro de efluentes conforme a lo establecido en el articulo 27 de la Ley 10/93. Así mismo para controlar todos los vertidos generados en los sectores del ámbito industrial se instalará una arqueta final de control de efluentes antes de la incorporación al colector.

En cuanto a actividades o proyectos incluidos en los Anexos de la Ley 2/2002 que impliquen el vertido líquido, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 2/2002.

Los vertidos de aguas residuales, deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el articulo 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.3.5. Emisiones atmosféricas

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores y en la forma indicada en el Decreto 1522/84, de 4 de julio; Decreto 833/75 de 6 de febrero; por el que se desarrolla la Ley 38/72 de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico continuará vigente en todo lo que no se oponga al R.D. 1613/1985, de 1 de agosto, R.D. 1088/1992 de 11 de septiembre y Resolución de 3 de junio de 203 (L.C.M. 2003/310).

7.3.6. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 78/99 que regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, la Ley 2/2002, las Ordenanzas Municipales correspondientes y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

7.3.7. 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-96 por el Reglamento de Prevención de incendios de la CAM (Decreto 31/03 de 13 de marzo), por el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (R. Decreto 786/2001, de 6 de julio) y por las restantes normas de prevención de incendios específicas para cada tipo de actividad.

7.3.8. Protección de radiaciones electromagnéticas.

En el Suelo Urbanizable, el desarrollo de Planes Parciales deberá establecer las separaciones adecuadas de las edificaciones en relación con las líneas de Alta Tensión, mínimo 50 metros, como reserva y protección de las viviendas de las posibles radiaciones electromagnéticas. Las mismas consideraciones se mantendrán con la Subestación de Transformación.

Los Planes Parciales deberán considerar el reagrupamiento de líneas o el enterramiento de las mismas cuando esto sea posible. Siempre de conformidad con lo dispuesto en la Ley 54/97, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y resto de la normativa sectorial vigente.

7.3.9. Protección del suelo

9.1.- En lo relativo a la contaminación de suelo por sustancias tóxicas y peligrosas, fundamentalmente PCB's y aceites industriales o residuos de diferentes tipos, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local vigente.

9.2. – Será responsabilidad del propietario del solar y/o inmueble la contaminación del suelo que produzca riesgo para el medio ambiente y la salud de las personas.

Artículo. 7.4 Protección del paisaje de la imagen y escena urbana.

7.4.1. DEL PAISAJE NATURAL

Art. 7.4.1.1. Protección del paisaje natural.

El presente Plan General establece 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 de protección que se trata específicamente en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidas 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.

C.- Protección de plantaciones y masas forestales: Se protegerá el arbolado existente y en caso de no ser posible su mantenimiento se estará a las determinaciones legales sobre protección del arbolado "Norma Granada".

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

E.- Protección de la flora y la fauna de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local vigente y en particular el Decreto 18/92 de 26 de marzo por el que se aprueba el Catalogo Regional de Flora y Fauna Silvestre y se crea la categoría de árboles singulares.

7.4.2. DE LA IMAGEN Y DE LA ESCENA URBANA.

Art. 7.4.2.1. Conservación de los espacios.

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo patios de manzana y espacios abiertos en pro indiviso, 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.

Art. 7.4.2.2. 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 o enfoscados da análoga características que las fachadas.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Art. 7.4.2.3. Supresión de barreras físicas. (Urbanísticas y Arquitectónicas)

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente.

Art. 7.4.2.4. 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.

Art. 7.4.2.5. 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 m^2.) 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.

Art. 7.4.2.6. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

A.- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.

B.- La publicidad acústica.
Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1.- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.

2.- Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.

3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7.- Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

C.- La instalación de vallas publicitarias sobre suelo no urbanizable de protección.

Art. 7.4.2.7. Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

Art. 7.4.2.8. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en la Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

Art. 7.4.2.9. 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.

Art. 7.4.2.10. 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.

Artículo. 7.5 Protección del patrimonio.

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 (edificaciones, jardines, conjuntos, árboles y elementos aislados) Normativa de protección aplicable.

Artículo. 7.6 Protección de yacimientos arqueológicos (cautelar).

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.

LIBRO 2.

CAPITULO 8.REGULACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo. 8.1 Ámbito de aplicación.

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que, por su situación dentro del núcleo urbano, por su grado de urbanización y consolidación de la edificación conforme con lo dispuesto en la legislación vigente, merecen aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en los Planos de Ordenación.

Artículo. 8.2 Criterios de ordenación.

Al objeto de regular la ordenación pormenorizada del suelo urbano se establecen las siguientes zonas urbanísticas a las que se aplicarán las correspondientes Ordenanzas en las que se concretan los aprovechamientos urbanísticos y las condiciones de edificación:

Ordenanza 1.	Casco Histórico
Ordenanza 2.	Manzana cerrada
Ordenanza 3.	Manzana semicerrada
Ordenanza 4.	Bloque Abierto
Ordenanza 5.	Vivienda unifamiliar
Ordenanza 6.	Industrial
Ordenanza 7.	Industrial La Postura
Ordenanza 8.	Dotaciones, Equipamientos y Servicios
Ordenanza 9.	Espacios Libres y Zonas verdes.

Además de estas ordenanzas, se mantienen las ordenanzas de los instrumentos de Planeamiento desarrollados para la ordenación del suelo urbanizable aprobados en la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, y que se encuentran en la actualidad en desarrollo. Este Planeamiento Incorporado afecta a las siguientes zonas:

S. URBANO NO CONSOLIDADO

1. PERI 4 FUENTE LA TEJA
2. U.D.E. OESTE NORTE
3. P.P. SECTOR R-2 CANTO NEGRO
4. P.P. SECTOR R-4 CERCADO DEL MARQUES
5. P.P. SECTOR R-5 PARAJE MERINO
6. P.P. SECTOR R-6 EL CARACOL

Las determinaciones urbanísticas de los mismos se recogen en un Anexo a las ordenanzas.

Las características resultantes de la edificación serán, por tanto, las derivadas del cumplimiento de las Condiciones generales de la edificación incluidas en anteriores capítulos de este Plan, y de las ordenanzas particulares de cada zona.

Se completa la ordenación con las áreas que se desarrollarán por algún instrumento previo a la licencia. Dichas áreas constituyen Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado y Ambitos de Actuación en suelo urbano no consolidado. Los ámbitos y determinaciones de estas zonas están recogidos en el documento de Fichero de Gestión, documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

Dicho fichero recoge las siguientes zonas:

S. URBANO NO CONSOLIDADO
A.A.1. AVENIDA DE ANDALUCIA
A.A.2. REMATE CALLE SAN ISIDRO
A.A.3. FRENTE NACIONAL IV
A.A.4. GUARDIA CIVIL
A.A.5. CERRO DEL CASTILLO ESTE

S. URBANO NO CONSOLIDADO
A.A.6. CERRO DEL CASTILLO OESTE
A.A.7. PRADO-ESTACION
A.A.8. CAMINO DE LAS SALINAS
A.A .9. PASEO DEL JUNCAREJO
A.A.10. POZO SAN PEDRO

Artículo. 8.3 Criterios de desarrollo.

El suelo urbano de las diferentes áreas de ordenanza no incluido en Ámbitos de Actuación corresponde a los terrenos cuya ordenación pormenorizada se establece en el presente Plan General no requiriendo planeamiento de desarrollo.

No obstante, en dichas áreas, sin que se entienda modificación del planeamiento y, a través de los oportunos Estudios de Detalle, se podrán ajustar las determinaciones del Plan siempre que cumpla lo establecido en el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es:

a. Podrá establecer espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
b. En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial (altura, usos o merma de dotaciones y espacios libres o zonas verdes).
c. En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Artículo. 8.4 Criterios de ejecución.

La ejecución del suelo urbano del presente Plan se realizará de conformidad con lo dispuesto en la legalidad vigente y, en concreto, en el Capítulo III de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones sistemáticas previstas en el presente Plan son las que se han relacionado como PERI o como Unidades de Ejecución y con las condiciones y criterios establecidos en las fichas específicas. El resto del suelo, se entenderá de actuación asistemática.

Artículo. 8.5 Derechos y deberes de los propietarios.

Son los establecidos en la legalidad vigente, artículos 17 y 18 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislación urbanística aplicable.

Artículo. 8.6 Ordenanza 1: Casco histórico.

8.6.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza corresponde a la Propuesta de declaración de Casco Histórico (Incoado Bien de Interés Cultural por R.21-04-1981), incrementado con la manzana comprendida entre la Calle de las Vacas y la Calle Alarcón. Los límites se encuentran definidos en los Planos de Ordenación.

Estas ordenanzas tendrán validez hasta la aprobación de un futuro "Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico", en el que se recogerán de forma pormenorizada las actuaciones a efectuar dentro del recinto de la propuesta de Casco Histórico delimitado, y donde se propondrán medidas de Fomento a la Rehabilitación y Restauración.

8.6.2. Uso y tipología dominante

Uso residencial con tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cerrada y edificación alineada a viario.

Existen dos grados, en función de la máxima altura permitida, correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1: Ámbito general con altura predominante existente de 2 plantas.
- Grado 2: Frente de edificación a calles Estrella de Elola y General Dabán, con altura predominante de 3 plantas.

8.6.3. Inmuebles definidos en el catálogo

Se ajustarán a lo definido en los artículos y a las condiciones definidas en el Catálogo en cuanto a los grados de protección.

8.6.4. Parcela mínima edificable

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables.
A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

Superficie	Fachada a espacio público	Diámetro interior inscrito
100 m^2	6 m	6 m

8.6.5. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones se incluyen en el Plano de Alineaciones, siendo las correspondientes a este ámbito las existentes en el momento de aprobación del Plan. No se permiten retranqueos de fachada a las alineaciones exteriores, ni en planta baja ni en las siguientes, incluso para la formación de terrazas.

8.6.6. Fondo Edificable sobre rasante

Se establece un fondo edificable máximo sobre rasante de 12 m con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras: El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios
- En la ordenanza 1 grado 2: El fondo edificable en Planta Baja puede ampliarse hasta 30 m en uso comercial.

En todos los casos se respetará el art.582 del Código Civil sobre limitación de vistas rectas u oblicuas.

8.6.7. Fondo Edificable bajo rasante

No se admite edificación en plantas bajo rasante, excepto en las siguientes condiciones:

- En solares con superficie superior a 150 m2.
- En solares con fachada a dos calles
- En proyectos de más de 4 viviendas.

En estos casos se admite una única planta bajo rasante con un fondo edificable máximo bajo rasante es de 14 m, si bien se admite la ocupación bajo rasante de todo el solar en los siguientes casos:

- El uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir rampas de acceso en 14 m de fondo.

- La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno de las parcelas colindantes y la cara superior del techo del forjado de sótano no es superior a un metro y medio (1,5 m).
- Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las construcciones colindantes.

En el caso de construir plantas bajo rasante con uso garaje-aparcamiento, las rampas de acceso deberán quedar ocultas tras portones en el plano de la fachada, respetando la tipología y materiales tradicionales.

Art. 8.6.7.1. Cuevas

En todos los casos, se respetarán las cuevas existentes. El proyecto incluirá un estudio planimétrico de las mismas, con el objeto de incluirlas en un catálogo de cuevas existentes, e irá acompañado de las medidas de rehabilitación y conservación de las mismas.

8.6.8. Ocupación

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a la distancia del fondo edificable definido, medidos perpendicularmente a todos sus puntos.

8.6.9. Altura máxima y número de plantas

La altura de cornisa será obligatoria para evitar medianerías al descubierto. La altura de cornisa máxima y mínima será, en función del grado de 2 plantas (baja+1) ó 7 (siete) metros con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras. La altura se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios.
- En las parcelas con fachada a las calles Estrella Elola y General Dabán. La altura puede ampliarse en una planta (baja +2) ó 10 (diez) metros en la fachada a dichas calles. En solares en esquina, el fondo de la segunda planta será de 12 m medidos perpendicularmente en la fachada a las calles Estrella Elola y General Dabán.

Se prohíben las plantas de ático.

En todo caso, si existiera constituida en toda la manzana una línea uniforme de cornisa, la nueva edificación se adaptará a ella no siendo posible, en todo caso, superar el número de plantas permitido para esa zona.

8.6.10.Superficie edificable

La superficie edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta.

8.6.11. Espacios libre de parcela.

Deberán dejarse libres los patios interiores de parcela. Se prohíbe cualquier tipo de construcción auxiliar.

8.6.12. Vuelos y miradores

Sólo se admiten vuelos en calles de más de seis (6) metros, teniendo un vuelo máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros.

La separación de los balcones y vuelos a las medianerías será igual o superior a 0,80 metros.

No podrá haber ningún vuelo a altura menor de 3,5 m. El canto máximo para vuelos, balcones y aleros será de 0,15 metros.

8.6.13. Inclinación máxima de cubierta

La inclinación máxima será entre 15º y 25º grados sexagesimales, por lo que se prohíben expresamente las cubiertas planas, con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras: La altura se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios
- En la ordenanza 1 grado 2: La inclinación de la cubierta puede aumentarse hasta el 30 % en el frente a dichas calles.

8.6.14. Edificación bajo cubierta

Se permitirá la utilización del bajo cubierta como trasteros de las otras plantas de los edificios, o como parte incorporada a la planta inmediatamente inferior, mediante comunicación interna que reúna condición de escalera y normas de seguridad correspondientes. En ningún supuesto la edificación bajo cubierta podrá tener consideración como local de uso independiente del de dicha planta inferior.

8.6.15. Vallas y tapias

Se admiten las características de las existentes. En las nuevas, la altura máxima de las tapias interiores será de dos (2) metros. Las vallas a la vía pública tendrán una altura máxima de dos (2) metros y se ejecutarán con los mismos materiales que la fachada, ajustándose a las características descritas en el correspondiente artículo del capítulo “Condiciones Generales de la Edificación” del presente Plan.

8.6.16. Condiciones estéticas y ambientales del Casco Histórico Delimitado

Se tendrán en cuenta las determinaciones del catálogo de edificios de interés histórico artístico incluido en el P.G. y la identificación de ámbitos espaciales de interés ambiental.

Todos los elementos constructivos y decorativos de valor que existen en las zonas de interés ambiental, escudos, rejas, etc, tendrán un nivel de protección integral, aunque no estuvieran expresamente recogidos en el Catálogo.

El Ayuntamiento tendrá la facultad para denegar o condicionar las licencias de obra de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas. Estas condiciones se pueden referir al uso y dimensión del edificio, a la composición y materiales y a los detalles de forma, color y calidad.

Se podrán aceptar modificaciones en la aplicación de ordenanzas estéticas siempre y cuando el proyecto contenga una justificación de que la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano, con ello se quiere evitar una rigidez excesiva que imposibilite nuevas aportaciones arquitectónicas de calidad.

Volúmenes.

La composición volumétrica del edificio se adaptará a las características singulares del entorno y su modulación, integrándose en el conjunto.

Cubiertas.

El alero no podrá ser ejecutado como prolongación del último forjado, siendo su máximo canto de quince (15) centímetros.

No se permite el vertido de aguas pluviales a la vía pública, recomendándose el uso de canalón volado a la manera tradicional.

Las cubiertas serán de teja cerámica curva, haciendo hincapié en el uso de materiales con vejez, si proceden de la sustitución del edificio existente.

En el faldón de cubierta a fachada sólo se admiten huecos planos en el mismo plano que la cubierta.

Fachadas

Se adecuará la composición de la nueva fachada, armonizando líneas de referencia de la misma (cornisas, aleros, vuelos, ...) con las colindantes.

Se evitarán las plantas bajas diáfanas cuando sean comerciales, atendiendo a una adecuada proporción hueco/macizo.

En plantas superiores habrá predominio de macizo sobre vano y los huecos tenderán a la verticalidad.

Se tenderá al empleo de enfoscados y revocos en color blanco o en la gama de los ocres claros, y a la recuperación de técnicas de revoco tradicionales.

En plantas bajas se admitirán zócalos de materiales no brillantes tales como revocos rugosos y aplacados de piedra.

Salvo en los frentes a las calles Estrella Elola y General Dabán, se prohíbe el uso del ladrillo visto, salvo posibles recercados de huecos de fachada utilizando ladrillo tipo rústico de poco grueso y color pálido. Los edificios que actualmente sean de ladrillo visto deberán tender hacia su renovación para adaptarse a las presentes condiciones estéticas.

Se prohíbe el uso en fachada de imitaciones de materiales, de aplacados de piedra artificial, mármoles, azulejos, gres y similares, salvo informe favorable de los técnicos previa presentación de muestras del material de fachada en el Ayuntamiento.

Las fachadas secundarias y medianeras, si son visibles desde espacios públicos o semipúblicos recibirán un tratamiento similar a las principales.

La carpintería exterior será de madera, metálica pintada o lacada, nunca en colores estridentes, ni de aluminios anodizados.

No se admite la utilización de bastidores metálicos con cristal o placas de otros materiales vítreos en balcones o antepechos.

Otros elementos.

Se prohíben todo tipo de marquesinas y toldos volados.

Los elementos complementarios tales como cajas de escalera, chimeneas, shunts, estarán en consonancia en cuanto a tratamiento con la generalidad del edificio.

No se permitirán carteles publicitarios que afecten a edificios catalogados, ni rótulos que perjudiquen ambientes de interés.

8.6.17. Otras condiciones

Para todo lo no incluido en esta ordenanza, y puesto que el ámbito de aplicación de la misma coincide con el del Casco Histórico delimitado el 12 de marzo de 1997 que cuenta con ficha correspondiente en el Catálogo incluido en el presente PGV, se estará a lo dispuesto en dicho Catálogo.

8.6.18. Solicitud de licencias.

Cuando la obra mayor afecte a elementos exteriores junto a la solicitud de licencia se presentarán fotografías del edificio y sus colindantes, y, si es obra nueva, renovación o prevé elevación de plantas, irá acompañada de los alzados de los edificios colindantes tratados con suficiente precisión, huecos niveles de plantas, relieves o resaltes y vuelos, cornisas e impostas, etc., a fin de valorar el impacto ambiental de la actuación.

8.6.19. Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- **Residencial**: Categorías 1ª y 2ª

b) Usos compatibles:

- **Residencial**: Categoría 3ª
- **Terciario**:
  - Comercial Categoría 1ª y 2ª en Planta Baja
  - Hostelero Categoría 5ª y 6ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a la Planta Baja.
  - Recreativo categoría 8ª en Planta Baja
  - Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13ª en Planta Baja;
  - Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.
- **Dotacional**:
  - Educativo Categoría 1ª, 4ª y 5ª en Planta Baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en Planta Baja y 1ª con acceso directo desde la calle y vinculada a la Planta Baja.
  - Asistencial Categoría 8ª en Planta Baja y Categoría 9ª en Edificio Exclusivo.
  - Sanitario Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m2; Categoría 11ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja; Categoría 12ª en edificio exclusivo y Categoría 13ª sólo en Planta Baja.
  - Servicio Público apartado 4 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja
  - Religioso Categoría 16ª en Planta Baja y 17ª en Edificio Exclusivo
  - Deportivo Categoría 18ª en Planta Baja y 19ª en Edificio Exclusivo.
- **Espacios Libres**: Categorías 1ª a 4ª.
- **Transporte y comunicaciones**: Red viaria.
- **Garaje: En planta sótano.**

c) Usos condicionados:

- **Terciario**: Recreativo Categoría 10ª
- **Industrial**: Ordinaria Categoría 1ª en Planta Baja
- **Infraestructuras Básicas**
- **Dotacional**: Servicio Público apartado 3º en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental. Sólo se admite su uso en Planta Baja con aforo igual o inferior a 100 personas ó en edificio exclusivo para aforos superiores.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".
3. El uso Infraestructuras Básicas estará sujeto a las condiciones particulares de su uso.

8.6.20. Cuadro resumen

ORDENANZA 1. CASCO HISTORICO						
Grado	Parcela mínima			Fondo	Altura máxima	Atico
	Superficie	Fachada	Ø min			
1º	100 m²	6 m	6 m	12 m	2 plantas (baja +1)	No
2º	100 m²	6 m	6 m	12 m(*)	3 plantas (baja +2)	No

(*) Fondo de 30 m en Planta Baja.

Artículo. 8.7 Ordenanza 2: Manzana cerrada.

8.7.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas de los Planos de Ordenación

8.7.2. Uso y tipología dominante.

Uso residencial con tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cerrada y edificación alineada a viario. La intensidad del uso viene limitada por las de condiciones de edificación.

Existen cinco grados, en función de la máxima altura permitida, correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1º: Manzanas de vivienda en una y dos plantas dentro de la extensión del núcleo con edificaciones entre medianeras.

- Grado 2º: Manzanas de edificación en baja más dos plantas. Zona cercana al núcleo. Edificación entre medianeras.

- Grado 3º: Zona correspondiente con las primeras extensiones del casco histórico, al norte de éste. Está prácticamente consolidada. Altura predominante de cuatro plantas

- Grado 4º: Áreas de edificación de hasta cinco plantas (baja más cuatro) de manzana cerrada con patio

- Grado 5º: Frente al oeste de la Avenida de Andalucía con siete plantas de altura, recoge la configuración existente de los años setenta al borde de la antigua traza de la carretera.

8.7.3. Inmuebles definidos en el catálogo.

Se ajustarán a lo definido en los artículos y a las condiciones definidas en el catálogo en cuanto a los grados de protección

8.7.4. Parcela mínima edificable.

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables. A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

Grado	Superficie	Fachada	Diám. interior
1º	150 m²	6 m	6 m
2º	150 m²	8 m	8 m
3º, 4º y 5º	200 m²	8 m	8 m

8.7.5. Alineaciones y retranqueos.

Deberán ajustarse a lo expresado en el Plano de Alineaciones. No se permiten retranqueos a alineaciones exteriores de fachada, ni en planta baja ni en las restantes.

8.7.6. Fondo Edificable

Se establece el siguiente fondo edificable sobre y bajo rasante:

Grado	Fondo edificable
1º, 2º y 3º	16 m (*)
4º y 5º	23 m

Con las siguientes excepciones:

- En las parcelas con fachada a las calles Estrella Elola y Libertad. El fondo edificable en Planta Baja puede ampliarse hasta 30 m en uso comercial.
- En edificios dotacionales o de infraestructuras. El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios

En todos los casos se respetará el art. 582 del Código Civil sobre limitación de vistas rectas u oblicuas.

Se admite la ocupación bajo rasante de todo el solar en los siguientes casos:

- El uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir rampas de acceso en el fondo máximo edificable.
- La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno de las parcelas colindantes y la cara superior del techo del forjado de sótano no es superior a un metro y medio (1,5 m).
- Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las construcciones colindantes.

En el caso de construir plantas bajo rasante con uso garaje-aparcamiento, las rampas de acceso deberán ocultas tras portones.

En todo caso deberán respetarse las condiciones del Código Civil.

8.7.7. Ocupación

La ocupación sobre rasante en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a la distancia del fondo edificable definido anteriormente (o a la línea de retranqueo del fondo), medidos perpendicularmente a todos sus puntos.

8.7.8. Altura máxima y número de plantas

La altura de cornisa tendrá carácter obligatorio para evitar medianerías al descubierto, y en cada grado será:

Grado	Nº máx. plantas	Atico	Altura máx. cornisa
1º	2 plantas (baja +1)	No	7 m
2º	3 plantas (baja +2)	No	10 m
3º	4 plantas (baja +3)(*)	+Si	13 m
4º	5 plantas (baja +4)	+Si	16 m
5º	7 plantas (baja +6)	+Si	22 m

(*) Las parcelas con frente a Avda de Andalucía tendrán las condiciones de volumen de la ordenanza 2 grado 5.

En todo caso, se intentará mantener la altura de cornisa correspondiente a la manzana en que se inserte la actuación.

8.7.9. Superficie edificable

La superficie edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta.

8.7.10. Espacios libre de parcela.

Deberán dejarse libres los patios interiores de parcela. Se prohíbe cualquier tipo de construcción auxiliar.

8.7.11. Condiciones Estéticas

Se aplicarán las ordenanzas estéticas de la Ordenanza 1 Casco Histórico a todas las parcelas cuya fachada limite con la línea de delimitación de dicha zona de ordenación.

8.7.12. Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- Residencial: Categoría 1ª y 2ª

b) Usos compatibles:

- **Residencial**: Categoría 3ª
- **Terciario**:
  - Comercial Categoría 1ª y 2ª en Planta Baja y Categoría 3ª en Planta Baja en grados 4º y 5º.
  - Hostelero Categoría 5ª y 6ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a la Planta Baja, o edificio exclusivo.
  - Recreativo categoría 8ª en Planta Baja
  - Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13ª en Planta Baja;
  - Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.
- **Dotacional**:
  - Educativo Categoría 1ª, 4ª y 5ª en Planta Baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en Planta Baja y 1ª con acceso directo desde la calle y vinculada a la Planta Baja.
  - Asistencial Categoría 8ª en Planta Baja y Categoría 9ª en Edificio Exclusivo.
  - Sanitario Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m2; Categoría 11ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja; Categoría 12ª en edificio exclusivo y Categoría 13ª sólo en Planta Baja.
  - Servicio Público apartado 4 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja
  - Religioso Categoría 16ª en Planta Baja y 17ª en Edificio Exclusivo
  - Deportivo Categoría 18ª en Planta Baja y 19ª en Edificio Exclusivo.
- **Espacios Libres**: Categorías 1ª a 4ª.
- **Transporte y comunicaciones**: Red viaria; Servicios Públicos 2 y 3 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.
- **Garaje.**

c) Usos condicionados:

- **Terciario**:
  - Recreativos categoría 9ª y 10ª con aforo inferior a 100 espectadores, en Planta Baja, con aforo superior en edificio exclusivo
- **Dotacional**: Deportivos; Servicios Públicos.
- **Industrial** : Ordinaria Categoría 1ª y Almacenamiento Categoría 7ª en Planta Baja.
- **Infraestructuras Básicas**
- **Transporte y Comunicaciones**: Centros Básicos

d) Usos prohibidos: los restantes

Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".
3. Los usos Industrial, Infraestructuras Básicas y Transporte y Comunicaciones estarán sujetos a las condiciones particulares de su uso.
4. El uso Terciario Comercial Categoría 3ª estará condicionado a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, Interior (Policía) y Comercio.

8.7.13. Cuadro resumen

ORDENANZA 2. MANZANA CERRADA						
Grado	Parcela			Fondo	Altura máxima	Atico
	Superficie	Fachada	Ø min			
1º	150 m²	4 m	4 m	16 m	2 plantas (baja +1)	No
2º	150 m²	8 m	8 m	16 m	3 plantas (baja +2)	No
3º	200 m²	8 m	8 m	16 m	4 plantas (baja +3)	Si
4º	200 m²	8 m	8 m	23 m	5 plantas (baja +4)	Si
5º	200 m²	8 m	8 m	23 m	7 plantas (baja +6)	Si

Artículo. 8.8 Ordenanza 3: Manzana semicerrada.

8.8.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación

8.8.2. Uso y tipología dominante

Uso residencial en áreas de reciente edificación en las que la edificación dentro de la manzana mantiene la alineación a calle en parte de los frentes dejando áreas libres interiores públicas o privadas en comunicación con el viario público.

La intensidad del uso viene limitada por la regulación de condiciones de edificación.

Existen tres grados correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1º Edificaciones hasta tres plantas (baja + dos).
- Grado 2º Edificaciones hasta cuatro plantas (baja + tres)
- Grado 3º Edificaciones hasta cinco plantas (baja + cuatro)

8.8.3. Inmuebles definidos en el catálogo.

Se ajustarán a lo definido en los artículos y a las condiciones definidas en el catálogo en cuanto a los grados de protección

8.8.4. Parcela mínima edificable.

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

Grado	Superficie	Fachada	Diám. interior
Todos	400 m²	8 m	8 m

8.8.5. Alineaciones, retranqueos y separación entre bloques.

Deberán ajustarse a lo expresado en el Plano de Alineaciones. No se permiten retranqueos a alineaciones exteriores de fachada en planta baja.

La separación entre bloques de edificación, o cuerpos de bloques, será

- 2/3 de la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas no hay huecos de piezas habitables; y
- una vez la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas vivideras.

8.8.6. Fondo Edificable

Se establece el siguiente fondo edificable sobre y bajo rasante:

Grado	Fondo edificable
Todos	16 m

Con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras. El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios

En todos los casos se respetará el art. 582 del Código Civil sobre limitación de vistas rectas u oblicuas.

Se admite la ocupación bajo rasante de todo el solar en los siguientes casos:

- El uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir rampas de acceso en el fondo máximo edificable.
- La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno de las parcelas colindantes y la cara superior del techo del forjado de sótano no es superior a un metro y medio (1,5 m).
- Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las construcciones colindantes.

En el caso de construir plantas bajo rasante con uso garaje-aparcamiento, las rampas de acceso deberán ocultas tras portones.

En todo caso deberán respetarse las condiciones del Código Civil.

8.8.7. Ocupación

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a la distancia del fondo edificable definido anteriormente (o a la línea de retranqueo del fondo), medidos perpendicularmente a todos sus puntos

8.8.8. Altura máxima y número de plantas

La altura de cornisa tendrá carácter obligatorio para evitar medianerías al descubierto, y en cada grado será:

Grado	Nº máx. plantas	Atico	Altura máx. cornisa
1º	3 plantas (baja +2)	No	10 m
2º	4 plantas (baja +3)	+Si	13 m
3º	5 plantas (baja +4)	+Si	16 m

La medición de la altura se realizará conforme a lo dispuesto en los apartados 5.6.2, 5.6.3. y 5.6.4. de las presentes Normas Urbanísticas.

En todo caso se intentará mantener la altura de cornisa en la manzana en la que se inserte la actuación.

8.8.9. Superficie edificable

La superficie edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta.

8.8.10. Espacios libre de parcela.

Deberán dejarse libres los patios interiores de parcela. Se prohíbe cualquier tipo de construcción auxiliar.

8.8.11. Condiciones Estéticas

Se aplicarán las ordenanzas estéticas de la Ordenanza 1 Casco Histórico a todas las parcelas cuya fachada limite con la línea de delimitación de dicha zona de ordenación.

8.8.12. Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- Residencial: Categoría 2ª

b) Usos Compatibles

- **Residencial**: Categoría 3ª
- **Terciario**:
  - Comercial Categoría 1ª, 2ª en Planta Baja y Categoría 3ª, en Planta Baja y grados 2º y 3º.
  - Hostelero Categoría 5ª y 6ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a la Planta Baja, o edificio exclusivo.
  - Recreativo categoría 8ª en Planta Baja
  - Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13ª en Planta Baja;
  - Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.
- **Dotacional**:
  - Educativo Categoría 1ª, 4ª y 5ª en Planta Baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en Planta Baja y 1ª con acceso directo desde la calle y vinculada a la Planta Baja.
  - Asistencial Categoría 8ª en Planta Baja y Categoría 9ª en Edificio Exclusivo.
  - Sanitario Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m2; Categoría 11ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja; Categoría 12ª en edificio exclusivo y Categoría 13ª sólo en Planta Baja.
  - Servicio Público apartado 4 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja
  - Religioso Categoría 16ª en Planta Baja y 17ª en Edificio Exclusivo
  - Deportivo Categoría 18ª en Planta Baja y 19ª en Edificio Exclusivo.
- **Espacios Libres**: Categorías 1ª a 4ª.
- **Transporte y comunicaciones**: Red viaria; Servicios Públicos 2 y 3 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.

Garaje.

c) Usos condicionados:

- **Terciario**:
  - Recreativos categoría 9ª y 10ª con aforo inferior a 100 espectadores, en Planta Baja, con aforo superior en edificio exclusivo
- **Dotacional**: Deportivos; Servicios Públicos.
- **Industrial**: Ordinaria Categoría 1ª y Almacenamiento Categoría 7ª en Planta Baja.
- **Infraestructuras Básicas**
- **Transporte y Comunicaciones**: Centros Básicos

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".
3. Los usos Industrial, Infraestructuras Básicas y Transporte y Comunicaciones estarán sujetos a las condiciones particulares de su uso.
4. El uso Terciario Comercial Categoría 3ª estará condicionado a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, Interior (Policía) y Comercio.

8.8.13. Cuadro resumen

ORDENANZA 3. MANZANA SEMICERRADA						
Grado	Parcela			Fondo	Altura máxima	Atico
	Superficie	Fachada	Ø min			
1º	400 m²	8 m	8 m	16 m	3 plantas (baja +2)	No
2º	400 m²	8 m	8 m	16 m	4 plantas (baja +3)	Si
3º	400 m²	8 m	8 m	16 m	5 plantas (baja +4)	Si

Artículo. 8.9 Ordenanza 4: Bloque abierto.

8.9.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación

8.9.2. Uso y tipología dominante

Uso residencial en manzanas con edificación en tipología de bloques aislados

Existen cuatro grados correspondientes a ámbitos diferentes:

- Grado 1º: Edificaciones en bloque hasta cuatro plantas
- Grado 2º: Edificaciones en bloque hasta cinco plantas
- Grado 3º: Edificaciones en bloque hasta seis plantas
- Grado 4º: Bloque abierto hasta siete plantas
- Grado 5º: Bloques hasta ocho plantas

8.9.3. Inmuebles definidos en el catálogo.

Se ajustarán a lo definido en los artículos y a las condiciones definidas en el catálogo en cuanto a los grados de protección.

8.9.4. Parcela mínima edificable.

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

Grado	Superficie	Fachada	Diám. interior
1º y 2º	400 m²	10 m	10 m
3º, 4º y 5º	600 m²	15 m	15 m

8.9.5. Alineaciones, retranqueos y separación entre bloques.

Las alineaciones y retranqueos se fijan en los Planos de Ordenación y/o Alineaciones mediante la determinación de su área de movimiento.

En caso de definir nueva ordenación, ésta se someterá a las siguientes distancias de separación entre bloques de edificación, cuerpos de bloques, y entre éstos y cualquier otra edificación colindante:

- una vez la altura del más alto si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas vivideras;
- 2/3 de la altura del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros, si en las fachadas enfrentadas no hay huecos de piezas habitables;
- 2/3 de la altura del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros, si en las fachadas enfrentadas hay huecos de piezas habitables pero el solape en planta entre fachadas es menor de ocho (8) metros.

8.9.6. Fondo Edificable

En nuevas ordenaciones se establece el siguiente fondo máximo de bloque sobre y bajo rasante:

Grado	Fondo edificable
Todos	24 m

Con las siguientes excepciones:

- En edificios dotacionales o de infraestructuras. El fondo se regulará por la ordenanza 8. Dotaciones y servicios

En todos los casos se respetará el art. 582 del Código Civil sobre limitación de vistas rectas u oblicuas.

La ocupación en planta bajo rasante del espacio fuera del área de movimiento o de la ordenación propuesta sólo se permitirá en los espacios entre bloques para dar continuidad rodada al garaje-aparcamiento.

8.9.7. Ocupación

La ocupación en planta sobre y bajo rasante se define mediante el área de movimiento en los Planos de Ordenación y Alineaciones.

Se admite una ocupación bajo rasante de hasta 29 metros de fondo en los siguientes casos:

- El uso global (más del 70% de su superficie) es de garaje aparcamiento.
- Se demuestra técnicamente la imposibilidad de incluir la dotación mínima de aparcamiento en dos plantas bajo rasante con la ocupación indicada en planos.
- La diferencia de cota en todos sus puntos entre la rasante del terreno de las parcelas colindantes y la cara superior del techo del forjado del primer sótano no es superior a un metro y medio (1,5 m).
- Se justifica técnicamente que las medidas a adoptar para la ejecución del vaciado y construcción del sótano garantizan la estabilidad de las construcciones colindantes.

En los grados 4 y 5 se admite bajo rasante una ocupación mayor que la anterior siempre que se cumplan todas las condiciones anteriores.

8.9.8. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima de cornisa en cada grado será:

Grado	Nº máx. plantas	Atico	Altura máx. cornisa
1º	4 plantas (baja +3)	+Si	13 m
2º	5 plantas (baja +4)	+Si	16 m
3º	6 plantas (baja +5)	+Si	19 m
4º	7 plantas (baja +6)	+Si	22 m
5º	8 plantas (baja +7)	+Si	25 m

8.9.9. Superficie edificable

La superficie edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas sobre rasante por la ocupación en planta.

8.9.10. Espacios libre de parcela.

Deberán dejarse libres y ajardinados los espacios libres de parcela. Sólo se admiten edificaciones auxiliares de uso comunitario de una altura máxima de una planta o 3,5 m.

8.9.11. Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- Residencial: Categorías 1ª y 2ª

b) Usos Compatibles

- **Residencial**: Categoría 3ª
- **Terciario**:
  - Comercial Categoría 1ª, 2ª y 3ª en Planta Baja
  - Hostelero Categoría 5ª y 6ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a la Planta Baja, o edificio exclusivo.
  - Recreativo categoría 8ª en Planta Baja
  - Oficinas Categoría 11ª y Categorías 12ª y 13ª en Planta Baja;
  - Otros Servicios, Categoría 14ª en Planta Baja y 1ª.
- **Dotacional**:
  - Educativo Categoría 1ª, 4ª y 5ª en Planta Baja; Categoría 2ª, 3ª, 6ª y 7ª en Planta Baja y 1ª con acceso directo desde la calle y vinculada a la Planta Baja.
  - Asistencial Categoría 8ª en Planta Baja y Categoría 9ª en Edificio Exclusivo.
  - Sanitario Categoría 10ª en cualquier planta, siendo su superficie inferior a 1/3 de la vivienda o a 30 m2; Categoría 11ª en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja; Categoría 12ª en edificio exclusivo y Categoría 13ª sólo en Planta Baja.
  - Servicio Público apartado 4 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja
  - Religioso Categoría 16ª en Planta Baja y 17ª en Edificio Exclusivo
  - Deportivo Categoría 18ª en Planta Baja y 19ª en Edificio Exclusivo.
- **Espacios Libres**: Categorías 1ª a 4ª.
- **Transporte y comunicaciones**: Red viaria; Servicios Públicos 2 y 3 en Planta Baja o 1ª con acceso directo desde calle y vinculado a Planta Baja.
- **Garaje.**

c) Usos condicionados:

- **Terciario**:
  - Recreativos categoría 9ª y 10ª con aforo inferior a 100 espectadores, en Planta Baja, con aforo superior en edificio exclusivo
  - Comercial Categoría 4ª, en edificio exclusivo.
- **Dotacional**: Deportivos; Servicios Públicos.
- **Industrial** : Ordinaria Categoría 1ª y Almacenamiento Categoría 7ª en Planta Baja.
- **Infraestructuras Básicas**
- **Transporte y Comunicaciones**: Centros Básicos

d) Usos prohibidos: los restantes

Condiciones:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".
3. Los usos Industrial, Infraestructuras Básicas y Transporte y Comunicaciones estarán sujetos a las condiciones particulares de su uso.
4. El uso Terciario Comercial Categoría 3ª estará condicionado a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, Interior (Policía) y Comercio.

8.9.12. Cuadro resumen

ORDENANZA 4. BLOQUE ABIERTO						
Grado	Parcela			Fondo	Altura máxima	Atico
	Superficie	Fachada	Ø min			
1º	400 m²	10 m	10 m	24 m	4 plantas (baja +3)	Si
2º	400 m²	10 m	10 m	24 m	5 plantas (baja +4)	Si
3º	600 m²	15 m	15 m	24 m	6 plantas (baja +5)	Si
4º	600 m²	15 m	15 m	24 m	7 plantas (baja +6)	Si
5º	600 m²	15 m	15 m	24 m	8 plantas (baja +7)	Si

Artículo. 8.10 Ordenanza 5: Vivienda unifamiliar.

8.10.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación.

8.10.2. Uso y tipología dominante

Residencial con tipología correspondiente a la edificación unifamiliar aislada, pareada, adosada o agrupada. Se definen seis Grados según la intensidad de uso:

- Grado 1º: Vivienda agrupada pareada o en hilera
- Grado 2º: Vivienda aislada
- Grado 3º: Grupo de las viviendas de la Obra Sindical del Hogar catalogadas. Las condiciones de edificación están reguladas por la ficha correspondiente del Catálogo.
- Grado 4º: Vivienda unifamiliar Tinto Enrique
- Grado 5º: Vivienda unifamiliar en Sendero del Olmo y PROAS
- Grado 6º: Vivienda unifamiliar en Fuente Vieja, La Corita y El Restón

8.10.3. Parcela mínima edificable

Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, que permitan como mínimo la edificación de una vivienda con las condiciones mínimas de dimensión y habitabilidad establecidas en las presentes normas y en las sectoriales aplicables.

A efectos de nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá las siguientes características:

Grado	Superficie	Fachada	Diám. interior	Tipología
1º	150 m²	6 m	6 m	Adosada
2º	400 m²	15 m	15 m	Aislada/Pareada
3º	Se mantienen las condiciones existentes Las condiciones de edificación están reguladas por la ficha del Catálogo			
4º	400 m²	10 m(*)	10 m	Aislada/Pareada
5º	150 m²	6 m	6 m	Adosada
6º	120 m²	6 m	6 m	Adosada

(*) Excepto las fincas relacionadas

Fincas relacionadas

Parcela	Superficie	Frente
R.3.2.	544.14	9.27
R.16.1	324.68	8.94
R.16.2	324.68	9.93
R.26	617.54	9.85
R.42.1	413.62	8.51
R.42.2	430.62	8.30
R.47	1284.93	9.25
R.48	312.48	
R.5	495.99	9.70

8.10.4. Condiciones adicionales de parcelación

En los proyectos de parcelación se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones. Cuando no esté determinado el adosamiento de edificios en situación de viviendas pareadas, para su ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de una de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante y su compromiso de edificación en plazo no superior a un año.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarías de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

Los frentes de manzanas, entre alineaciones, no podrán ser superiores a los 90 m. o diez viviendas para edificación adosada o agrupadas, 125 m. o diez parcelas en zonas de edificación aislada o pareada. Se permitirá el corte de manzanas con vías peatonales, para respetar las dimensiones anteriores.

8.10.5. Alineaciones y retranqueos:

La separación mínima de los paramentos de la edificación a los linderos de la parcela será, según grado y tipo, la siguiente:

Grado	A fachada	A linderos	A testero
1º	3 m	3 m en pareada	3 m
2º	3 m	3 m	3 m
3º	Las existentes		
Grado	**A fachada**	**A linderos**	**A testero**
4º	3 m	2 m	3 m
5º	3 m *	2 m final de hilera	3 m
6º	3 m *	--	3 m

* Se admiten porches a nivel de alineación con de longitud máxima un 60% de la fachada.

Los testeros que coincidan con la alineación se tratarán como fachada y obligatoriamente tendrán huecos en una superficie igual o superior al 2% de la misma.

Los Planes Parciales en ejecución podrán adaptar sus Ordenanzas particulares a los retranqueos establecidos en este artículo, mediante comunicación al Ayuntamiento por parte del órgano responsable del desarrollo del mismo.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 metro.

8.10.6. Superficie edificable y Ocupación máxima

La superficie máxima edificable por parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el índice de edificabilidad superficial máxima. En el cómputo de superficie edificable se tendrán en cuenta las condiciones apuntadas en las Normas Generales de la Edificación de este PGV.

La superficie máxima de ocupación en planta bajo y sobre rasante de cada parcela será el resultado aplicar a cada parcela las condiciones de retranqueo anteriormente descritas. Sólo se admitirá una planta bajo rasante.

El índice de edificabilidad a aplicar en cada grado será:

Grado	Edificabilidad
1º	1,00 m^2/m^2
2º	0,50 m^2/m^2
3º	La existente
4º	0,50 m^2/m^2
5º y 6º	Según Ficha Compensación

8.10.7. Altura máxima.

Se establece una altura máxima tanto de cornisa como de cumbrera o cota de cara superior de antepecho en el caso de cubierta plana. Dichas alturas son:

Grado	Nº max. plantas	Altura cornisa	Altura cumbrera/antepecho
Todos	2 (Baja +1)	7 m	10 m

La inclinación máxima de cubierta será de 35º. Se prohíben los arranques de cubierta con mayores pendientes tipo mansardas.

8.10.8. Condiciones estéticas y ambientales.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza.

8.10.9. Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- **Residencial**: Categoría 1ª

b) Usos compatibles:

- **Residencial**: Categoría 3ª

- **Terciario**:
  - Hostelero en edificio exclusivo
  - Oficinas Categoría 11ª y 12ª;
  - Otros Servicios Categoría 14.
- **Dotacional**:
  - Educativo; Asistencial; Sanitario; Servicio Público apartado 4; Religioso en edificio exclusivo.
- **Espacios Libres**.
- **Infraestructuras Básicas**
- **Transporte y comunicaciones**: Red viaria; Servicios Públicos.
- **Garaje**.

c) Usos condicionados:

- **Terciario**: Comercial, Categoría 1ª y Recreativo categoría 8ª en Planta Baja.
- **Dotacional**: Deportivo

d) Usos prohibidos: los restantes

8.10.10. Cuadro resumen

ORDENANZA 5. UNIFAMILIAR								
Grado	Parcela			Retranqueos				
	Superficie	Fachada	Ø min	Fachada	Linderos	Testero	Edif..	Tipología
1º	150 m²	6 m	6 m	3 m	3 m en pareada	3 m	1,00m^2/m^2	Adosada
2º	400 m²	15 m	15 m	3 m	3 m	3 m	0,50m^2/m^2	Aislada/Pareada
3º	Se mantienen las condiciones existentes Las condiciones de edificación están reguladas por la ficha del Catálogo							
4º	400 m²	10 m(*)	10 m	3 m	2 m	3 m	0,50m^2/m^2	Aislada/Pareada
5º	150 m²	6 m	6 m	3 m(**)	2 m finde hilera	3 m	Ficha	Adosada
6º	120 m²	6 m	6 m	3 m(**)	--	3 m	Ficha	Adosada

(*) Excepto fincas relacionadas
(**) Se admiten porches a nivel de alineación con longitud máxima un 60% de la fachada.

Artículo. 8.11 Ordenanza 6: Industrial.

8.11.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el grafiado como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación

8.11.2. Uso y tipología dominante

Industrial con tipología edificatoria de industria en edificio aislado o adosado. La intensidad del uso viene limitada por las condiciones de edificación.

Existen seis grados en función de las condiciones de uso y ubicación:

- 1º: Gran Industria
- 2º: Grandes almacenes
- 3º: Pequeña Industria
- 4º: Polígonos Albresa y Valmor
- 5º: Polígonos Rompecubas y Carrehuela

8.11.3. Alineaciones

Se considerarán alineaciones oficiales de las parcelas las incluidas en los Planos de Alineaciones.

8.11.4. Retranqueos

Los retranqueos de cada grado de ordenanza se consideran mínimos. En cualquier caso, estos retranqueos serán susceptibles de ser ampliados para permitir el paso y maniobra del vehículo de extinción de incendios en función de las exigencias de la actividad industrial y de la Normativa vigente en materia de Protección Contraincendios.

8.11.5. Dotaciones

Las dotaciones de aparcamiento y buffer verde estarán asociados a la tipología, uso y superficie según las condiciones particulares de uso, no siendo inferior a 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

8.11.6. ORDENANZA 6 GRADO1º: GRAN INDUSTRIA.

Art. 8.11.6.1. Condiciones particulares de volumen

Las condiciones volumétricas son las existentes. Se considera agotada la edificabilidad de la zona por la que no se permite la construcción de nuevos volúmenes.

Art. 8.11.6.2. Condiciones particulares de uso

a) Uso característico:

- **Industrial**: Industria Ordinaria, Categoría 3ª; Categoría Almacenamiento categoría 8ª.

b) Usos compatibles:

- **Espacios Libres y Zonas Verdes.**
- **Dotacional**: Servicio Público Categoría 15ª.
- **Transporte y Comunicaciones**: Clase Red Viaria; Clase Servicios Públicos, Categoría 5ª.
- **Garaje**: Categorías 3ª a 5ª.

c) Uso condicionado:

- **Residencial** para el personal de vigilancia de las instalaciones (hasta 200 m²)
- **Garaje**: Categoría 2ª
- **Terciario**: Comercio, Categoría 1ª; Oficinas Categoría 2ª.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

8.11.7. ORDENANZA 6 GRADO 2º: GRANDES ALMACENES.

Art. 8.11.7.1. Condiciones particulares de volumen.

Tipología	Parcela Mín.	Retranqueos		Altura Máx.	Ocupación	Edificabilidad
		Fachada	Linderos			
Aislada	5.000 m².	10 m	10 m	2 plantas 10 m (*)	50%	0,5 m²/m².

(*) Se pueden sobrepasar estos metros por necesidades del proceso productivo.

Art. 8.11.7.2. Condiciones particulares de uso.

a) Uso característico:

- **Industrial**: Industria ordinaria, Categorías 1ª, 2ª y 3ª; Almacenamiento categoría 7ª y 8ª.

b) Usos compatibles:

- **Dotacional**: Servicio Público, Categoría 15ª.
- **Espacios libres y Zonas verdes**.
- **Transporte y Comunicaciones**: Clase Red Viaria; Clase Servicios Públicos, Categoría 5ª.
- **Garaje**: Garajes en edificios, categoría 3ª y 4ª.

c) Uso condicionado:

- Residencial para el personal de vigilancia (hasta 150 m². por parcela)
- Garaje: Garajes en edificios, Categoría 2ª

d) Usos prohibidos: Los restantes.
e) Usos permitidos en los espacios de retranqueo.

A Alineación Exterior		A Lindero Trasero	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Aparcamiento *	Instalaciones auxiliares	Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Paso vehículos	Construcciones auxiliares	Almacenamiento *	Construcciones auxiliares
Carga-Descarga	Deposito de residuos no controlados	Instalaciones auxiliares *	Deposito de residuos no controlados
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos	Aparcamiento *	
	Almacenaje	Paso de vehículo *s	

- Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.11.8. ORDENANZA 6 GRADO 3º. -PEQUEÑA INDUSTRIA.

Art.8.11.8.1. Condiciones particulares de volumen.

Tipología	Parcela Mín.	Retranqueos		Altura Máx.	Ocupación	Edificabilidad
		Fachada	Linderos			
Adosada	300 m²	5 m	3 m(*)	2 plantas 10 m (**)	60 %	0,6 m²/m²

(*) O superior, según medidas contraincendios
(**) Se pueden sobrepasar estos metros por necesidades del proceso productivo.

Art. 8.11.8.2. Condiciones particulares de uso.

a) Usos característicos:

- **Industrial**: Industria ordinaria: Categorías 1ª, 2ª y 3ª; Almacenamiento, Categoría 8ª.

b) Usos compatibles:

- **Terciario**: Recreativo, categoría 8ª.
- **Dotacional**: Servicio Público, Categoría 15ª.
- **Espacios libres y Zonas Verdes**.
- **Transporte y Comunicaciones**: Clase Red Viaria

c) Usos prohibidos: Los restantes.
d) Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A Alineación Exterior		A Lindero Trasero	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Aparcamiento *	Instalaciones auxiliares	Almacenamiento *	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares	Instalaciones auxiliares *	Deposito de residuos no controlados
Carga-Descarga	Deposito de residuos no controlados		
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos		
	Almacenaje		

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.11.9. ORDENANZA 6 GRADO 4º.- POLÍGONOS ALBRESA Y VALMOR.

Art. 8.11.9.1. Condiciones particulares de volumen.

Tipología	Parcela Mín.	Retranqueos		Altura Máx.	Ocupación	Edificabilidad
		Fachada	Linderos			
Aislada	1.000 m².	3 m (A) 0 m (V)	3 m(*)	3 plantas 12 m (**)	60 %	0,6 m²/m²

(*)O superior, según medidas contraincendios
(**) Se pueden sobrepasar estos metros por necesidades del proceso productivo.
A: Polígono Albresa V: Polígono Valmor

Art. 8.11.9.2. Condiciones particulares de uso.

a) Usos característicos:

- **Industrial**: Industria ordinaria: Categorías 1ª, 2ª y 3ª; Almacenamiento, Categoría 8ª.

b) Usos compatibles:

- **Terciario**: Recreativo, categoría 8ª.
- **Dotacional**: Educativo, Categoría 6ª; Servicio Público, Categoría 14ª, apartados 1, 3 y 4.
- **Espacios libres y Zonas Verdes**.
- **Transporte y Comunicaciones**: Clase Red Viaria; Servicios Públicos Categoría 5ª.
- **Garajes**: Públicos, Categoría 1ª; Garajes en edificios, Categoría 3ª, 4ª y 5ª.

c) Usos condicionados:

- **Residencial** para el personal de vigilancia (hasta 150 m². por parcela mayor de 5.000 m²).
- **Garajes**: Garajes en edificios, Categoría 2ª.
- **Terciario**: Oficinas, Categorías 2ª y 3ª, hasta un 30% de la superficie edificable de cada parcela, y al servicio de la industria..

d) Usos prohibidos: Los restantes.
e) Usos Permitidos en los Espacios de Retranqueos

A Alineación Exterior		A Lindero Trasero	
PERMITIDOS	**NO PERMITIDOS**	**PERMITIDOS**	**NO PERMITIDOS**
Aparcamiento *	Instalaciones auxiliares	Almacenamiento *	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares Almacenaje	Instalaciones auxiliares *	Deposito de residuos no controlados
Carga-Descarga	Deposito de residuos no controlados		Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos		

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.11.10. ORDENANZA 6 GRADO 5º.- POLÍGONOS ROMPECUBAS Y CARREHUELA.

En este grado de la ordenanza se han añadido dos subgrados en función del uso a que está destinada la parcela: Industrial o Equipamiento privado.

Art. 8.11.10.1. Condiciones particulares de volumen

ORDENANZA 6.5º.1: INDUSTRIA ALMACENES						
Tipología	**Parcela Mín.**	**Retranqueos**		**Altura Máx.**	**Ocupación**	**Edificabilidad**
		Fachada	**Linderos**			
Aislada	5.000 m².	5 m	3 m(*)	2 plant./ 8 m (**)	60 %	0,6 m²/m²

*) O superior, según medidas contraincendios
(**) Se pueden sobrepasar estos metros por necesidades del proceso productivo.

ORDENANZA 6.5º.2: EQUIPAMIENTO PRIVADO						
Tipología	**Parcela Mín.**	**Retranqueos**		**Altura Máx.**	**Ocupación**	**Edificabilidad**
		Fachada	**Linderos**			
Aislada	1.000 m².	3 m	3 m(*)	2 plant./ 7 m	60 %	0,6 m²/m²

(*)O superior, según medidas contraincendios

La distancia mínima entre edificaciones, dentro de cada parcela, será de cinco (5) metros.
Cada parcela mínima tendrá un único acceso, con independencia del uso o usos a que se destine la/s edificación/es a que se destine.

Art. 8.11.10.2. Condiciones particulares de uso.

Ordenanza 6.5º.1: INDUSTRIA ALMACENES.

a) Usos característicos:

- **Industrial**: Industria ordinaria: Categorías 1ª, 2ª y 3ª; Almacenamiento, Categoría 8ª.

b) Usos compatibles:

- **Dotacional**: Servicio Público, Categoría 15ª.
- **Espacios libres y Zonas Verdes**.
- **Transporte y Comunicaciones**: Clase Red Viaria

c) Usos condicionados:

- **Residencial**: Vivienda, Categoría 1ª (*)
- **Terciario**: Oficinas, Categoría 12ª (**)

(*) Vivienda para el guarda. Superficie mínima de parcela 10.000 m^2; Superficie máxima de vivienda 125 m^2.
(**)Aneja a la producción industrial**.**

c) Usos prohibidos: Los restantes.

Ordenanza 6.5º.2: EQUIPAMIENTO PRIVADO.

a) Usos característicos:

- **Terciario**: Recreativo categorías 8ª y 9ª

b) Usos compatibles:

- **Garaje**
- **Terciario:** Hostelero
- **Espacios libres y Zonas Verdes**.
- **Transporte y Comunicaciones**: Clase Red Viaria

c) Usos condicionados:

- **Terciario: Comercio (*) y Oficinas (*);** Servicio Público, Categoría 15ª.
- **Residencial**: Vivienda, Categoría 1ª (**)

(*) Relacionados con la industria del sector**.**
(*) Vivienda para el guarda. Superficie máxima de vivienda 125 m^2.

d) Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 4.4.1.5 Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A Alineación Exterior		A Lindero Trasero	
PERMITIDOS	**NO PERMITIDOS**	**PERMITIDOS**	**NO PERMITIDOS**
Aparcamiento *	Instalaciones auxiliares	Almacenamiento *	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares	Instalaciones auxiliares *	Deposito de residuos no controlados
Carga-Descarga	Deposito de residuos no controlados		
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos		
	Almacenaje		

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

Artículo. 8.12 Ordenanza 7: Industrial La Postura.

8.12.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el grafiado como tal en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación. Coincide con el Polígono Industrial denominado La Postura, cuyo ámbito se definió en el PERI aprobado por la Comisión de Urbanismo en fecha 25 de Mayo de 1999.

8.12.2. Uso y tipología dominante

Industrial con tipología edificatoria de industria en edificio aislado o adosado. La intensidad del uso viene limitada por las condiciones de edificación. En función de estas condiciones se establecen cuatro grados de ordenación:

- Grado 1: Industria adosada
- Grado 2: Industria Pareada
- Grado 3: Industria Aislada
- Grado 4: Industria Escaparate
- Grado 5: Terciario Industrial
- Grado 6: Equipamiento Hostelero
- Grado 7: Equipamiento Comercial y de Servicios a Empresas
- Grado 9: Espacios Libres de uso público.

8.12.3. Retranqueos

Los retranqueos de cada grado de ordenanza se consideran mínimos. En cualquier caso, estos retranqueos serán susceptibles de ser ampliados para permitir el paso y maniobra del vehículo de extinción de incendios en función de las exigencias de la actividad industrial y de la Normativa vigente en materia de Protección Contraincendios.

8.12.4. Condiciones generales de los usos

En general, los usos permitidos en los grados 1 a 4, son los siguientes:

a) Usos permitidos:

- **Industrial**: Industria ordinaria categorías 1ª , 2ª y 3ª; Almacenamiento categorías 7ªy 8ª.

b) Usos compatibles:

- **Terciario**: Oficinas categoría 12ª (asociadas a la actividad industrial).
- **Industria** escaparate que podrá tener asociada a la actividad industria de venta y exposición.

c) Usos condicionados

- **Industrial**: Industria ordinaria Categoría 4ª (en grado 3º); Almacenamiento categoría 10ª (en grado 3º).
- **Terciario**: Recreativo categoría 8ª (en grado 3º para uso interno de la empresa y en grado 4º con superficie máxima de 200 m2).

d) Usos prohibidos: Todos los restantes no citados anteriormente.

8.12.5. ORDENANZA 7 GRADO 1. INDUSTRIA ADOSADA

Art. 8.12.5.1. Condiciones de parcelación.

MINIMA	MÁXIMA	FRENTE	Ø MIN
300 m2	1000 m2	10 m	10 m

Art. 8.12.5.2. Condiciones de edificación

OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD-	RETRANQUEOS		ALTURA MAXIM		
		ALINEACIÓN	TESTERO	CORNISA	PLANTAS	AL. LIBRE
60 %	0,6 m2/m2	Plano Alineaciones	3,5 m	9 m	2 (*)	4,5 m (I) 3 m (A)

(*) La actividad industrial deberá desarrollarse en Planta Baja
(I) Altura mínima libre de obstáculos para actividad industrial
(A) Altura mínima libre para bloque administrativo y de servicios

El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales.

Art. 8.12.5.3. Composición de las parcelas

APARCAMIENTO	CARGA Y DESCARGA
1 plaza / 100 m2 (*)	3,5 m ancho en frente de parcela

(*) El 25 % de las plazas deben resolverse en el interior de la parcela. En estas zonas de industria adosada debe preverse un incremento de los aparcamientos exteriores que cumplan con la dotación mínima expresada en el cuadro.

Art. 8.12.5.4. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDERO TRASERO	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Aparcamiento *	Instalaciones auxiliares	Almacenamiento *	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares	Instalaciones auxiliares *	Deposito de residuos no controlados
Carga-Descarga	Deposito de residuos no controlados		
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos		
	Almacenaje		

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.12.6. ORDENANZA 7 GRADO 2. INDUSTRIA PAREADA

Todas las parcelas de esta ordenanza mantienen la edificación existente en la actualidad, proveniente de las promociones que en su día se ejecutaron. En dichas construcciones no se podrán efectuar obras de ampliación tanto en altura como en ocupación de suelo. La presente ordenanza regula las condiciones a las que se deberán ajustar dichas parcelas para las obras de conservación, reforma y uso de las mismas.

Art. 8.12.6.1. Condiciones de edificación

Edificabilidad: 15 % de la Ocupación actual. Será para administración y servicios de la empresa.

Nº de plantas: Máximo dos (2) plantas. La actividad industrial se desarrollará en Planta Baja.

El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales.

Art. 8.12.6.2. Composición de las parcelas

APARCAMIENTO (*)		CARGA Y DESCARGA
ORDINARIA	SERVICIOS AUTOMÓVIL	
1 plaza / 100 m2	1 plaza / 30 m2 (**)	3,5 m ancho en frente de parcela

(*) El aparcamiento se resolverá en el espacio de retranqueo a fachada.
(**) El aparcamiento que excede el estándar de 1 plaza/ 100 m2 se resolverá en el interior de la nave.

Se garantizará el mantenimiento de la vegetación obligatoria después de la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 8.12.6.3. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A Alineación Exterior		A Linderos Lateral y Trasero	
PERMITIDOS	**NO PERMITIDOS**	**PERMITIDOS**	**NO PERMITIDOS**
Aparcamiento *	Instalaciones auxiliares	Carga y descarga	Construcciones auxiliares
Acerado	Construcciones auxiliares	Paso de vehículos	Instalaciones auxiliares
	Deposito de residuos no controlados		Deposito de residuos no controlados
	Obstaculizar el paso de vehículos		Almacenaje
	Almacenaje		Aparcamiento

* El aparcamiento en retranqueo puede utilizarse para cumplir el estándar.

Se prohibe el vallado en los "pasillos de seguridad" que constituyen los espacios de retranqueo laterales y traseros.

8.12.7. ORDENANZA 7 GRADO 3. INDUSTRIA AISLADA

En esta ordenanza se establecen tres (3) subgrados en función del tamaño de la parcela.

Art. 8.12.7.1. Condiciones de parcelación.

SUBGRADO	MINIMA	MÁXIMA	FRENTE	Ø MIN
1º	2.000 m2	8.000 m2	35 m	35 m
2º	5.000 m2	25.000 m2	50 m	50 m
3º	10.000 m2	Sin límite	70 m	70 m

Art. 8.12.7.2. Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:

SUB GRADO	OCUP.	EDIFICABILIDAD	ADMINIS. SOBRE TOTAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA		ALTURA LIBRE PLANTA	
				FACHADA	LINEEROS	CORNISA	PLANTAS	INDS.	ADMIN.
1º	60%	0.60 m^2/m^2	30%	Plano	5 m	12 m	2 (**)	4.5 m	3 m
2º	55%	0.60 m^2/m^2 (*)	30%	Plano	7.5 m	12 m	2 (**)	4.5 m	3 m
3º	50%	0.55 m^2/m^2(*)	25%	Plano	10 m	12 m	2 (**)	4.5 m	3 m

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60%. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura.
(**) La actividad industrial se desarrollará en Planta Baja.-

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de siete metros y medio (7.5 m).

El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales.

Art.8.12.7.3. Composición de las parcelas

SUBGRADO	APARCAMIENTO		CARGA Y DESCARGA
	ORDINARIA	SERVICIOS AUTOMÓVIL	
1º	1 plaza / 100 m2	1 plaza / 50 m2	1 vehículo industrial pesado cada 2.000 m2 ó fracción en interior de parcela
2º	1 plaza / 90 m2	1 plaza / 50 m2	
3º	1 plaza / 80 m^2		

SUBGRADO	ARBOLADO	PARTERRE	
		ALINEACIÓN EXTERIOR	LINDEROS
1º	1 árbol/100 m2 libres	1.50 m	1.00 m
2º	1 árbol/85 m2 libres	2.50 m	1.50 m
3º	1 árbol/75 m2 libres	4.00 m	2.50 m

Art. 8.12.7.4. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDEROS LATERAL Y TRASERO	
PERMITIDOS	**NO PERMITIDOS**	**PERMITIDOS**	**NO PERMITIDOS**
Carga y descarga	Instalaciones auxiliares	Carga y descarga	Construcciones auxiliares
Ajardinamiento	Construcciones auxiliares	Ajardinamiento	Obstaculizar paso
Aparcamiento	Deposito de residuos no controlados	Aparcamiento	Deposito de residuos no controlados
Paso de vehículos	Almacenaje	Paso de vehículos	
		Instalaciones auxiliares *	
		Almacenaje *	

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.12.8. ORDENANZA 7 GRADO 4. INDUSTRIA ESCAPARATE

En esta ordenanza se establecen dos (2) subgrados en función del uso permitido:

- Subgrado 1: Parcelas de uso exclusivo como industria escaparate.
- Subgrado 2: Parcelas con tolerancia, en las que además de la industria escaparate, se permite el uso industrial tradicional regulado por la ordenanza 3 en sus grados 1 y 2.

Art. 8.12.8.1.Condiciones de parcelación.

SUBGRADO	MINIMA	MÁXIMA	FRENTE	Ø MIN
1º y 2º	1.500 m2	Sin límite	35 m	35 m

Art. 8.12.8.2.Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:

SUB GRADO	OCUP (*)	EDIFICABILIDAD	ADMINIS. SOBRE TOTAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA		ALTURA LIBRE PLANTA	
				FACHADA	LINDEROS	CORNISA	PLANTAS	INDS.	ADMIN.
Todos	45%(O) 30%(A)	0.60 m^2/m^2	40%	Plano	5 m	12 m	2	4.5 m	3 m

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60% de parcela neta. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura. A la parte de la parcela de referencia catastral nº 2409006 grafiada en el plano de ordenación no se le admite más ocupación ni edificabilidad porque tiene consolidada la edificabilidad total de la parcela.

Queda excluida de la regulación de altura el edificio de 5 plantas de la parcela propiedad de Manufacturas González (Avda de Andalucía nº 142) mientras mantenga la edificación existente en la actualidad. En caso de demolición habrá de adaptarse a lo establecido en las presentes ordenanzas.

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de siete metros y medio (7.5 m).

El fondo máximo para el bloque de administración y servicios será de diez (10) metros. Fondos superiores deben garantizar la ventilación e iluminación naturales. En caso de existir patios tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual al del edificio más alto, con un mínimo de 5 m. Queda prohibida la construcción de construcciones auxiliares.

Art. 8.12.8.3.Composición de las parcelas

APARCAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	ARBOLADO	PARTERRE	
			ALINEACIÓN	LINDEROS
1 plaza / 60 m2	1 vehículo industrial pesado cada 2.000 m2 ó fracción en interior de parcela.	1 arbol/75 m2 libres	2.50 m	1.50 m

Art. 8.12.8.4. Condiciones de uso

a) Usos permitidos

- Uso industrial integrado con exposición y venta asociada a la actividad industrial, admitiéndose el uso administrativo y servicios de la propia empresa, así como los usos destinados a cafeterías y bares, asociados a la actividad principal, hasta una superficie máxima de 200 m2 construidos, y con la limitación que se expresa en las ordenanzas de grado equipamiento hostelero, subgrado 1. En la parte de la parcela de referencia catastral nº 2409006 grafiada en el Plano de Ordenación, se admite el uso Terciario en las plantas 2ª a 5ª de la edificación existente.

b) Usos prohibidos:

- Centros integrados de comercio al por menor en grandes y pequeñas superficies.
- Todos lo son citados anteriormente

Art. 8.12.8.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDEROS LATERAL Y TRASERO	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Carga y descarga	Instalaciones auxiliares	Carga y descarga	Construcciones auxiliares
Ajardinamiento	Construcciones auxiliares	Ajardinamiento	Obstaculizar paso
Aparcamiento	Deposito de residuos no controlados	Aparcamiento	Deposito de residuos no controlados
Paso de vehículos	Almacenaje	Paso de vehículos	
		Instalaciones auxiliares *	
		Almacenaje *	

* Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.12.9. ORDENANZA 7 GRADO 5. TERCIARIO INDUSTRIAL.

Art. 8.12.9.1. Condiciones de parcelación.

MINIMA	MÁXIMA	FRENTE	Ø MIN
2.500 m2	Sin límite	30 m	30 m

Art. 8.12.9.2.Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:

OCUP (*)	EDIFICABILIDAD	ADMINIS. SOBRE TOTAL	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA		ALTURA LIBRE PLANTA	
			FACHADA	LINDEROS	CORNISA	PLANTAS	INDS.	ADMIN.
30%	0.80 m^2/m^2	40%	Plano	7,5 m	15 m	3	4.5 m	3 m

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60% de parcela neta. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura.

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de cinco metros (5 m).

El fondo máximo de la edificación será de diez (18) metros. En caso de existir patios tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual al del edificio más alto, con un mínimo de 5 m. Queda prohibida la construcción de construcciones auxiliares.

Art. 8.12.9.3. Condiciones de uso

a) Usos permitidos:

- Terciario al servicio de la producción, de las personas y servicios profesionales, admitiéndose la hostelería (bar, cafetería, restaurante) destinada a los usuarios del

área industrial. El uso de hostelería está limitado en cada manzana a 150 m2 construidos por hectárea de suelo neto y conjuntamente con con la limitación expresada en los art. 8.12.3 y 8.12.7.4.

Art. 8.12.9.4. Composición de las parcelas

APARCAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	ARBOLADO	PARTERRE	
			ALINEACIÓN	LINDEROS
1 plaza /50 m2	en interior de parcela.	1 arbol/85 m2 libres	3..00 m	2.00m

Art. 8.12.9.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDEROS LATERAL Y TRASERO	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares	Carga y descarga	Almacenamiento
Aparcamiento	Construcciones auxiliares	Ajardinamiento	Obstaculizar paso
Paso de vehículos	Deposito de residuos no controlados	Aparcamiento	Deposito de residuos no controlados
	Almacenaje	Paso de vehículos	
	Carga y descarga	Instalaciones auxiliares *	

- Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

8.12.10. ORDENANZA 7 GRADO 6. EQUIPAMIENTO HOSTELERO.

El uso de hostelería queda limitado en cada manzana a 150 m2 construidos por hectárea de suelo neto. Se establecen dos subgrados en función de los usos permitidos:

- Subgrado 1: Parcelas de uso Terciario: Hostelería y Recreativo categoría 8ª y 9ª para los usuarios del polígono. Quedan prohibidos el resto de los usos.
- Subgrado 2: Parcelas del hotel MAGUILAR. Esta parcela se reserva para el uso que tiene en la actualidad.

Queda englobada en esta ordenanza, excepcionalmente, la parcela del restaurante El Dorado, incluida en zona de industria adosada.

Art. 8.12.10.1. Condiciones de parcelación.

SUBGRADO	MINIMA	MÁXIMA	FRENTE	Ø MIN
1º	750 m2	5.000 m2	20 m	20 m
2º	Única e indivisible	-	-	-

Art. 8.12.10.2. Condiciones de edificación

Manteniendo las edificaciones existentes, e independientemente de que queden Fuera de Ordenanza, las edificaciones de nueva planta habrán de ajustarse a las determinaciones siguientes:

SUBGRADO	OCUP.	EDIFICABILIDAD	RETRANQUEOS		ALTURA MÁXIMA		ALTURA LIBRE PLANTA
			FACHADA	LINEEROS	CORNISA	PLANTAS	
1º	25%	0.50 m^2/m^2	Plano	5 m	9 m	2 (**)	3.0 m
2º	15%	0.60 m^2/m^2	Plano	7.5 m	20 m	5 (**)	3.0 m

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de cinco metros (5 m).

El fondo máximo de la edificación será de diez (18) metros. En caso de existir patios tendrán una dimensión tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual al del edificio más alto, con un mínimo de 5 m. Queda prohibida la construcción de construcciones auxiliares.

Art. 8.12.10.3. Condiciones de uso

b) Usos permitidos:
   - Terciario al servicio de la producción, de las personas y servicios profesionales, admitiéndose la hostelería (bar, cafetería, restaurante) destinada a los usuarios del área industrial. El uso de hostelería está limitado en cada manzana a 150 m2 construidos por hectárea de suelo neto y conjuntamente con con la limitación expresada en los art. 8.12.3 y 8.12.7.4.

Art. 8.12.10.4. Composición de las parcelas

SUBGRADO	APARCAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	ARBOLADO	PARTERRE	
				ALINEACIÓN	LINDEROS
1º	1 plaza/25 m^2	interior de parcela.	1 arbol/75 m2 libres	1,50 m	1,00 m
2º			1 arbol/50 m2 libres	4,00 m	3,00 m

Art. 8.12.10.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDEROS LATERAL Y TRASERO	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares	Carga y descarga	Almacenamiento
Aparcamiento	Construcciones auxiliares	Ajardinamiento	Deposito de residuos no controlados
Paso de vehículos	Deposito de residuos no controlados	Aparcamiento	
	Almacenaje	Paso de vehículos	
	Carga y descarga (**)	Instalaciones auxiliares(*)	

(*) Se contabilizarán al calcular la edificabilidad y deberán dejar un paso libre para permitir el giro del camión de bomberos.
(**) En el subgrado 1 se permite la carga y descarga.

8.12.11. ORDENANZA 7 GRADO 7. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y DE SERVICIOS A LAS EMPRESAS

Art. 8.12.11.1. Condiciones de parcelación.

Las parcelas asignadas son únicas e indivisibles.

Art. 8.12.11.2. Condiciones de edificación

OCUP (*)	EDIFICABILIDAD	RETRANQUEOS		ALTURAS (MTRS)		
		FACHADA	LINDEROS	CORNISA	PLANTAS	MINIMA
30%	0.70 m^2/m^2	Plano	7,5 m	12 m	3	3,00

(*) Excepcionalmente se admite llegar al 60% de parcela neta. En este caso se deben aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de estándares de aparcamiento y maniobras junto a la solicitud de licencia de obra y apertura.

Si la edificación se plantea en varios edificios, la distancia mínima entre ambos será de una (1) vez la altura del más alto, con un mínimo de siete metros y medio (7,5 m).

El fondo máximo de la edificación será de 18 m. sin patios. En caso de existir patios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 m. de diámetro. Se prohíben construcciones auxiliares en los patios interiores de la edificación.

Art. 8.12.11.3. Composición de las parcelas

APARCAMIENTO	CARGA Y DESCARGA	ARBOLADO	PARTERRE	
			ALINEACIÓN	LINDEROS
1 plaza /50 m2	En interior de parcela.	1 arbol/80 m2 libres	2,50 m	1,50 m

Art. 8.12.11.4. Condiciones de Uso.

a) Usos permitidos:

- Se desarrollan servicios a las personas y empresas, destinados fundamentalmente a las radicadas en el polígono, ya que se entiende como equipamiento estrictamente local.
- Dichos servicios comprenden el uso hostelero de cafetería, oficinas para empresas que desarrollen actividades de asesoramiento, gestión u otras de apoyo, y pequeños comercios que faciliten la adquisición de productos y servicios a los usuarios del polígono.

b) Usos prohibidos:

- Todos los restantes no citados anteriormente

Art. 8.12.11.5. Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A ALINEACIÓN EXTERIOR		A LINDEROS LATERAL Y TRASERO	
PERMITIDOS	NO PERMITIDOS	PERMITIDOS	NO PERMITIDOS
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares(*)	Carga y descarga	Almacenamiento
Aparcamiento	Construcciones auxiliares	Ajardinamiento	Deposito de residuos no controlados
Paso de vehículos	Deposito de residuos no controlados	Aparcamiento	
	Almacenaje	Paso de vehículos	
	Carga y descarga	Instalaciones auxiliares *	

(*) Se permitirán únicamente siempre que se deje un paso para permitir el paso a camiones de bomberos.

Artículo. 8.13 Ordenanza 8: Dotaciones, equipamientos y servicios.

8.13.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza corresponde a las parcelas calificadas como tales en los Planos de Ordenación.

8.13.2. Tipologías y grados.

Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga o Terciario con actividades no molestas y que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.
Se establecen los siguientes grados en función del uso a que se destinen las parcelas:

Grado 1: Dotacional Comercial
Grado 2: Dotacional Administrativo
Grado 3: Dotacional Educativo
Grado 4: Dotacional Sociocultural
Grado 5: Dotacional Sanitario y Asistencial
Grado 6: Dotacional Deportivo
Grado 7: Dotacional Religioso
Grado 8: Dotacional Guardia Civil
Grado 9: Dotacional Cementerio
Grado 10: Transportes e infrestructuras
Grado 11: Dotacional Hostelero

Art. 8.13.2.1. Condiciones de parcelación y edificación.

Para las edificaciones existentes se conservan sus características actuales en lo que se refiere a alineaciones y alturas.

Para solares entre medianeras o que se ocupen una manzana completa se aplicará la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos.

Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las condiciones siguientes en función del grado:

GRADO	PARCELA MINIMA	ALTURA MÁX.	ALINEACIONES	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
1(*)	2.000 m²	9 m (B+1)	Plano	60 %	0,7 m²/m²
2(*)	-	4 plantas (B+3)	Plano	50%	1,5 m²/m²
3, 4, 5, 6 y 7 (*)	-	3 plantas (B+2)	Plano	50%	1,5 m²/m²
8	320.000 m² (**)	-	-	-	0,5 m²/m²
9	-	-	Plano	-	0,4 m²/m²
10	-	-	Plano	-	0,5 m²/m²
11		5 plantas (B+4)	Plano	25%	1,00 m²/m²

(*) Estos grados pueden aumentar la altura, por necesidades de la actividad o por criterios de representatividad, previa autorización deL Pleno del Ayuntamiento.
(**) Superficie total de la parcela existente.

Las ocupaciones al aire libre podrán ocupar el 100% de la parcela.

8.13.3. Condiciones particulares de uso

En general, todos las parcelas con ordenanza dotacional tendrán como uso alternativo al característico, cualquier otro uso dotacional en todas sus Clases y Categorías, excepto el cambio a Dotacional Hostelero.

Los usos condicionados están sujetos a las siguientes condiciones generales:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.
2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".
3. El uso Terciario Comercial Categoría 3ª estará condicionado a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, Interior (Policía) y Comercio.

Art. 8.13.3.1. Grado 1: D.C.- Dotacional Comercial.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
• **Terciario** Comercial: 1ª, 2ª y 3ª. Recreativo: 8	• **Terciario** Recreativo: 9ª. • **Dotacional** Educativo y Deportivo • **Espacios Libres** • **Transporte y Comunicaciones** Red Viaria; Servicios Públicos: 6ª.	• **Terciario** Oficinas: 12ª. Ligadas a la actividad	los restantes

Art. 8.13.3.2. Grado 2: D.A. Dotacional administrativo.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
• **Dotacional** Servicio Pùblico: 14ª: 2 y 3	• **Terciario** Recreativo: 9ª. • **Dotacional** Educativo y Deportivo • **Espacios Libres** • **Transporte y Comunicaciones** Red Viaria; Servicios Públicos: 6ª.	• **Terciario** Oficinas: 12ª. Ligadas a la actividad	los restantes

Art. 8.13.3.3. Grado 3: D.E. Dotacional Educativo.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
• **Dotacional** Educativo	• **Espacios Libres** • **Transporte y Comunicaciones** Red Viaria	• **Residencial** Max: 150 m2 Vivienda: 1ª Residencia: 3ª • **Terciario** Oficinas: 12ª. Recreativo: 8ª y 9ª • **Dotacional** Sanitario; Asistencial • **Garaje** Garajes en edificios: 2ª y 3ª. Todas ligadas a la actividad	los restantes

Art. 8.13.3.4. Grado 4: DSC. Dotacional Sociocultural.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
• **Dotacional** Educativo: 6ª y 7ª	• **Espacios Libres** • **Transporte y Comunicaciones** Red Viaria	• **Residencial** Max: 150 m2 Vivienda: 1ª • **Terciario** Oficinas: 12ª. Recreativo: 8ª y 9ª • **Dotacional** Sanitario; Asistencial • **Garaje** Garajes en edificios: 2ª y 3ª. Todas ligadas a la actividad I	los restantes

Art.8.13.3.5. Grado 5: DS. Dotacional Sanitario y Asistencial.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
• **Dotacional** Sanitario Asistencial[a]	• **Espacios Libres** • **Transporte y Comunicaciones** Red Viaria	• **Residencial** Max: 150 m2 Vivienda: 1ª • **Terciario** Oficinas: 12ª. Recreativo: 8ª y 9ª • **Garaje** Garajes en edificios: 2ª y 3ª. Todas ligadas a la actividad	los restantes

Art. 8.13.3.6. Grado 6: DD. Dotacional Deportivo.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
• **Dotacional** Deportivo: 18ª y 19ª	• **Espacios Libres** • **Transporte y Comunicaciones** Red Viaria	• **Residencial** Max: 150 m2 Vivienda: 1ª • **Terciario** Oficinas: 12ª. Recreativo: 8ª y 9ª • **Dotacional** Sanitario: 10ª • **Garaje** Garajes en edificios: 2ª y 3ª. Todas ligadas a la actividad	los restantes

Art. 8.13.3.7. Grado 7: DR. Dotacional Religioso.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
• **Dotacional** Religioso[a]	• **Espacios Libres** • **Transporte y Comunicaciones** Red Viaria	• **Residencial** Residencia: 3ª • **Terciario** Oficinas: 12ª. Recreativo: 8ª y 9ª • **Dotacional** Sanitario: 10ª • **Garaje** Garajes en edificios: 2ª y 3ª. Todas ligadas a la actividad	los restantes

Art. 8.13.3.8.Grado 8: DGC. Dotacional Guardia CIvil.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
• **Dotacional** Privado Guardia CIvil	• **Espacios Libres** • **Transporte y Comunicaciones** Red Viaria • **Residencial** Residencia: 3ª • **Dotacional** Educativo Sanitario Asistencial Religioso • **Terciario** Hostelero: 6ª y 7ª Comercial; 1ª Oficinas; 12ª y 13ª Recreativo: 8ª y 9ª • **Industrial** Industria ordinaria Almacenamiento:8ª y 10ª		los restantes

Art. 8.13.3.9. Grado 9: DCM. Dotacional Cementerio.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
• **Dotacional** Servicio Público: 14ª-5	• **Espacios Libres**		los restantes

Art.8.13.3.10. Grado 10: DT Dotacional Transportes e Infraestructuras

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
• **Transporte y Comunicaciones** • **Infraestructuras Básicas** • **Garaje: 1ª**	• **Espacios Libres**	• **Residencial** Max: 150 m2 Vivienda: 1ª Personal de vigilancia	los restantes

Art. 8.13.3.11.Grado 11: DT Dotacional Hostelero.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
• **Terciario** Hostelero	• **Terciario** Comercio: 1ª y 2ª Oficinas • **Dotacional Deportivo** • **Garaje**	• **Residencial** Max: 150 m2 Vivienda: 1ª Personal de vigilancia	los restantes

Artículo. 8.14 Ordenanza 9: Sistema de espacios libres y zonas verdes.

8.14.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación, y aquéllas zonas verdes de uso público, parques infantiles y espacios libres públicos que no estuvieran grafiados, así como los espacios de protección de vías de comunicación e infraestructuras dentro del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

8.14.2. Tipologías y grados.

Se establecen dos grados:

- Grado 1: Zonas verdes, parques y espacios libres públicos
- Grado 2: Protección de vías de comunicación

Art. 8.14.2.1. Condiciones de edificación.

Sólo se admiten edificaciones en las zonas calificadas como Ordenanza 9 Grado 1 de carácter dotacional asociadas a actividades lúdicas de ocio y cultura relacionadas con el uso y disfrute del parque tales como servicios públicos, kioscos, pabellones de exposición, etc... con las siguientes limitaciones:

GRADO	ALTURA MÁX.	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
1	7 m (B+1) (*)	10 % (**)	0,20 m²/m² (**)

(*) La altura no podrá rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.
(**) Excepto en el recinto delimitado del Parque Bolitas del Airón, que no se admitirá ninguna edificación por su especial configuración como parque natural.

Sólo se admitirá un sótano bajo rasante.

La edificabilidad se podrá agrupar en edificios con superficie de ocupación máxima de quinientos (500) metros cuadrados y una edificabilidad máxima de mil (1000) metros cuadrados.

Los espacios restantes se destinarán a arbolado preferentemente autóctono y de bajo consumo hídrico, prohibiéndose su solado indiscriminado para permitir la recarga del acuífero. En las zonas pavimentadas se utilizarán materiales porosos estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.

En cualquier caso, estas zonas deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de Mayo, por el que se regula el régimen de protección de la Comunidad de Madrid, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

Art. 8.14.2.2. Condiciones de uso

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
• **Espacios libres y Zonas verdes**	• **Dotacional** Deportivo: 18º (<1% superficie delimitada) • **Transporte y Comunicacionesl** Red Viaria: 1ª,2ª, 3ª y 5ª	los restantes

Los parques de gran dimensión que deban desarrollarse mediante Planes Especiales podrán implantar otras actividades culturales o deportivas con las limitaciones establecidas para dichos Planes Especiales.

ANEXO 1

A. 1.1 Ordenanzas reguladores Peri nº4 Fuente de la Teja.

A.1.1.1. ORDENANZA 1: VIVIENDA COLECTIVA

A.1.1.1.1.Ámbito de aplicación:

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el suelo grafiado en el plano de Zonificación del P.E.R.I. como parcelas de Vivienda Colectiva.

1.1.1.2. Uso y Tipología:

Uso residencial con edificación en tipología de bloques aislados.

A.1.1.1.3. Condiciones de parcela edificable.:

A efectos de nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 400 m2 y el frente mínimo será de 10 m. de longitud.

A.1.1.1.4.. Alineaciones y retranqueos:

No se fijan alineaciones para este tipo de edificaciones.

Los retranqueos se someterán a las siguientes condiciones:

- No se fijan al frente de la parcela.
- Los laterales serán como mínimo de 3 metros.
- Con el compromiso notaria se podrá adosar a linderos.
- Si no hay huecos de piezas vivideras entre fachadas enfrentadas, podrá reducirse hasta un tercio de la altura la separación con un mínimo de 5 metros.

A.1.1.1.5. Fondo edificable:

El fondo máximo de un bloque será de 24 metros.

A.1.1.1.6. Ocupación

La ocupación máxima en planta será del 45 % de la superficie de cada parcela.

A.1.1.1.7. Altura máxima.

La altura máxima será de tres plantas, incluida la planta baja.

Se permiten las plantas bajas porticadas, cuya superficie serrada sea inferior a una tercera parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio y en este caso no computara como nº de plantas.

A.1.1.1.8. Edificabilidad

La edificabilidad se establece en 2.085,50 m2 por parcela.

A.1.1.1.9. Superficie edificable por parcela:

La superficie edificable por parcela de vivienda colectiva se ha fijado en 2.085,50 m2, según reparto equitativo realizado entre las 6 parcelas de vivienda colectiva.

A.1.1.1.10.Condiciones particulares de uso:

a) Uso Característico:

- Residencial Categoría 2ª (Vivienda colectiva)

b) Usos compatibles:

- Residencial categoría 1ª y 3ª
- Terciario, Comercial categorías 1ª, 2ª y 3ª, Hotelero, categorías 6ª, 7ª y 8ª, Salas de reunión todas las categorías
- Dotacional Educacional, Asistencial y Sanitario todas las categorías, Deportivo todas las categorías.
- Industrial categorías 1ª y 7ª
- Espacios Libres
- Infraestructuras básicas.
- Transporte categorías 1ª y 6ª
- Garaje categorías 2ª, 3ª y 4ª.

c) Usos Prohibidos:

- Los restantes.

d) Usos condicionados:

- Los usos de salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.

A.1.1.2. Ordenanza 2 vivienda Unifamiliar.

A.1.1.2.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el suelo grafiado en el plano de Zonificación del PERI como parcelas de viviendas unifamiliar.

A.1.1.2.2. Uso y Tipología

Residencial con tipología correspondiente a Vivienda Unifamiliar adosada pareado o en hilera.

A.1.1.2.3. Condiciones de parcelación:

Las nuevas parcelaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m2.
- Frente de parcela: 6 m
- Tipología: Adosada o pareada.

Se podrá optar por diferentes tipos, respetando los frentes y tipologías correspondientes, con justificación precisa respecto de las condiciones de densidad y nº total de viviendas.

Los frentes de edificación, entre alineaciones, no podrán ser superiores a 100 m para edificación adosada y 125 m para edificación pareada.

A.1.1.2.4. Alineaciones y retranqueos:

La separación mínima de los parámetros de la edificación a los linderos será la siguiente:

- Fachada: 2 metros excepto los cuerpos de garaje en planta baja que podrán alinearse a la calle sin retranqueo.
- Linderos: En adosada no existe y en pareada 3 metros. En todo caso la separación mínima a testero será de 3 metros.

Asimismo se retranqueará la edificación 3 metros en las parcelas con lindero lateral libre de edificación.

El espacio de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción, salvo piscinas privadas y deberá destinarse a jardín o a aparcamiento en superficie.

A.1.1.2.5. Edificabilidad y ocupación máxima:

- Índice de Edificabilidad: 1 m2/m2.
- Ocupación: La resultante

A.1.1.2.6. Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa será de 2 plantas y 7 metros, respectivamente, midiendo ambos valores desde la rasante de la calle en el punto medio de cada fachada a calle.

La altura máxima de la cumbrera será de 10 metros. Se podrá elevar la planta baja hasta 1,20 metros sobre la rasante oficial.

Se permite la utilización bajo cubierta no computando como superficie edificable cuando no supere el 50 % de la ocupación de la planta inferior. La inclinación de la cubierta será como máximo de 35 grados sexagesimales.

Bajo rasante solo se permite una planta de sótano.

A.1.1.2.7. Condiciones estéticas y ambientales:

a) El diseño y tratamiento de las fachadas es libre en este ámbito:

No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 metros del límite de la parcela.

b) Se permitirán cerramientos de fachada con una altura de 1,00 metro para fábrica maciza y de 2,00 metros para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar con malla metálica con una altura máxima de 2,20 metros.

A.1.1.2.8. Condiciones de Uso:

a) Uso característico:

- Residencial Categoría 1ª (Unifamiliar)

b) Usos compatibles:

- Residencial categoría 3ª
- Terciario, Comercial categoría 1ª, Salas de reunión categoría 9ª y Oficinas categoría 1ª.
- Dotacional Educacional categoría 1ª, Asistencial categoría 8ª y Sanitario categoría 10ª, Servicio Público categoría 13ª 2 y 3 así como religioso categoría 14ª.
- Industrial categorías 1ª.
- Espacios Libres.
- Transporte y Red Viaria
- Garaje categorías 2ª y 3ª.

c) Usos condicionados:

- Los de Sala de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.

d) Uso prohibidos:

- Los restantes.

A.1.1.3. Ordenanza 3. Dotacional Equipamientos y Servicios

A.1.1.3.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el suelo grafiado en el plano de Zonificación del PERI como parcelas Dotacional Público y Dotacional Privado.

A.1.1.3.2. Tipologías edificatorias

Edificación aislada en manzana completa con parcela mínima de 1.000 m2.

A.1.1.3.3..- Condiciones particulares para cada uso.

D. C. Dotacional Comercial

- Altura máxima: 2 plantas
- Ocupación de parcela: 75 %
- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.

a) Uso característico:

- Terciario, Comercial categorías 1ª, 2ª y 3ª. Salas DE reunión categoría 9ª.

b) Uso alternativo:

- Los dotacionales en todas las clases y categorías.

c) Usos compatibles:

- Terciario, Salas de Reunión categoría 10ª
- Dotacional; Educacional y Deportivo.
- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red viaria todas las categorías, Servicios Públicos categoría 5ª.

d) Usos condicionados:

- Terciario, Oficinas categoría 2ª ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Sala de reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

e) Usos prohibidos:

- Los restantes.

D.A.- Dotacional Administrativo:

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %
- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.

a) Uso característico:

- Terciario. Clase Oficinas categoría 4ª
- Dotacional, Servicio Público categoría 13ª 2 y 3

b) Usos compatibles

- Terciario. Salas de Reunión categoría 10ª.
- Dotacional, Educacional y Deportivo.
- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías, Clase servicios Públicos categoría 5ª.

c) Usos condicionados:

- Terciario. Oficinas categoría 2ª ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de los usos y a posibles interferencias de trafico y de carácter ambiental.

d) Usos prohibidos:

- Los restantes.

D. E. Dotacional Educativo.

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %
- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.

a) Uso característico:

- Dotacional, Educativo en todas sus categorías

b) Usos compatibles

- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías..

c) Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia y residencia de profesores. Máximo 150 m2.
- Terciario. Salas de reunión categorías 9ª y 10ª, Oficinas categoría 2ª ligadas a la actividad docente.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligado a la actividad.

d) Usos prohibidos:

- Los restantes.

D. S. Dotacional Sanitario.

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %
- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.

a) Usos característicos:

- Dotacional, Clases Sanitario y Asistencial en todas las categorías.

b) Usos compatibles

- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías.

c) Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario. Salas de reunión categorías 9ª y 10ª. Oficinas.categoría 2ª ligadas a la actividad.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligado a la actividad..

d) Usos prohibidos:

Los restantes.

D. S. Dotacional Sanitario.

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %
- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.

a) Usos característicos:

- Dotacional, Educacional categorías 6ª y 7ª.

b) Usos compatibles

- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías.

c) Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario. Salas de reunión categorías 9ª y 10ª. Oficinas. Categoría 2ª ligadas a la actividad.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligado a la actividad..

d) Usos prohibidos:

Los restantes.

A. 1.2 ORDENANZAS REGULADORES UDE OESTE NORTE.

A.1.2.1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL COLECTIVA

A.1.2.1.1. Ámbito de aplicación.

Lo constituyen los ámbitos definidos en los Planos de Ordenación del Plan Parcial U.D.E. OESTE-NORTE a escala 1:2.000 con la asignación de Residencial Colectivo (R. C.)

A.1.2.1.2. Uso y tipología dominante.

El uso predominante (de máxima edificabilidad) es el de vivienda en tipología de manzana semicerrada con alineación a viario pero dejando huecos en proporción no superior a un tercio de la longitud de fachada y, siendo los espacios restantes libres de edificación de carácter público o privado.

A.1.2.1.3. Grado o tipologías.

En razón de la ordenación propuesta, el Plan Parcial establece tres grados o tipologías de residencial Colectiva que se diferencian en alguna o todas de las condiciones relativas a retranqueos de alineaciones de espacios públicos, intensidad del uso, ocupación o alturas, así como por la posición y función urbana que el Plan Parcial propone.

Grado	Tipología	Identificación	Situación
1º	I	RC – 1	Manzanas en fachada a bulevar
2º	II	RC – II	Manzanas en viario general. Ortogonal bulevar, transición con Unifamiliar.
3º	III	RC – III	Manzanas en fachada a borde este y estación en contacto con el núcleo urbano y urbanizable.

A.1.2.1.4.Área de movimiento

Es el área dentro de la que puede situarse la edificación o espacio en planta baja vinculado a vivienda. El resto del espacio tendrá la consideración de espacio libre no edificable salvo para instalaciones deportivas o de ocio al servicio del conjunto de la manzana por lo que no podrán ser parcelados ni divididos.

A.1.2.1.5. Línea de fachada

Será la definida en los planos de alineación. El Estudio de Detalle de la manzana podrá, en su caso, justificar una regulación diferente si en razón de la integración con el entorno se encuentra más adecuada otra solución.

A.1.2.1.6. Altura de comisa

Todos los edificios de cada manzana mantendrán una altura de comisa uniforme en función del número de plantas autorizadas. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior de forjado que se considere, se encuentre a más de 1,20 m. sobre la rasante oficial o en su defecto sobre el terreno según lo establecido en el Plan General de Valdemoro.

A.1.2.1.7. Cuerpos salientes

Se permiten los cuerpos salientes abiertos o cerrados, tratados homogéneamente sobre una misma fachada con saliente máximo establecidos en las condiciones generales de edificación de las presentes Ordenanzas.

A.1.2.1.8. Áticos

Los áticos se adaptarán a las condiciones establecidas en las condiciones generales de edificación de las presentes Ordenanzas y estarán retranqueados al menos tres metros de todas las líneas de fachada alineadas a viario o espacio público.

A.1.2.1.9. Sótanos

Los sótanos respetarán las áreas de movimiento de la edificación pudiendo como máximo superar un metro hacia el espacio libre privado.

A.1.2.1.10. Fondo edificable

Excepto para usos dotacionales o infraestructurales en ningún caso la edificación ocupará una superficie superior a la del área de movimiento establecida en el Plan.

A.1.2.1.10. Condiciones generales de usos

Usos característicos:

- Residencial Categoría 2ª.

Usos compatibles:

- Residencial, Categorías 1ª y 3ª
- Terciario, Comercial Categoría 1ª y 2ª; Hostelero, Categoría 5ª y 6ª; Recreativo, Categoría 8ª; Oficinas en todas sus Categorías.
- Dotacional, Educacional; Asistencial, Categoría 8ª y 9ª, Sanitario, Categoría 10ª y 11ª; Servicio Público, Categoría 14, 2 y 3; Religioso Categoría 16ª;
- Industrial, Categoría 1ª, 2ª y 7ª.
- Espacios Libres.
- Transporte y Comunicaciones, Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Garaje, Categorías 2ª, 3ª y 4ª. Con las limitaciones estéticas

Uso prohibidos:

- Los restantes.

Usos condicionados:

Los usos Recreativos estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

A.1.2.1.12. Edificabilidad, altura máxima, n° de viviendas y retranqueos en tipología RCI

Manzanas	Edificabilidad de parcela (m2)	Nº Viv	Altura máxima	Ático	Retranqueos
RC I.1 a I.8	19.800	180	Baja + 4	Si	Prohibido
RC II.1 a II.4	10.000	80	Baja + 3	Si	Prohibido (*)
RC III.1	22000	200	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.2	22000	200	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.3	35200	320	Baja + 5	Si	Prohibido (**)
RC III.4-1	16500	150	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.4-2	5500	50	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.5	13200	120	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC III.6	13200	120	Baja + 4	Si	Prohibido (**)
RC I.9	15900	40	Baja + 4	Si	Prohibido (**)

Las manzanas están sujetas a las cesiones establecidas en el apartado 1.6.1, 1.6.2 y 1.6.3 de la Memoria del P.P. UDE Oeste-Norte.
(*) Se permiten en dotacional.
(**) Se permiten a sistema general.
(***) La parcela RC I.9 tiene 5600m2 de edificabilidad residencial colectiva y 10300m2 de edificabilidad de uso dotacional privado.

A.1.2.2. ORDENANZA 2. (RU) VIVIENDA UNIFAMILIAR

A.1.2.1.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta Ordenanza es el suelo calificado como Vivienda Unifamiliar en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación del P.P. UDE OESTE-NORTE con la asignación Residencial Unifamiliar (R. U.).

A.1.2.2.2. Uso y tipología dominante.

Vivienda con tipología de edificación en unifamiliar pareada, adosada o agrupada

A.1.2.2.3. Condiciones de parcelación y edificación.

Las nuevas parcelaciones, además de la normativa general, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie, frente de parcela y tipología edificatorias:

Superficie	Frente de parcela	Tipología
120 m2	6,00 m.	Pareada, adosada o agrupada

A.1.2.2.4. Condiciones de desarrollo.

La edificación de cada manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en el ámbito identificado en el Plano de Ordenación y en concreto Planos 0-01 y 0-12. El Estudio de Detalle además de fijar los viarios complementarios, las alineaciones y volúmenes de la edificación, podrá reubicar los espacios libres y/o viarios sin merma de superficies; dicho Estudio de Detalle es obligatorio en la totalidad de las parcelas RU, a excepción de la RU-12.

En los proyectos de parcelación se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones. Cuando no esté determinado el adosamiento de edificios en situación de viviendas pareadas, para su ejecución simultánea en dos parcelas contiguas, la edificación independiente de una de ellas hará necesario solicitar autorización notarial del propietario colindante y su compromiso de edificación en plazo no superior a un año.

En el caso de edificaciones agrupadas, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarías de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente y que se respetan las condiciones de los artículos 5.2.3, O) y 5.6.1, E).

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igualo superior a la dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

Los frentes de manzanas, entre alineaciones, no podrán ser superiores a los 90 m. 0 diez viviendas, para edificación adosada 0 agrupada 0 125 m. 0 diez parcelas, en zonas de edificación aislada o pareada. Se permitirá el corte de manzanas con vías peatonales, según el artículo 6.2 de la normativa general, para respetar las dimensiones anteriores.

Se presentará junto con el Estudio de Detalle, Proyecto de obras para la distribución interior de los servicios necesarios, excepto en la parcela RU-12.

A.1.2.2.5. Área de movimiento

Es el área dentro de la que puede situarse la edificación o espacio en planta baja vinculado a vivienda. El resto del espacio tendrá la consideración de espacio libre no edificable salvo para instalaciones deportivas o de ocio al servicio del conjunto de la manzana por lo que no podrán ser parcelados ni divididos.

A.1.2.2.6. Alineaciones y retranqueos:

Los retranqueos a fachada y testeros serán de 3,00 metros, no existiendo retranqueo a linderos en adosados.

Todas las parcelas al final de alineación o en esquina se retranquearán la edificación 3 m. del lindero lateral libre de edificación. En ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada, o una medianería, a la alineación oficial.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 metro.

A.1.2.2.7. Edificabilidades y Ocupación máxima.

El índice de edificabilidad superficial máxima de cada parcela será de i,00 m2/m2 y la ocupación máxima permitida la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo.

A.1.2.2.8. Altura máxima

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa para todos los casos será de 2 plantas y 7,00 m respectivamente midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en cualquier punto del terreno. Máxima altura a cumbrera 10,00 m. Se podrá elevar la planta baja hasta 1,20 m sobre rasante oficial.

Se permite la utilización bajo cubierta no computando como superficie edificable cuando no supere el 50% de la ocupación de la planta inferior.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado, salvo en tipología de edificación agrupada en la que se podrá ocupar la superficie a linderos laterales y testeros.

Máxima inclinación de cubierta 35° grados sexagesimales. Se prohíben los arranques de cubierta con mayores pendientes tipo mansardas.

A.1.2.2.9. Condiciones estéticas y ambientales.

a) El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza, según se defina en los proyectos de parcelación

b) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m. del límite de la parcela.

c) Se permitirán cerramientos de fachada con una altura de 1,00 m. para fábrica maciza y de 2,00 m para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar de malla metálica con una altura máxima de 2,20 m.

A.1.2.2.10. Condiciones de uso.

Uso característico

- Residencial Categoría 1ª (Unifamiliar)

Usos compatibles:

- Residencial, Categoría 3ª
- Terciario, Comercial Categoría 1ª
- Salas de Reunión, Categoría 9ª;
- Oficinas Categoría 1ª,
- Dotacional,
- Educacional Categoría 1ª;
- Asistencial, Categoría 8ª,
- Sanitario, Categoría 10ª y Categoría 12ª (en Vivienda aislada)
- Servicio Público, Categoría 13ª 2 y 3;
- Religioso, Categoría 14ª;
- Industrial, Categoría 1ª.
- Espacios Libres.
- Transporte,
- Red Viaria.
- Garaje, Categorías 2ª y 3ª.

Usos condicionados:

- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos, ya posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

Usos prohibidos:

- Los restantes

A.1.2.2.11. Edificabilidad y n° de viviendas por manzanas o estudios de detalle.

Estudio de Detalle	Superficie m2	Edificabilidad m2	N º de viviendas
RU-1	16.997,82	16.800	120
RU-2	30.868,36	21.000	150
RU-3	20.756,04	15.800	120
RU-4	27.377,35	15.600	120
RU-5	16.531,06	12.600	90
RU-6	20.200,98	15.400	110
RU-7	17.992,48	13.300	95
RU-8	23.434,81	16.800	120
RU-9	18.088,14	13.300	95
RU-10	17.841,60	13.300	95
RU-11	18.088,14	13.300	95
RU-12	20.372,41	18.200	130

A.1.2.3. ORDENANZA 3. COMERCIAL GRAN SUPERFICIE

A.1.2.3.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de esta ordenanza es el calificado como tal en la hoja 2 del Plano de Ordenación a escala 1:2.000 identificada como C 1

A.1.2.3.2. Uso y tipología dominante

Comercial en gran superficie

A.1.2.3.3. Condiciones de desarrollo

La edificación de esta manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en el ámbito identificado en el Plano de Ordenación como C 1. El Estudio de Detalle además de fijar las alineaciones y volúmenes de la edificación, concretará los espacios libres con los que se garantice la continuidad entre los sistemas de espacios libres públicos y privados.

A.1.2.3.4. Condiciones generales de los usos

Usos permitidos:

- Terciario- Comercial en todas sus categorías.

Usos compatibles:

- Terciario
- Oficinas en todas sus categorías
- Residencial categoría 1ª en una proporción de una vivienda por cada 10.000 m2 de edificación.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes

Condiciones de aprovechamiento

A.1.2.3.5. Ocupación máxima:

- 45 % de la parcela siendo necesario aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de los estandartes de aparcamiento y maniobras de carga / descarga, establecidos para plazas de aparcamiento y espacios para operaciones de carga y descarga, que se mencionan a continuación. Dichos estudios habrán de adjuntarse a la solicitud de edificación y apertura.

A.1.2.3.6. Edificabilidad:

45.000 m2.

A.1.2.3.7. Retranqueos:

- 5 metros a todos los linderos

A.1.2.3.8. Altura Máxima / mínima Permitida:

Máxima: 15 metros en la cornisa de la cubierta del edificio, salvo chimeneas e instalaciones.

- Número de plantas: Un máximo de tres plantas.
- Mínima: 3 metros de altura libre entre forjados.

A.1.2.3.9. Separación entre Edificios:

- Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros.

A.1.2.3.10. Plazas de Aparcamiento:

- Aparcamiento a resolver en el interior de la parcela: 1 plaza/5O m2 construidos como mínimo.

A.1.2.3.11.Espacios para Operaciones para Carga y Descarga

- Se desarrollarán en el interior de la parcela.

A.1.2.3.12. Ajardinamiento de Parcela:

- Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/5O m2 de parcela no ocupada por la edificación.

A.1.2.3.13. Verde de protección:

- Alineación exterior: 3 metros.
- Linderos laterales y traseros: 2 metros.

A.1.2.3.14. Usos Permitidos en los Espacios de Retranqueo

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Carga-descarga
Paso de vehículos	Almacenamiento
Aparcamiento (Recomendado en traseras y laterales)	Instalaciones auxiliares
	Depósitos de residuos no controlados
	Construcciones auxiliares

A.1.2.4. ORDENANZA 4. TERCIARIO COMERCIAL

A.1.2.4.1. Ámbito de aplicación

- Las parcelas definidas en el plano de ordenación a escala 1:2.000 como TC

A.1.2.4.2. Tipología característica

- Terciario comercial y oficinas

A.1.2.4.3. Condiciones de desarrollo

- La edificación de esta manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en el ámbito identificado en el Plano 0-12. El Estudio de Detalle además de fijar las alineaciones y volúmenes de la edificación concretará los espacios libres con los que se garantice la continuidad entre los sistemas de espacios libres y otacionales que no se han computado a efectos de las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento debiendo destinarse al dominio y uso público aquellos que, aún no previstos expresamente garanticen dicha continuidad, obligación que se contemplará en el Proyecto de Compensación..

A.1.2.4.4. Usos permitidos:

- Terciario, comercio en categorías 1°, 2ª, y 6ª a 10ª ambas inclusive

A.1.2.4.5. Usos compatibles:

- Terciario oficinas en todas sus categorías
- Industria en categorías 1° y 2ª.

A.1.2.4.6. Usos prohibidos.

- Todos los restantes.

A.1.2.4.7. 3 Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima: 1.000 m2.
- Parcela máxima: Sin límite
- Frente mínimo: 30 metros

A.1.2.4.8. Forma de la parcela.

- Que permita inscribir en su interior un círculo de 30 metros de diámetro.

A.1.2.4.9. Ocupación máxima.

- 50% de la parcela pudiendo llegar al 60% en casos justificados debidamente y para los que será necesario aportar los estudios complementarios que justifiquen el cumplimiento de los estandartes de aparcamiento y maniobras de carga y establecidos para plazas de aparcamiento y espacios para operaciones de carga y descarga, que se mencionan a continuación. Dichos estudios habrán de adjuntarse a la solicitud de edificación y apertura.

A.1.2.4.10. Edificabilidad.

Parcela	Superficie m2.	Edificabilidad m2.	Altura máxima
TC - 1	6.000	6.000	6 plantas
TC – 2	5.000	5.000	6 plantas
TC – 3	8.000	9.000	6 plantas

A.1.2.4.11. Retranqueos.

- Alineaciones exteriores: El que corresponda a cada parcela, según lo establecido en el plano de alineaciones del Plan Parcial.
- Linderos laterales y trasero: Mínimo de 5 metros.

A.1.2.4.12.Altura Máxima/mínima Permitida:

- La establecida para el uso residencial según el n° de plantas

A. 1.2.4.13. Separación entre Edificios:

- Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros.

A.1.2.4.14. Composición de las parcelas.

A.1.2.4.15. Plazas de Aparcamiento:

- Aparcamiento a resolver en el interior de la parcela: 1 plaza/5O m2 construidos como mínimo.

A.1.2.4.16. Espacios para Operaciones para Carga y Descarga

- Se desarrollarán en el interior de la parcela.

A.1.2.4.17. Ajardinamiento de Parcelas:

- Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/5O m2 de parcela no ocupada por la edificación.
- Verde de protección:

-Alineación exterior 3 metros
-Linderos laterales y traseros 2 metros

A.1.2.4.18. Usos Permitidos en los Espacios de Retranqueo

A.1.2.4.19. Alineación Exterior

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Carga-descarga
Paso de vehículos	Almacenamiento
Aparcamiento (recomendado en traseras y laterales)	Instalaciones auxiliares Depósitos de residuos no controlados
Construcciones auxiliares	

A.1.2.4.20. A Linderos Lateral y Trasero.

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento Paso de vehículos	Almacenamiento controlados.
Aparcamiento Carga y Descarga	Deposito de residuos no
Instalaciones y Construcciones Auxiliares	

Se contabilizarán al calcular la edificabilidad y deberán dejar paso libre de 3,50 metros de ancho en planta, respetando en todo el retranqueo una altura libre de 4,50 metros para permitir el giro de camiones de bomberos.

A.1.2.4.21. Composición de la edificación

Fondo Máximo: 18 metros. En caso de existir patios, se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros de diámetro. se prohíben construcciones auxiliares en los patios interiores de la edificación mínimo.

A.1.2.5. ORDENANZA 5. DOTACIONES EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS.

A.1.2.5.1. Ámbito

El ámbito de esta ordenanza es el definido como tal en las correspondientes hojas de los Planos escala 1:2.000, e identificado como D.

A.1.2.5.2. Tipologías edificatorias

Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga o Terciario con actividades no molestas y que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.

A.1.2.5.3. 3. Condiciones particulares para cada uso señalado.

A.1.2.5.4. D.C.- Dotacional Comercial.

A.1.2.5.5. Clases:

- D.C.1.- Uso comercial inserto en la trama urbana.
- D.C.2.- Uso comercial en ferias, mercadillos y fiestas.

A.1.2.5.6. Condiciones particulares de volumen.

A.1.2.5.7. Parcela Mínima:

- 2.000 m2.

A.1.2.5.8. Alineaciones:

- Las establecidas en los planos de alineaciones o en los correspondientes Estudios de Detalle.

A.1.2.5.9. Altura Máxima:

- La altura máxima será de 8 metros correspondiente a dos plantas, si bien se puede elevar el edificio un metro sobre la rasante a fin de facilitar el acceso y ventilación a los aparcamientos bajo rasante.

A.1.2.5.10.Ocupación de Parcela:

- D.C.1: 100% sobre parcela neta.
- D.C.2: no se limita

A.1.2.5.11.Edificabilidad:

- D.C.1: la resultante de aplicar las condiciones sobre ocupación y altura máximas.
- D.C.2: Para las instalaciones temporales no se limita; para las instalaciones fijas 0,25 m2/m2.

A.1.2.5.12. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Terciario: Comercio en todas sus categorías; Salas de Reunión, Categoría 98.

Usos compatibles:

- Terciario: Salas de Reunión, Categoría 108.
- Dotacional, Educacional y Deportivo.
- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías; Clase Servicios Públicos, Categoría 58.

Usos condicionados:

- Terciario: Oficinas Categoría 2a ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos, ya posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

Usos Prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.13. D.A.- Dotacional administrativo.

A.1.2.5.14. Condiciones particulares de volumen.

- Para las edificaciones existentes se conservan sus características actuales en lo que se refiere a alineaciones y alturas.
- Para solares entre medianeras o que se ocupen una manzana completa se aplicará la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos.
- Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las condiciones siguientes:
    - Altura máxima: 4 plantas.
    - Ocupación de parcela: 50%
    - Edificabilidad: 1,2 m2/m2..

A.1.2.5.15. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Terciario:
- Clase Oficinas, Categoría 4ª
- Dotacional
- Servicio Público, Categoría 13ª, 2 y 3.

Usos compatibles:

- Terciario:
- Salas de Reunión, Categoría 10ª
- Dotacional
- Educacional y Deportivo.
- Espacios libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones:
- Clase Red Viaria, todas las categorías;
- Clase Servicios Públicos, Categoría 5ª,

Usos condicionados:

- Terciario:
- Oficinas Categoría 2ª ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos, ya posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.16. D.E.- Dotacional Educativo.

A.1.2.5.17. Condiciones particulares de volumen.

Para las instalaciones existentes de este uso se conservan sus características actuales, permitiendo las ampliaciones o reformas hasta alcanzar los máximos ya sean de las ordenanzas particulares de zona en que estén inmersas o las condiciones de uso exclusivo, según clases.

Para instalaciones en la trama residencial urbana, se aplicarán las ordenanzas particulares de zona en que se encuentren inmersas.

-Para áreas de uso exclusivo, o en manzanas completas se aplicarán las condiciones siguientes**:**

- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación de parcela: 50%.
- Edificabilidad: 1,2 m2/m2.

A.1.2.5.18. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional Clase Educativo en todas sus categorías.

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia y residencia de profesores. Máximo 150 m2.
- Terciario: Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- Oficinas Categoría 2ª8, ligados a la actividad docente. .
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.19. D. S. C.- Dotacional Sociocultural.

A.1.2.5.20. Condiciones particulares de volumen.

En instalaciones existentes conservarán las condiciones actuales, pudiendo ampliarse o reforzarse hasta llegar a los máximos de zona residencial o las condiciones de uso exclusivo, según sea su ubicación.

En instalaciones en la trama residencial urbana serán de aplicación las particulares de volumen de la zona de ordenación en que se desarrollen.

En manzanas completas o áreas de uso exclusivo las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación de parcela: 50%.
- Edificabilidad: 1,2 m2/m2.

A.1.2.5.21. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional Educacional Categorías 6ª y 7ª.

Usos compatibles:

- Espacios libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario:
- Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad docente.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.22. D.S.- Dotaciona! Sanitario y Asistencia!,

A.1.2.5.23. Condiciones particulares de volumen.

Las edificaciones existentes conservan las condiciones actuales pudiéndose ampliar o reformar hasta alcanzar los máximos permitidos ya sea en la zona de ordenación residencial donde se incluyen o en las condiciones de uso exclusivo que más adelante se detallan, según sea su situación.
Las construcciones en la trama residencial urbana se adaptarán a las condiciones particulares de volumen de la zona de ordenación donde se encuentren.

Las edificaciones en áreas del uso exclusivo o manzanas completas se atendrán a las condiciones de volumen siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación de parcela: 70%.
- Edificabilidad: 1,5 m2/m2.

A.1.2.5.24.Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional clases Sanitario y Asistencial en todas sus categorías

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario:
- Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:
Los restantes

A.1.2.5.25. D.D.- Dotacional Deportivo.

A.1.2.5.26. Condiciones particulares de volumen.

Las instalaciones deportivas existentes conservarán las condiciones actuales de volumen aunque incumplan las determinaciones que a continuación se dan para el uso exclusivo deportivo.

Si se encuentran dentro de una zona de ordenación residencial se regirán por las condiciones particulares de volumen de dicha zona.

En áreas de uso exclusivo o manzanas completas las condiciones particulares de volumen serán:

- Altura máxima: dos plantas, admitiéndose una altura mayor en aquellos elementos que exijan una altura mayor para su funcionamiento correcto, siempre que se justifique suficientemente (frontones, trampolines, graderíos, ...)
- Ocupación de parcela: 50% (por las construcciones que consuman volumen)
- Edificabilidad: 1,0 m2/m2

A.1.2.5.27. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional Clase Deportivo Categorías 16ª y 17ª,

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia ligada a la actividad.
- Terciario: Salas de Reunión, Categorías 9ª Y 10ª,

- Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad.
- Dotacional Sanitario categoría 10ª ligada a la actividad.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.5.28. D.R.- Dotacional Religioso.

A.1.2.5.29. Condiciones particulares de volumen.

En las construcciones ya existentes las determinaciones volumétricas serán las existentes.

- En manzanas de uso exclusivo las condiciones particulares de volumen serán las siguientes:
- Altura máxima: dos plantas, admitiéndose una altura mayor en los elementos singulares.
- Ocupación de parcela: 50%.
- Edificabilidad: 1,0 m2/m2.

A.1.2.5.30. Condiciones particulares de uso.

Uso característico:

- Dotacional Clase Religioso, todas las Categorías.

Usos compatibles:

- Espacios Libres, en todas sus categorías.
- Transporte y Comunicaciones: Clase Red Viaria, todas las categorías.

Usos condicionados:

Ligados a la actividad religiosa se permiten los usos:

- Residencial Categoría 3ª.
- Terciario:
- Salas de Reunión, Categorías 9ª y 10ª,
- Oficinas Categoría 2ª, ligados a la actividad .
- Dotacional Sanitario categoría 10ª ligada a la actividad.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligados a la actividad.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

A.1.2.6. ORDENANZA 6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES.

A.1.2.6.1. Ámbito

Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre publico. Incluye así mismo, estén grafiados o no, los espacios de protección de vías de comunicación e infraestructura dentro del Suelo Urbano.

A.1.2.6.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen dos grados:

Grado 1°, Zonas verdes, parques y espacios libres públicos.

Grado 2°, Protección de vías de comunicación.

A.1.2.6.3. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Solo en el grado 1° se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con tres metros de altura y 12 metros cuadrados de ocupación. Podrán así mismo admitirse kioscos de música de dimensión adecuada y justificada,

A.1.2.6.4. Condiciones de uso.

Corresponde aplicar los usos y categorías del Uso Espacios libres y Zonas verdes.

Se considera uso compatible el Dotacional Deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las terrizas. Estos usos no podrán superar el uno por ciento (1 %) de la superficie del área delimitada.

Otros usos compatibles son los de Transporte Clase Red Viaria, Categorías 1ª, 2ª y 4ª.

A.1.2.6.5. 5. Condiciones especiales.

En aquellos parques de gran dimensión que deban desarrollarse mediante Planes Especiales, podrán implantarse otras actividades deportivas o culturales con las limitaciones que estas Normas establecen para el desarrollo de dichos Planes Especiales.

A.1.2.7. ORDENANZA 7. DOTACIONAL PRIVADO.

A.1.2.7.1. Ámbito de aplicación

La parte de la parcela RC-I.9, indicada en el plano de zonificación.

A.1.2.7.2. Tipología característica

Dotacional privado.

A.1.2.7.3. Condiciones de parcelación

La edificabilidad de esta manzana está sujeta al desarrollo previo de Estudio de Detalle en la misma. El Estudio de detalle además de fijar las alineaciones y volúmenes de la edificación concretará los espacios libres con los que garantice la continuidad entre los sistemas de espacios libres y dotaciones que no han computado a efectos de las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento, debiendo destinarse al dominio y uso público aquellos que, aún no previstos expresamente garanticen dicha continuidad.

A.1.2.7.4. Condiciones generales de los usos

a) Usos permitidos: Rotacionales.
b) Usos compatibles: Terciario en todas sus categorías.
c) Usos prohibidos: Todos los restantes.

A. 1.2.7.5. Condiciones de parcelación

Parcela mínima: 1000 m2
Parcela máxima: Sin límite
Frente mínimo: 20 metros
Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 metros de diámetro.
Ocupación máxima: 100% del área de movimiento.
Edificabilidad: 10300 m2
Retranqueos:

- Alineación exterior sin retranqueo
- Lindero lateral y trasero: mínimo de 3 metros.

Altura máxima/mínima permitida:
La establecida para el uso residencial según el número de plantas.
Separación entre edificios:
Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 metros.

A.1.2.7.6. Condiciones de desarrollo.

Plazas de aparcamiento:
Aparcamiento a resolver en el interior de la parcela: 1plaza/50m2 construidos como mínimo.

Ajardinamiento de Parcelas:
Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/50m2, de parcela no ocupada por la edificación.

Usos permitidos en los espacios de retranqueo:
Alineación Exterior:

PERMITIDO
Ajardinamiento
Paso de vehículos

A. 1.3 ORDENANZAS REGULADORES SECTOR R-2 "CANTO NEGRO".

A.1.3.1. ORDENANZA: VP. RED VIARIA - APARCAMIENTO

Comprende las superficies de terreno, de dominio y uso público, destinadas al tránsito rodado y peatonal que dan acceso a las distintas parcelas, la componen:

- Calzadas, aceras, medianas, isletas y zonas de aparcamiento.

Estos terrenos serán de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

A.1.3.1.1. Red Viaria de Tránsito Rodado

Ámbito:

Su aplicación corresponde a la red viaria de este nombre definida en los planos de zonificación y replanteo de la red viaria.

Condiciones de uso:

Los usos permitidos serán:

Calzadas:

- Uso libre de tránsito rodado
- Uso libre de aparcamiento

Aceras:

Uso exclusivo de tránsito peatonal

Condiciones de volumen

No se admite ningún tipo de edificación. La edificabilidad será nula.

Condiciones estéticas

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de Urbanización, procurando distinguir entre los diferentes tipos de vías.

A.1.3.1.2. Red Viaria de Tránsito Peatonal

Definición:

Corresponde a las vías de peatones que junto con las aceras y la parte correspondiente de la zona verde, constituye la red de itinerarios peatonales.

Condiciones de uso:

El uso permitido es el de tránsito peatonal, admitiéndose de forma local pequeñas zonas de estancia.

Condiciones de volumen:

No se admite ningún tipo de edificación. La edificabilidad será nula.

Condiciones estéticas

Se cuidará en especial el diseño de los elementos urbanos, como pavimento, farolas, etc.

A.1.3.2. ORDENANZA: Z.V. ESPACIO LIBRE

A.1.3.2.1. Definición:

Comprende aquellos terrenos de uso y dominio público destinados a parques, jardines y áreas infantiles, de recreo, expansión y relación colectiva al aire libre que cumplimentan el artículo 13.2.b de la Ley del Suelo.

A.1.3.2.2. Ámbito:

Comprende las zonas señaladas como tales en el plano de zonificación de la documentación gráfica del Plan Parcial.

A.1.3.2.3. Condiciones de uso:

Uso característico. Esparcimiento y recreo.

Usos compatibles:

Las construcciones necesarias para conservación y mantenimiento, así como las destinadas a actividades complementarias.

Usos prohibidos:

Todos los restantes no citados anteriormente.

A.1.3.2.4. Condiciones de volumen:

Ocupación máxima: 2%.

Edificabilidad máxima: 0,01 m2/m2.

Altura máxima: Una planta, 5,00 m. De altura de cornisa de la cubierta de la edificación.

A.1.3.2.5. Condiciones Estéticas

Las zonas verdes se tratarán con carácter de parque y jardines integrándose en ellos las zonas de estancias y paseos peatonales.

A.1.3.2.6. Condiciones de Parcelación

La parcela o parcelas corresponderán a tal fin en el desarrollo del planeamiento. No se permitirán segregaciones.

A.1.3.3. ORDENANZA 3. : E.D. / E.S. / E.C./ Sb / C.T. EQUIPAMIENTO

A.1.3.3.1. Definición

Comprende las superficies de terreno público destinados a las actividades que permitan asegurar a una población los servicios colectivos de los que tiene necesidad.

A.1.3.3.2. Ámbito:

Comprende las zonas señaladas como tales en el plano de zonificación de la documentación gráfica del Plan Parcial**.**

A.1.3.3.3. Condiciones de uso: El uso de la zona de equipamiento será:

E.D. DOCENTE. Incluyéndose los niveles de Preescolar, EGB, BUP y F.P.
E.S. DEPORTIVO. En el que se incluyen los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.
E.C. SOCIAL Y COMERCIAL. Comprende los usos pormenorizados señalados en el art. 17.2:
Uso básico terciario, es decir, tanto el comercial, Hotelero, salas de reunión y oficinas.
Sb. Subestación eléctrica. Parcela destinada a uso indicado.
C.T. Centro de transformación eléctrica. Parcela destinada a uso indicado.

A.1.3.3.4. Condiciones de Volumen:

Equipamiento	Superficie m2 parcela	Edificabilidad M2/m2	Ocupación %	Nº de plantas máximo
Docente E.D	11.561	1,50 m2/m2	50%	B + 2
Deportivo E.S	5.625	0,50 m2/m2	35%	B + 1
Social E.C	6.054	1,00 m2/m2	50%	B + 2
S. eléctrica Sb	543	0,50 m2/m2	50%	B
C. Transfor. Ct	180	0,30 m2/m2	30%	B

Retranqueos.- Los marcados por el área de cualquier caso un mínimo de 5 m. o % la altura de la cualquier lindero, a excepción del c. de transformación d' marcado por la compañía eléctrica.

Altura máxima. Baja más 2 plantas (B + 2 p) ó 12 m. a la cornisa de la edificación.

A. 1.3.3.5. Condiciones estéticas

La composición y diseño será libre, si bien se atendrá a lo contemplado a tal fin en las Normas generales de Uso y Edificación.

A.1.3.3.6. Condiciones de Parcelación

La parcela o parcelas corresponderán a tal fin en el desarrollo del planeamiento. No se permitirán segregaciones.

A.1.3.3.7. Plazas a Aparcamiento

El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela reservando 1 plaza/250 m2 de parcela, a excepción del centro de transformación que no tendrá asignada ninguna plaza de aparcamiento.

A.1.3.4. ORDENANZA 4: R.B. RESIDENCIAL COLECTIVO

A.1.3.4.1. Definición:

Corresponde a los terrenos dedicados a vivienda para alojamiento permanente.

A.1.3.4.2. Ámbito.

Comprende las zonas señaladas como tales en el plano de Zonificación de la documentación gráfica del Plan Parcial

A.1.3.4.3. Condiciones de uso:

Incluyéndose las especificaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro para los usos.

Uso Característico:

Residencial colectivo.

Usos Compatibles:

- Terciario todas categorías salvo: en la clase comercio sólo 1ª y 2ª; en clase Salas de reunión sólo categoría 1ª
- Terciario, oficinas sólo en edificio compatible.
- Dotacional todas las categorías 13ª sólo tipologías 2 y 8.
- Industrial categorías 1ª y 2ª.
- Espacios libres.
- Transporte y comunicaciones sólo clase red viaria.
- Garajes todas las categorías menos la 5ª.

Usos Prohibidos:

Los restantes.

A.1.3.4.4. Condiciones de volumen:

RESIDENCIAL EN BLOQUE ORDENANZA: R.B.

Parcela nº	Tipo	Superficie parcela m2	Nº de vivendas	Superficie m2 edificable
RB-1		4.247	68	6.120
RB-2 *		4.744	72	7.508
RB-3		2.484	35	3.150
RB-4		2.502	35	3.233
RB-5 *		2.336	34	3.560
RB-6		4.806	80	8.400
RB-7		4.806	80	8.400
RB-8		4.222	72	7.560
RB-9		4.222	72	7.560
RB-10		2.807	45	4,725
RB-11		2.807	45	4.725
RB-12 *		2.184	34	4.070
RB-13 *		2.319	36	4.294
RB-14		2.373	36	3.780
RB-15		2.373	36	3.780
TOTALES		49.232	780	80.865

Se establece con carácter general un fondo máximo edificable de 17,50 m. perpendicular a la línea de fachada en cualquier punto.

Las alineaciones indicadas en el plano n° 3 del presente Plan Parcial serán de carácter obligatorio. En ningún caso podrá superarse la ocupación establecida como área de movimiento de la parcela.

Manzana cerrada o semicerrada en función del fondo edificable y de la ordenación propuesta en cada caso, manteniendo las alineaciones a calle establecidas en el plano n° 3.

Se permite con carácter general en los patios cerrados o semicerrados instalaciones deportivas y de jardinería.

Las alturas de edificación se atendrán a lo establecido con carácter específico en la norma correspondiente del Plan General sin superar en ningún caso la específica de cuatro (4) más ático.

El ático no podrá superar en ningún caso el 50% de la planta tipo.

Con carácter general se cumplirán las condiciones generales de la edificación establecidas en el Plan General de Ordenación y urbanismo de Valdemoro.

Las parcelas * 2, 5, 12 y 13 la alineación en planta baja terciario será la indicada en los planos.

A. 1.3.4.5. Condiciones Particulares de cada parcela

PARCELA RB 1

1	Superficie bruta	4.247 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	6.120 m2
4	Nº máximo de viviendas	68 ud.
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 2

1	Superficie bruta	4.744 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	7.508 m2
4	Nº máximo viviendas	72 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 3

1	Superficie bruta	2.484 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	3.150 m2
4	Nº máximo viviendas	35 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 4

1	Superficie bruta	2.502 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	3.233 m2
4	Nº máximo viviendas	35 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 5

1	Superficie bruta	2.336 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	3.560 m2
4	Nº máximo viviendas	34 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 6

1	Superficie bruta	4.806 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	8.400 m2
4	Nº máximo viviendas	80 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 7

1	Superficie bruta	4.806 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	8.400 m2
4	Nº máximo viviendas	80 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 8

1	Superficie bruta	4.222 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	7.560 m2
4	Nº máximo viviendas	72 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 9

1	Superficie bruta	4.222 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	7.560 m2
4	Nº máximo viviendas	72 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 10

1	Superficie bruta	2.807 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	4.725 m2
4	Nº máximo viviendas	45 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 11

1	Superficie bruta	2.807 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	4.725 m2
4	Nº máximo viviendas	45 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 12

1	Superficie bruta	2.184 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	4.070 m2
4	Nº máximo viviendas	34 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 13

1	Superficie bruta	2.319 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	4.294 m2
4	Nº máximo viviendas	36 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 14

1	Superficie bruta	2.373 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	3.780 m2
4	Nº máximo viviendas	36 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

PARCELA RB 15

1	Superficie bruta	2.373 m2
2	Tipología	Colectivo bloque
3	Edificabilidad total	3.780 m2
4	Nº máximo viviendas	36 ud
5	Ocupación máxima	Dentro del área de movimiento
6	Retranqueos	Según plano de alineaciones
7	Parcela mínima	P. mínima: 1.200 m2
8	Parcelación	Se admiten segregaciones respetando los estándares para el total de la parcela
9	Aparcamientos	1 p./vivienda 1/p. Cada 100 m2 uso compatible
10	Altura edificación	Baja + 3 plantas + ático s/rasante 4 ½ plantas

A.1.3.4.6. Desarrollo grafico parcela RB-9

Ejemplo gráfico aplicación condicionantes Ordenanza RB en una parcela afectada por la misma.

A.1.3.5. ORDENANZA 5: R.U. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Se distinguen dos grados:

- Residencial unifamiliar aislada: RU-AS
- Residencial unifamiliar adosada: RU-AD

A.1.3.6. ORDENANZA 5.1: RU – AS. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

A.1.3.6.1. Definición:

Corresponde a los terrenos dedicados a viviendas para alojamiento permanente en parcelas independientes y aisladas.

A.1.3.6.2. Ámbito:

Comprende las zonas señaladas como tales en el plano de zonificación de la documentación gráfica del Plan Parcial.

A.1.3.6.3. Condiciones de uso:

IIncluyéndose las especificaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro para los usos:

Uso característico:

Viviendas unifamiliares aisladas con jardín privado.

Uso compatible:

Jardines e instalaciones deportivas privadas (piscinas, etc.)

Usos prohibidos:
Los restantes

A.1.3.6.4. Condiciones de volumen:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA ORDENANZA: R.U.-AS

Parcela nº		Superficie parcela m2	Nº de viviendas	Superficie m2 edificables
RU-1	1	683	1	223,30
RU-1	2	602	1	210,70
RU-1	3	669	1	234,15
RU-1	4	576	1	201,60

Parcela nº		Superficie parcela m2	Nº de viviendas	Superficie m2 edificables
RU-1	5	629	1	220,10
RU-1	6	624	1	218,40
RU-1	7	612	1	214,20
RU-1	8	574	1	200,90
RU-1	9	606	1	212,10
RU-1	10	605	1	211,70
RU-1	11	584	1	204,40
RU-1	12	669	1	234,15
RU-1	13	592	1	207,20
RU-1	14	502	1	175,70
RU-1	15	584	1	204,40
RU-1	16	600	1	210,00
RU-1	17	550	1	192,50
RU-1	18	761	1	266,20
RU-1	19	610	1	213,50
Total		11.587	19	4.055,20

Coef. 0,350 m2/m2

Con carácter general se cumplirán las condiciones generales de la edificación establecidas en el Plan General de Ordenación y Urbanismo de Valdemoro.

PARCELA RU1 1

1	Superficie parcela	638 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 223,30 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 2

1	Superficie parcela	602 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 210,70m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 3

1	Superficie parcela	669 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 234,15 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 4

1	Superficie parcela	576 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 201,60 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 5

1	Superficie parcela	629 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 220,10 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 6

1	Superficie parcela	624 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 218,40 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 7

1	Superficie parcela	612 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 214,20 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 8

1	Superficie parcela	574 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 200,90 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 9

1	Superficie parcela	606 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 212,10 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 10

1	Superficie parcela	605 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 211,70 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 11

1	Superficie parcela	584 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 204,40 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 12

1	Superficie parcela	669 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 234,15 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 13

1	Superficie parcela	592 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 207,20 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 14

1	Superficie parcela	502 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 175,70 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 15

1	Superficie parcela	584 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 204,40 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 16

1	Superficie parcela	600 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 210,00 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 17

1	Superficie parcela	550 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 192,50 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 18

1	Superficie parcela	761 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 266,20 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

PARCELA RU1 19

1	Superficie parcela	610 m2
2	Tipología	Unifamiliar aislada
3	Edificabilidad	0,350 m2/m2 213,50 m2
4	Ocupación	30%
5	Nº máximo viviendas	1
6	Retranqueos	4 m./calle 3 m. parcelas colindantes
7	Nº de plantas	Baja + 1 s/rasante 2 plantas
8	Parcela mínima	500 m2
9	Aparcamientos	1 p./vivienda

A.1.3.7. ORDENANZA 5.2: R.U. –AD. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

A.1.3.7.1. Definición:

Corresponde a los terrenos dedicados a vivienda para alojamiento permanente en parcelas adosadas.

A.1.3.7.2. Ámbito:

Comprende las zonas indicadas en los planos de zonificación de la documentación gráfica del Plan Parcial.

A.1.3.7.3. Condiciones de uso:

Incluyéndose las especificaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro para los usos:

- Uso característico: Viviendas unifamiliares adosadas con jardín privado.
- Usos compatibles: Los correspondientes a instalaciones deportivas comunitarias o privadas, jardines, etc.
- Usos prohibidos: Los restantes.

A.1.3.7.4. Condiciones de volumen:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA **ORDENANZA: R.U. –AD**

Parcela nº	Nº de parcelas	Superficie parcela bruta m2	Nº de viviendas	Superficie m2 edificable
RU-2	11	2.758	11	1.540
RU-3	11	2.852	11	1.540
RU-4	12	3.050	12	1.680
RU-5	17	4.322	17	2.380
RU-6	18	4.620	18	2.520
RU-7	13	3.305	13	1.820
RU-8	12	3.014	12	1.680
RU-9	18	4.507	18	2.520
RU-10	16	4.006	16	2.240
RU-11	14	3.486	14	1.960
RU-12	14	3.486	14	1,960

Parcela nº	Nº de parcelas	Superficie parcela bruta m2	Nº de viviendas	Superficie m2 edificable
RU-13	14	3.486	14	1.960
RU-14	6	1.655	6	840
RU-15	1	2.248	Deportivo	600
Total	177	46.795	176	25.240 m2

Con carácter general:

- Parcelas indivisibles, cuyo ámbito de actuación se centra en la construcción de viviendas unifamiliares adosadas, con un área de parcela construíble ó edificable y otra de uso para instalaciones deportivas y de ocio, que podrá ser común o individualizada.
- La parcela RU-15 dentro del ámbito de aplicación del área unifamiliar adosada se destinará a instalaciones deportivas y de ocio.

PARCELA RU-2

1	Superficie bruta	2.758 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	11 x 140 1.540 m2
4	Nº máximo de viviendas	11
5	Nº de parcelas	11
6	Nº de parcelas edificables	11
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-3

1	Superficie bruta	2.852 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	11 x 140 1.540 m2
4	Nº máximo de viviendas	11
5	Nº de parcelas	11
6	Nº de parcelas edificables	11
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-4

1	Superficie bruta	3.050 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	12 x 140 1.680 m2
4	Nº máximo de viviendas	12
5	Nº de parcelas	12
6	Nº de parcelas edificables	12
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-5

1	Superficie bruta	4.322 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	17 x 140 2.380 m2
4	Nº máximo de viviendas	17
5	Nº de parcelas	17
6	Nº de parcelas edificables	17
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-6

1	Superficie bruta	4.620 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	18 x 140 2.520 m2
4	Nº máximo de viviendas	18
5	Nº de parcelas	18
6	Nº de parcelas edificables	18
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-7

1	Superficie bruta	3.305 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	13 x 140 1.820 m2
4	Nº máximo de viviendas	13
5	Nº de parcelas	13
6	Nº de parcelas edificables	13
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-8

1	Superficie bruta	3.014 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	12 x 140 1.680 m2
4	Nº máximo de viviendas	12
5	Nº de parcelas	12
6	Nº de parcelas edificables	12
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-9

1	Superficie bruta	4.507 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	18 x 140 2.520 m2
4	Nº máximo de viviendas	18
5	Nº de parcelas	18
6	Nº de parcelas edificables	18
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-10

1	Superficie bruta	4.006 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	16 x 140 2.240 m2
4	Nº máximo de viviendas	16
5	Nº de parcelas	16
6	Nº de parcelas edificables	16
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2

13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-11

1	Superficie bruta	3.486 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	14 x 140 1.960 m2
4	Nº máximo de viviendas	14
5	Nº de parcelas	14
6	Nº de parcelas edificables	14
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-12

1	Superficie bruta	3.486 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	14 x 140 1.960 m2
4	Nº máximo de viviendas	14
5	Nº de parcelas	14
6	Nº de parcelas edificables	14
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-13

1	Superficie bruta	3.486 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	14 x 140 1.960 m2
4	Nº máximo de viviendas	14
5	Nº de parcelas	14
6	Nº de parcelas edificables	14
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-14

1	Superficie bruta	1.655 m2
2	Tipología	Unifamiliar adosadas
3	Edificabilidad total	6x140 840m2
4	Nº máximo de viviendas	6
5	Nº de parcelas	6
6	Nº de parcelas edificables	6
7	Superficie parcela mínima	250 m2
8	Edificabilidad por parcela	Sobre rasante 140 m2
9	Ancho mínimo edificación	El establecido en la parcela 8 m
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	No se establecen
12	Ocupación máxima sobre parcela de	Delimitada por el área de movimiento 8 x 12 96 m2
13	Nº de plantas	S/rasante B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	Mínimo 1 plaza por vivienda

PARCELA RU-15

1	Superficie bruta	2.248 m2
2	Tipología	Equipamiento deportivo y de ocio
3	Edificabilidad total	600 m2
4	Nº máximo de viviendas	---
-5	Nº de parcelas	1
6	Nº de parcelas edificables	1
7	Superficie parcela mínima	2.248 m2
8	Edificabilidad por parcela	600 m2
9	Ancho mínimo edificación	---
10	Retranqueos a calle de acceso	4 m
11	Retranqueos laterales	3 m
12	Ocupación máxima de edificación	20 % 500 m2

13	Nº de plantas	B+1 2 plantas
14	Altura máxima edificación	7 m. s/rasante calle acceso
15	Aparcamiento	---

A. 1.4 ORDENANZAS REGULADORAS SECTOR R-4.

A.1.4.1. ORDENANZA 1 (RC) RESIDENCIAL COLECTIVO

Tipología Residencial Colectivo en Bloque abierto
Edificabilidad total 7.792,00 m2
Edificabilidad por parcela: La definida en fichas de Compensación
Ocupación: 65%
Uso característico: Residencial Colectivo
Usos compatibles: Comercial / Terciario en Planta Baja
Usos prohibidos: Los restantes
Nº Max. Total Viviendas: 83 Uds
Retranqueos: Los definidos en el área de movimiento.
Altura máxima: 4 plantas (Baja + 3)
Parcelaciones: Las definidas en Proyecto de Compensación. Se admiten segregaciones respetando los parámetros de Edificabilidad, nº máximo de Viviendas y Ocupación definidos para el total de la parcela.
Aparcamientos: 1 Plaza por vivienda y por cada 100 m2 de uso compatible

A.1.4.2. ORDENANZA 2 (RU) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO

Tipología: Residencial Unifamiliar Adosado
Edificabilidad total: 89.460,00 m2
Edificabilidad por parcela: La definida en Fichas de Compensación
Ocupación: 65%
Uso característico: Residencial Unifamiliar
Usos prohibidos: Los restantes
Nº Max. Viviendas: 722 Uds.
Retranqueos: 3 metros a fachada, se admiten porches a nivel de alineación exterior que no sobrepasen el 60% de la misma. En caso de edificación pareada la separación a lindero lateral será mayor a 3 metros.
Altura máxima: 2 plantas (7 m)
Parcela mínima: 120 m2
Parcelaciones: Las definidas en Proyecto de Compensación. Se admiten segregaciones respetando los parámetros de Edificabilidad, nº máximo de Viviendas y Ocupación definidos para el total de la parcela.
Aparcamientos: 1 Plaza por vivienda

A.1.4.3. ORDENANZA 3 (ESC) EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL

Tipología: Bloque abierto (Edificio singular)
Edificabilidad Total: 3.220,00 m2
Edificabilidad por parcela: La definida en Fichas de Compensación
Uso característico: Equipamiento Sociocultural
Usos prohibidos: Los restantes
Retranqueos: Los definidos en el área de movimiento
Altura máxima: 3 plantas
Aparcamientos: 1 Plaza por cada 100 m2 construidos.

A. 1.5 ORDENANZAS REGULADORAS SECTOR R-5. PARAJE MERINO.

A.1.5.1. NORMAS URBANÍSTICAS

Serán de aplicación las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro para aquellas determinaciones que no se establezcan en las NORMAS PARTICULARES que a continuación se relacionan:

A.1.5.1.1. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

1) Zona A. Edificación en bloque abierto ó manzana cerrada.

a) Ámbito y características

1. Abarca las áreas señaladas en los planos y fichas con el código A.
2. Su uso predominante o característico es el residencial.
3. Sus características se desarrollan en fichas.

b) Obras admisibles y condiciones de la edificación

Las condiciones de parcela vienen determinadas por las fichas de características que las regula en unidades de bloque divisibles. La unidad mínima de división ó parcela mínima habrá de tener al menos la edificabilidad suficiente para dieciséis viviendas.

La edificabilidad permitida a que se refieren las fichas se entiende siempre sobre rasante.

La posición de la edificación y las alturas máximas permitidas, en número de plantas sobre rasante, en cada manzana, se regirán por las especificaciones de las fichas. El número máximo de plantas es de cinco (5) plantas. Se fija altura máxima de cornisa en 16 metros.

Las condiciones de edificabilidad son las siguientes:

a) El fondo edificable máximo es de 24 metros. Las zonas privativas no edificables se destinarán a jardines y zonas de estancia, ocio o deporte comunes y se situará a la cota más alta posible con objeto de favorecer su soleamiento.

b) La edificación en planta baja irá dotada de soportales al menos en una de sus fachadas principales de uso público de, al menos, tres metros de anchura desde la alineación. Los soportales, en cada manzana, formarán un todo continuo, no permitiéndose soportales discontinuos.

c) Edificio singular de la plaza: El objetivo es poder lograr un espacio cerrado con características de plaza Mayor, para ello no se limita la longitud de los bloques, de forma que pueda cerrarse totalmente el espacio. Se permitirán pilares en las medianas del viario al objeto de soportar la edificación que vuela sobre el mismo.

Asimismo se permitirán en la plaza rampas de acceso a garaje, así como un aparcamiento en superficie que no supere el 30% del tamaño de la misma.

Al objeto de conseguir el objetivo citado de espacio unitario, se impone sobre otras consideraciones urbanísticas la de lograr una cornisa continua en toda la plaza, por lo que no serán de aplicación otras condiciones urbanística y, en concreto, la altura de bloques y medición de semisótano en las calles exteriores de la plaza. No se permitirán semisótanos sobre la rasante interior de la plaza.

d) Condiciones de uso.

El uso principal en plantas por encima de la baja será residencial en categorías 2 y 3. Se permite el hostelero en todas las categorías.

Se permiten pequeñas piscinas y edificaciones anejas como son vestuarios y pequeños servicios sobre cubierta.

El uso en planta baja no podrá ser Residencial, salvo en lo referente a accesos, servicios e instalaciones comunes del edificio. Los usos permitidos son Terciario clase COMERCIAL en categorías 1 y 2, clase SALAS DE REUNION en categorías 9 y 10, clase OFICINAS en todas sus categorías, Dotacional clase ASISTENCIAL en categoría 8 y clase SANITARIOS en categoría 10.

Es preceptiva la previsión dentro de cada manzana de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m2 de local comercial no contabilizando en dicho cálculo las plazas proyectadas en superficie que incrementen las del Proyecto de Urbanización.

Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso y edificación del P.G.O.U.V.

2) Zona B. Edificación en vivienda unifamiliar.

a) Ámbito y características.

Abarca las áreas señaladas en los planos con el código B.

Su uso predominante o principal son viviendas unifamiliares en hilera, permitiéndose viviendas adosadas dos a dos y cuatro a cuatro.

Sus características se desarrollan en las fichas.

b) Obras admisibles y condiciones de la edificación.

La ordenación de las viviendas es libre. La edificación recogida en las fichas se entiende sobre rasante, y se permitirá el traspaso de edificabilidades entre distintas parcelas sin que ello signifique incremento de la edificabilidad total resultante de la suma.

El Proyecto respetará las siguientes condiciones:

1) El viario peatonal definido en las fichas, y los C.T., si los hubiere, no forman parte de la parcela y, por tanto, habrán de respetarse su forma y situación.

2) Parcela mínima igual o superior a 150 m2. Las promociones unitarias, incluso de más de una manzana, que dispongan de espacios de uso común, podrán contabilizar su superficie como parte de las parcelas.

3) Frente mínimo de parcela de 6 metros.

4) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 6 metros de diámetro.

5) La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será superior a 3 metros, salvo en el caso de cuerpo auxiliar de edificación, destinado a garaje aparcamiento, que no necesitará retranqueo. El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín ó aparcamiento en superficie.

6) Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios con las siguientes condiciones:

   - La altura de la construcción no excederá de una planta ni su altura de coronación será superior a 320 cm.
   - El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a 4 metros ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del 50% del lindero frontal de la parcela.

7) La altura de la cornisa no podrá superar una altura de 2 plantas ni 7 metros. La altura total a cumbrera no podrá superar los 10 metros. La pendiente máxima será de 35 º y los materiales de cubierta serán libres cumpliendo las condiciones anteriores. La edificación bajo cubierta no computará como superficie edificable cuando su superficie sea como máximo de un 50% de la planta inmediatamente inferior.

8) La altura entre pisos será igual o superior a 2,80 metros. La altura mínima habitable bajo cubierta será de 1,5 metros.

9) La longitud máxima de cada hilera de unifamiliares será de 14 viviendas y 102 metros. Para evitar los hastiales (finales de hilera) ciegos se precisarán, bien de un retranqueo superior a 1,5 metros desde la alineación o bien de la apertura de huecos de una dimensión mínima total de 1,5 m2. Los testeros de los patios de finales de hilera serán del mismo material que la fachada.

10) Los semisótanos dedicados a garaje aparcamiento cuya cara inferior de piso acabado está situada a distancia igual menor de ciento veinte centímetros (120) de dicha rasante no se considerarán plantas sobre rasante.

c) Usos.

Se permite, exclusivamente, el uso característico que incluye instalaciones comunitarias de reunión, recreo, deportivas, etc.

Es preceptiva la previsión dentro de cada manzana de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de la Ordenanza 5 del PGV. y condiciones generales de uso y edificabilidad del PGV.

3) Zona D. Servicio terciario.

a) Ámbito y características

1. Abarca las áreas señaladas en los planos con el código D.

2. Su uso característico es el terciario.

3. Sus característicos se desarrollan en las fichas.

b) Obras admisibles y condiciones de la edificación.

Parcela mínima de 500 m2.

Edificabilidad: según fichas.

Ocupación: según fichas.

c) Usos.

Su uso principal es Terciario clase COMERCIAL en sus categorías 1, 2 y 3, clase HOSTELERO en todas las categorías, clase SALAS DE REUNIONES en sus categorías 9 y 10 y TERCIARIO, clase oficinas en todas sus categorías.

Se permite asimismo el uso RESIDENCIAL en la categoría 3.

Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales de uso y edificación del P.G.V.

4) Zona E. Dotacional

a) Ámbito y características

1. Abarca las áreas señaladas en los planos con el código E.

2. Su uso se diferencia por la clave.

E.1. Social
E.2. Escolar.
E.3. Deportivo.
E.4. Espacios libres.

3. Sus características se desarrollan en las fichas.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que ayude a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponer para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

Para cualquier otra determinación se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de uso y edificación del P.G.V.

A. 1.6 ORDENANZAS REGULADORAS SECTOR R-6.

A.1.6.1. (RU) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO

Tipología:	Residencial Unifamiliar Adosado
Edificabilidad Total:	78.483,28 m2.
Edificabilidad por parcela:	La definida en Fichas de Compensación
Ocupación:	Según condiciones de parcela
Uso característico:	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles:	Industria Terciario en todas sus categorías; clase oficinas sólo en edificio compatible. Dotacional todas las categorías excepto Servicio Público Categoría 14ª tipologías 1, 4 y 5. Industria: Industria ordinaria, Categorías 1ª y 2ª Espacios Libres y Zonas verdes Transporte y Comunicaciones: Red viaria Garajes: Todas las categorías excepto la 5ª Residencial: Vivienda, categorías 2ª y 3ª previo Estudio de Detalle.
Usos prohibidos:	Los restantes
Nº Max. Total Viviendas:	534 Uds
Parcela mínima:	150 m2 para nuevas parcelaciones
Frente mínimo	6 m
Retranqueos a Fachada:	Mínimo 3 m a fachada, se admiten porches a nivel de alineación exterior que no sobrepasen el 60% de ésta.
Separación a Testeros:	3 m
Altura máxima:	2 plantas (7 m)
Parcelación:	Las del Proyecto de Compensación Se admiten segregaciones respetando los parámetros de edificabilidad, Nº máximo de viviendas y ocupación definidos para el total de la parcela.
Aparcamiento:	1 Plaza/Vivienda

A.1.6.2. (RUP) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADO

Tipología:	Residencial Unifamiliar Pareado
Edificabilidad Total:	4.699,80 m2.
Edificabilidad por parcela	La definida en Fichas de Compensación
Ocupación:	Según condiciones de parcela.
Uso característico:	Residencia Unifamiliar

Usos compatibles: Terciario en todas sus categorías; clase oficinas sólo en edificio compatible. Dotacional todas las categorías excepto Servicio Público Categoría 14ª tipologías 1, 4 y 5.Industrial. Industria ordinaria, Categorías 1ª y 2ª

Espacios Libres y Zonas verdes.

Transporte y comunicaciones: Red viaria

Garajes: Todas las categorías excepto la 5ª

Residencial: Vivienda, categorías 2ª y 3ª previo Estudio de Detalle

Usos prohibidos: Los restantes

Nº Max. Total Viviendas: 18 Uds

Parcela mínima: 225 m2

Frente mínimo: 9 m

Retranqueos: Mínimo 3 m a fachada, se admiten porches a nivel de alineación exterior que no sobrepasen el 60% de ésta.

Separación Linderos y testeros: 3 m

Altura máxima: 2 plantas (7 m)

Parcelación: Las del Proyecto de Compensación Se admiten segregaciones respetando los parámetros de edificabilidad, Nº máximo de viviendas y ocupación definidos para el total de la parcela.

Aparcamiento: 1 Plaza / vivienda

A.1.6.3. (RC) RESIDENCIAL COLECTIVO

Tipología: Residencial colectivo en bloque abierto

Edificabilidad Total: 62.245,24 m2

Edificabilidad por parcela: Según Fichas de Compensación

Ocupación: Según área de Movimiento

Uso característico: Residencial Colectivo

Usos Compatibles: Terciario en todas sus categorías. Dotacional todas las categorías excepto Servicio Público Categoría 14ª tipologías 1, 4 y 5

Industrial: Industria ordinaria, Categorías 1ª y 2ª

Espacios Libres y Zonas verdes

Transporte y comunicaciones: Red Viaria

Garajes: Todas las categorías excepto la 5ª

Residencial: Vivienda, categoría 3ª. Residencial Público en uso exclusivo.

Usos prohibidos: Los restantes

Nº Max. Viviendas: 633 Uds

Retranqueos: Los definidos por el área de movimiento

Altura máxima: 4 Plantas + Baja

Parcelación: Se admiten segregaciones respetando los parámetros de edificabilidad, nº máximo de viviendas y ocupación definidos para el total de la parcela.

Aparcamiento: 1 Plaza/Vivienda y una plaza por cada 100 m2 de uso compatible.

Nota: Se permiten viviendas en áticos independientes de la planta inferior.

A.1.6.4. TERCIARIO COMERCIAL CLASE HOSTELERO

A.1.6.4.1. (RP) Uso Residencial Público

Tipología: Bloque abierto

Edificabilidad: 6.575,67 m2

Uso característico: Residencial Público

Usos compatibles: Terciario en todas sus categorías. Dotacional todas las categorías excepto Servicio Público Categoría 14ª tipologías 1, 4 y 5

Espacios Libres y Zonas verdes

Industrial: Industria ordinaria, Categorías 1ª y 2ª;

Transporte y comunicaciones: Red viaria

Garajes: Todas las categorías excepto la 5ª

Residencial: Vivienda Categorías 2ª y 3ª

Usos prohibidos: Los restantes;

Retranqueos: Los definidos por el área de movimiento.;

Altura máxima: 4 Plantas;

Parcelación: No se fija;

Aparcamiento: 1 Plaza/Habitación y una plaza por cada 100 m2 de uso compatible

A.1.6.5. USO DOTACIONAL

A.1.6.5.1. (DE) Dotacional Educativo

Tipología: Edificación aislada

Edificabilidad: 1.5 m2/m2

Usocaracterístico: Dotacional Clase Educativo en todas sus categorías.

Usos compatibles: Espacios libres en todas sus categorías Transporte y Comunicaciones: Clase Red viaria, todas las categorías.

Usos prohibidos: Los restantes

Altura máxima: 3 Plantas

A.1.6.5.2. (EL) Dotacional espacios libres

Edificabilidad: 5%
Uso característico: Espacios libres
Usos prohibidos Los restantes
Altura máxima: 1 Planta (4 m)

A.1.6.5.3. (DS) Dotacional Social

Tipología: Edificación aislada
Edificabilidad: 1,5 m2/m2
Uso característico: Dotacional clase sanitario y Asistencial en todas sus categorías.
Terciario: Clase oficinas, categoría 13ª de la Administración
Dotacional; Servicio Público, categoría 14ª, 2 y 3
Usos compatibles: Espacios libres en todas sus categorías
Transporte y comunicaciones: clase Red viaria, todas sus categorías; clase Servicios Públicos, categoría 5ª
Terciario: Salas de reunión, categoría 9ª.
Dotacional, Educativo y Deportivo
Usos prohibidos: Los restantes
Altura máxima: 4 Plantas

A.1.6.5.4. (DD) Dotacional Deportivo

Tipología: Edificación aislada
Edificabilidad: 1,0 m2/m2
Uso característico: Dotacional Clase Deportiva
Usos compatibles: Espacios Libres en todas sus categorías Transporte y comunicaciones, clase red viaria todas las categorías
Usos prohibidos: Los restantes
Retranqueos: Mínimo 2 mts
Altura máxima: 2 plantas
Ocupación: 50%

A.1.6.5.5. (DC) Dotacional Comercial.

Tipología: Planta baja en Residencial Colectivo
Edificabilidad: Según condiciones unos Residencial Colectivo
Uso característico: Terciario comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª
Usos compatibles: Terciario: Recreativo categoría 9ª
Dotacional, Educacional y Deportivo.
Espacios Libres en todas sus categorías
Transporte y comunicaciones, clase red viaria todas las categorías; Clase Servicios públicos categoría 5ª.
Usos prohibidos: Los restantes
Altura máxima: Según condiciones de Uso Comercial para su localización

CUADRO PORMENORIZADO POR PARCELAS

ZONA DE ORDENACIÓN		Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD No lucrativa m2	EDIFICABILIDADL lucrativa Lm2 t. u
S.GRAL Z VERDE + S.ESP LIBRES	SZV+SEL	-	79.958,95	-	-
DOTACIONAL DEPORTIVO	DD	-	9.522,98	952,29	-
DOTACIONAL EDUCATIVO	DE	-	14.293,21	21.439,81	-
DOTACIONAL SOCIAL	DS	-	4.764,15	7.146,22	-
DOTACIONAL COMERCIAL	DC	-	-	3.696	-
RESIDENCIAL PÚBLICO	RP	-	5.516,98	-	6.575,68
	RU1	16	2.808,55		
	RU2	18	3.229,81		
	RU3	24	3.900		
	RU4	24	3.900		
	RU5	15	2.398,04		
	RU6	24	3.880,37		
	RU7	24	3.887,54		
	RU8	23	3.875,04		
	RU9	23	3.750		
	RU10	24	3.887,52		
	RU11	23	3.743,76		
	RU12	18	3.000		83.183,08
	RU13	24	3.872,10		
	RU14	24	3.887,52		
	RU15	24	3.887,52		
	RU16	18	3.000		
	RU17	26	4.010,55		
	RU18	24	3.823,31		

ZONA DE ORDENACIÓN		Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD No lucrativa m2	EDIFICABILIDADL lucrativa Lm2 t. u
	RU19	24	3.733,24		
	RU20	18	2.827,03		
	RU21	21	3.293,54		
	RU22	24	3.868,43		
	RU23	14	2.537,76		
	RU24	16	2.665,69		
	RU25	16	2.636,28		
	RU26	5	900,05		
	RUP	18	5.222		
	RC1	113	11.436,21		
RESIDENCIAL COLECTIVO	RC2	241	5.931,39		62.245,24
	RC3	279	6.858,09		
TOTAL		**1.185**			**152.004,00**

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo. 9.1 Ámbito de aplicación.

9.1.1. Delimitación

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos clasificados como tales en el presente Plan General, por no proceder ser suelo urbano ni suelo no urbanizable de protección y pueden ser objeto de transformación. Según la Ley 9/2001 se distinguen dos categorías primarias de suelo: Suelo urbanizable sectorizado y Suelo urbanizable no sectorizado. Gráficamente quedan delimitados en los planos de clasificación del Suelo.

9.1.2. Ámbitos de desarrollo

El suelo urbanizable sectorizado se divide en sectores como ámbitos de desarrollo, que se definen y delimitan con precisión en los correspondientes planos de ordenación y en las Fichas respectivas.

El suelo urbanizable no sectorizado se integra por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

Artículo. 9.2 Régimen urbanístico.

Los derechos y deberes de propiedad en el suelo urbanizable vienen establecidos en el Capítulo IV de la Ley 9/2001.

Artículo. 9.3 Condiciones generales para su desarrollo.

9.3.1. En suelo urbanizable sectorizado

1. Fichero de Gestión

El conjunto de los sectores está recogido en un Fichero de Gestión, documento complementario de esta Normativa Urbanística.

Las determinaciones estructurantes establecidas en los Planes de Ordenación y en las Fichas deben observarse en el desarrollo de los sectores delimitados.

2. Sistema de actuación

La ejecución de cada sector de suelo urbanizable se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha de desarrollo correspondiente, y de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001

3. Planes de desarrollo

La ordenación pormenorizada de los sectores completos delimitados en los planes de ordenación, se realizará mediante Planes Parciales que desarrollarán las determinaciones estructurales del presente Plan General, según las precisiones de la Ley 9/2001.

4. Unidades de ejecución

Para su ejecución los sectores podrán subdividirse en Unidades de Ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes, ateniéndose a los criterios indicados en la legislación vigente.

5. Ejecución de las Redes Públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Los sistemas de Redes públicas se encuentran incorporados dentro de la delimitación de cada sector y especificados en el Fichero de Gestión.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, sólo podrán realizarse en esta clase de suelo:

I) Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.

II) Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acorde a la Administración urbanística.

III) Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

6. Obras y Proyectos de Urbanización

La ejecución de las obras de urbanización requerirá en todo caso la necesaria formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización, además de la previa o simultánea aprobación de la ordenación pormenorizada.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del ámbito o sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el planeamiento que desarrollen.

Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de la Ley 9/2001, concretadas en estas Normas Urbanísticas.

7. 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, y concurran los siguientes requisitos:

A. Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

B. Que se haya formalizado ante notario la cesión a favor del Municipio, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

8. Edificación y urbanización simultáneas.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, 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 contarán con todos los servicios necesarios para obtener la condición de solar.

E. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar el cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización, así como para conectar todos sus servicios con las redes de infraestructuras y servicios públicos.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada antes del comienzo de ejecución de dichas obras 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 adquirientes 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. Edificaciones de Redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a las redes públicas definidas en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a los equipamientos 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.

10. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Urbanizable sectorizado mientras no exista la ordenación pormenorizada y, hasta que no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

9.3.2. En suelo urbanizable no sectorizado.

Art. 9.3.2.1. Actuaciones. Calificación y Proyectos de Actuación Especiales.

Mientras no se produzca el cambio de categoría, se aplicará al suelo urbanizable no sectorizado, el régimen del suelo no urbanizable de protección en todo lo no previsto a continuación.

En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse los siguientes actos:

a) Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.

b) Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.

1.1. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística

En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos previstos a continuación y en su caso, en el planeamiento territorial podrá legitimarse, mediante previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

a) Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.
La calificación a que se refiere esta letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

b) Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones; de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.

c) Las de carácter residencial. Para que se autorice el uso de vivienda unifamiliar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte.

d) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

e) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

f) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

g) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Los requisitos de contenido y el procedimiento de tramitación y aprobación de las iniciativas de actuación sometidas a calificación urbanística se regulan en los artículos 147 y 148 de la Ley 9/2001.

1.2. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren proyecto de actuación especial

En el suelo urbanizable no sectorizado, siempre que el planeamiento territorial no lo prohíba y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos; podrá legitimarse mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial, el establecimiento de los siguientes usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera, cuando quede justificado no ser factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado:

a) Uso de equipamiento social, comprensivo, en las condiciones que fije en su caso, el planeamiento territorial, de:

1- Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.

2- Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.

3- Instalaciones deportivas, recreativas y de ocio y esparcimiento.

4- Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.

b) Uso industrial, comprensivo, en las condiciones y con los requerimientos que establezca en su caso, el planeamiento territorial, de:

1- Los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos.

2- Establecimientos industriales que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deban ubicarse junto a éstas.

c) Uso turístico, comprensivo, en las condiciones y con los requisitos que establezca, en su caso, el planeamiento territorial, de los establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas dotados de equipamiento complementario adecuado, concebidos para satisfacer una oferta turística especializada en el suelo rural.

El contenido y procedimiento de tramitación y aprobación del proyecto de actuación especial, en tanto instrumento de ejecución, se regula en los artículos 149 y 150 de la Ley 9/2001

Art. 9.3.2.2. Planes de Sectorización.

El suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá delimitarse en sectores a través de los correspondientes Planes de Sectorización. Su aprobación determinará el cambio de categoría a Suelo Urbanizable Sectorizado.

Los Planes de Sectorización completarán la ordenación estructurante que establecen las presentes Normas Urbanísticas, sobre el ámbito que sea objeto de una iniciativa de transformación, observando las determinaciones establecidas en la Ley 9/2001.

Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización deberán observar los criterios y condiciones que sobre delimitación de sectores y su inserción en el modelo territorial se establezcan, en su caso, reglamentariamente, o los fijados por el planeamiento territorial de aplicación y los señalados a continuación:

1- La sectorización se efectuará siempre de la forma más idónea para articular la ordenación y utilización urbanística del territorio, considerando especialmente el trazado de las redes públicas estructurantes y la adecuada inserción del nuevo sector en la estructura de la ordenación urbanística.

2- Los planes de sectorización, respecto de las redes de infraestructuras, introducirán como medidas correctoras, la disposición de una banda de protección de infraestructuras, no inferior a 50 m. a cada lado, arbolada con especies autóctonas o adaptadas al medio, debajo consumo hídrico, que mitigue el impacto de los mismos.

3- Los sectores tendrán dimensiones y características adecuadas para ser ámbitos que permitan el desarrollo unitario del planeamiento y gestión. Se establece como dimensión mínima de los ámbitos a sectorizar la superficie de 20 Ha. y mínima de 100 Ha. En todo caso, la delimitación deberá observar los requisitos exigidos en el artículo 99 de la Ley 9/2001.

4- Los promotores del Plan de Sectorización correspondiente deberán garantizar la conexión y continuidad con la trama urbana y el resto de los desarrollos, mediante la definición, obtención, sostenimiento y ejecución de los sistemas de redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que sean precisos para el desarrollo del sector, previa indicación de los Servicios Técnicos Municipales.

El cumplimiento de las anteriores condiciones debe justificarse en el correspondiente plan de sectorización.

Respecto de la función, contenido sustantivo, documentación, procedimiento y competencia de aprobación de los planes de sectorización se estará a lo dispuesto en los artículos 44, 45, 46 y 58 de la Ley 9/2001.

Los planes de sectorización podrán contener la completa ordenación pormenorizada del sector cumpliendo el contenido exigido a los planes parciales o desarrollarse mediante planes parciales específicos que contengan la ordenación pormenorizada, en cuyo caso se tramitará simultáneamente.

Art.9.3.2.3. Actos de parcelación.

Son actos de parcelación rústica los actos de parcelación que se produzcan en suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el plan de sectorización.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Cualquier acto de parcelación precisaría Licencia urbanística previa, en cuanto a dimensiones y características mínimas se cumplirá lo dispuesto en la legislación del suelo, agraria, forestal o de similar naturaleza.

Artículo. 9.4 Condiciones específicas para el desarrollo de actividades de iniciativa privada.

1. El presente Plan General delimita los sectores incluidos en el Suelo urbanizable sectorizado y define el sistema de gestión del mismo, en las respectivas fichas urbanísticas, si bien ha considerado y ponderado las circunstancias que concurren en la actuación, medios económicos disponibles, capacidad de gestión privada como pública, etc…

2. Se opta por los sistemas de gestión privada, en concreto mediante sistema de compensación, con sometimiento a lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes de la Ley 9/2001, si bien no se establece una programación ya que junto con el Plan de Iniciativa deberá presentarse el Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

3. Garantía.

   Tras la aprobación definitiva de la efectiva aplicación del sistema de compensación, nacerá la obligación para los promotores de la Actuación de prestar garantía de la correcta ejecución, a favor del Municipio por importe del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización, que deberá abonarse con carácter previo al comienzo de éstas.

4. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

   La Junta de Compensación como entidad urbanística colaboradora asumirá las facultades y deberes que determina la legislación del Suelo y el R.G.U.

   Su disolución se efectuará tras la recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones establecidas en la legislación.

5. Propietario único.

   En los ámbitos o sectores cuya gestión corresponda a un único sujeto podrá sustituirse la reparcelación por un convenio urbanístico de gestión entre aquél y la Administración, en los términos de los artículos 243 y siguientes de la Ley 9/2001

6. Conservación de la urbanización.

   El deber de conservación de las obras de urbanización e infraestructuras dentro de la delimitación de un ámbito de ejecución recaerá sobre los propietarios de los solares resultantes, comprendidos dentro de dicho ámbito, y a tal fin se constituirá la necesaria Entidad Urbanística de Conservación, en los términos del art. 137 de la Ley 9/2001, 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.

Artículo. 9.5 Relación de áreas de reparto, sectores y aprovechamiento tipo.

9.5.1. Suelo urbanizable sectorizado.

1. El presente Plan General incluye una única Área de Reparto en el Suelo urbanizable sectorizado, que comprende el suelo clasificado como tal en los planos de ordenación.

2. Los sectores y las redes públicas que constituyen la única Área de Reparto en suelo urbanizable sectorizado son:

   i. R-7 “VALLE DE SAN SEBASTIÁN”. Al Este de la N-IV, entre ésta y el Polígono Industrial “EL PRADO”.

   ii. R-8 “EL POSTIGUILLO”. Situado al Noreste del término de Valdemoro, hasta el límite de Torrejón de Velasco.

   iii. R-9 –N “LAS ZANJAS NORTE”. Al sur del ámbito anteriormente descrito, y lindando con el término de Torrejón de Velasco; al oeste de la U.D.E.

   iv. R-9-S “LAS ZANJAS SUR”. Al sur del ámbito anteriormente descrito y lindando con el término de Torrejón de Velasco y al oeste de la U.D.E.

   v. R-10-N “EL MAJUELO NORTE”. Delimitado al oeste del término de Valdemoro y del Sector R-4 “Cercado del Marqués”, al norte del Sector R-10-S.

   vi. R-10-S “EL MAJUELO SUR”. Situado al oeste del término de Valdemoro y del Sector R-5 “Paraje Merino”, al norte de la Autopista de Peaje R-4.

   vii. R-11 “LOS YESARES”. Delimitado al este de la N-IV y norte de la vía de circunvalación.

   viii. I-1 “AMPLIACIÓN DE ROMPECUBAS”. Terrenos contiguos al Polígono Industrial de Rompecubas, en el margen oeste de la N-IV y al sur de la vía de circunvalación. Destinados a uso global industrial.

   ix. I-2 “LAS CANTERAS”. Situados al sur de la vía de circunvalación y Nudo Sur, al margen este de la N-IV. De uso global industrial.

   x. I-3 “OLIVAR DE MESA” . Ubicado al Sur del Polígono Fibrolit, en el margen Este de la N-IV.

   xi. I-4 “ERMITA DE SANTIAGO”. Delimitado al sur de la circunvalación, al sureste del término de Valdemoro, comprendiendo los polígonos 14 y 15 del Catastro de Rústica.

   xii. I-5 “LA PELUQUERA”. Situado al Norte del término de Valdemoro y de la M-506

El aprovechamiento tipo del Área de Reparto es el coeficiente de 0,3838 m^2/m^2 de uso residencial, según se justifica en la Memoria y en el Estudio de Viabilidad, y el aprovechamiento unitario de referencia en cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado será el que aparece indicado en las fichas urbanísticas.

La intensidad de las zonas y condiciones para su desarrollo se establecen en las fichas de gestión correspondientes.

9.5.2. Suelo urbanizable no sectorizado

El suelo urbanizable no sectorizado clasificado en el presente Plan General, requiere para su desarrollo urbanístico, de la tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización. Su aprobación determinará el cambio de categoría a Suelo Urbanizable Sectorizado.

Al delimitar los sectores, el correspondiente Plan de Sectorización determinará el aprovechamiento unitario que equivaldría al del Área de reparto delimitada en el suelo urbanizable sectorizado, de conformidad con el artículo 84.4 de la Ley 9/2001.

Artículo. 9.6 Redes públicas.

Las redes públicas establecidas en el presente Plan General se encuentran en las respectivas fichas urbanísticas.
Se determina la ubicación de dos puntos limpios en el termino municipal como redes públicas de infraestructuras de carácter general.
Se observan los estándares mínimos establecidos como determinaciones estructurantes en la Ley 9/2001. Así como aparece de conformidad con el informe emitido por la Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid, las Vías Pecuarias del municipio de Valdemoro será calificado, como Red Supramunicipal Vía Pecuaria uso Vía Pecuaria.

Su localización se aprecia en los planos de redes correspondientes.

LIBRO 3.

CAPITULO10.REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Artículo 10.1 Ámbito de Aplicación y Categorías.

1. Clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección.

1) El Plan General de Valdemoro clasifica como Suelo No Urbanizable de protección aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

La delimitación de Unidades Ambientales y otras determinaciones recogidas en la documentación de información han servido para la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ecológico, económico o paisajístico que se concretan en as diferentes categorías de esta clase de suelo.

2) Su delimitación viene representada en el Plano de Ordenación: Regulación del Suelo no Urbanizable de Protección.
2. Categorías en Suelo No Urbanizable de Protección.

2.1. El Suelo No Urbanizable de protección se divide en las siguientes categorías:
- Categoría I, Vías Pecuarias.
- Categoría II, Cauces y Riberas.
- Categoría III “Parque Regional del Sur-Este”.
- Categoría IV, Protección del valor ecológico.
- Categoría V, Protección Red Supramunicipal.
- Categoría VI, Protección del valor Paisajístico-Forestal.

El ámbito que abarca cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección está definido en el plano de ordenación correspondiente.

2.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.
Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal sectorial, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

ART.10.2.RÉGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Es el establecido en la Ley 9 /2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y las Normas Particulares que más adelante se recogen.

Artículo 10.2 Desarrollo por Instrumentos de Planteamiento.

1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable de protección solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legalidad vigente que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable Protegido.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser : 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 las redes públicas para garantizar el desarrollo equilibrado, integral y sostenible conforme a las características del espacio rural y para preservar los valores que justifican su protección.

Se redactarán 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, o el establecimiento de determinaciones pormenorizadas en aquellos ámbitos territoriales que por su complejidad o la concurrencia de circunstancias singulares así lo requieran.

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. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

Artículo 10.3 Parcelaciones.

1. Normativa aplicable.

Le será de aplicación el régimen establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 143 a 146), y en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza por las que se establecen las unidades mínimas.

2. Prohibición de las Parcelaciones Urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables de protección, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos una de las siguientes manifestaciones:

. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.

. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.

. Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red saneamiento con recogida única.

. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

. Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.

. Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización autonómica y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

3- Parcelaciones rústicas.

Los actos de modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas, tendrán la consideración de actos de parcelación, que de producirse en el Suelo no Urbanizable de Protección, requieren licencia urbanística previa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001.

La licencia urbanística para actos de parcelación rústica, en caso de ser desfavorable, requerirá informe previo y vinculante de la Consejería Competente en materia de Agricultura

Artículo 10.4 Régimen de Actuaciones en Suelo no Urbanizable de Protección.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid: En el suelo no urbanizable de protección los derechos de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

A) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo. Esta facultad comprende sólo los trabajos y las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos o, en todo caso, no prohibidos por las ordenaciones territorial y urbanística, debiendo ejecutarse en los términos de éstas y con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administración aplicable por razón de la materia.

B) La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por la Ley 9/2001 mediante calificación urbanística (procedimiento 147 y 148).

En el Suelo no urbanizable de Protección serán autorizables, previa calificación urbanística, en las condiciones y siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 147 y 148 de la L. 9/2001, y de las normas particulares previstas en el art. 10.6 de las Normas Urbanísticas del P.G., las actividades indicadas sintéticamente en el siguiente cuadro:

Artículo 10.5 Régimen de Actividades en Suelo no Urbanizable de Protección.

Suelo no Urbanizable de Protección	ACTIVIDADES *							
	Infraestructuras y servicios públicos	A. Agrícola, Forestal, cinegético o análogos	A. de carácter extractivo	A. científico, docente (dominio y uso público)	A. Desarrollo Sostenible	A. Rehabilitación	A. Industriales	Otras
Categoría I	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PERMITIDAS*
Categoría II	PERMITIDAS	PERMITIDAS **	PROHIBIDAS	PERMITIDAS **	PERMITIDAS **	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	
Categoría III	PERMITIDAS	PERMITIDAS **	PROHIBIDAS	PERMITIDAS **	PERMITIDAS **	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	
Categoría IV	PERMITIDAS	PERMITIDAS **	PROHIBIDAS	PERMITIDAS **	PERMITIDAS **	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	
Categoría V	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PERMITIDAS **	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	
Categoría VI	PERMITIDAS	PERMITIDAS **	PROHIBIDAS	PERMITIDAS **	PERMITIDAS ***	PERMITIDAS***	PROHIBIDAS	

* En las condiciones de la normativa particular y legislación sectorial.
** Previa calificación urbanística.
*** Salvo para las masas reforestadas y montes de utilidad pública, en los que tales actividades están PROHIBIDAS

Artículo 10.6 Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable de Protección.

10.6.1. Categoría I: Vías Pecuarias.

Se incluyen en esta categoría los terrenos de dominio público que configuran la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias clasificadas como vías pecuarias del Municipio de Valdemoro por O.M. de fecha 5 de enero de 1957 del Ministerio de Agricultura y que atraviesan todo el Término Municipal. Su especial protección se ajusta a lo dispuesto en la Ley 3/95, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero y agrícola de conformidad con lo establecido en la Ley estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en los artículos 31 y 32 de la Ley 8/98 (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados; plantaciones lineales, circulación de tractores etc.) Todos ellos con sujeción a los requisitos de los artículos 33 y siguientes de la citada Ley de la CAM.

Condiciones particulares:

- Se permiten las actividades y usos de vía Pecuaria admitidos en la Ley 8/98 de 17 de junio, de Vías Pecuarias, en los términos que indica el presente documento.

- Quedan expresamente prohibidas en las vías pecuarias las siguientes actividades:

  a) La caza en todas sus formas.
  b) La publicidad, a fin de evitar la contaminación visual del paisaje, con la única excepción de los paneles de información o interpretación, carteles y signos que establezcan las Administraciones Públicas en cumplimiento de sus funciones o los que informen de servicios y establecimientos autorizados, que se ajustarán a las condiciones que reglamentariamente se establezcan.
  c) La extracción de rocas, áridos y gravas.
  d) Los vertidos de cualquier clase.
  e) El asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza.
  f) El tránsito en vehículos todo terreno, motocicleta y cualquier otro vehículo motorizado, fuera de los casos previstos en los artículos 31, 33 y 36 de la Ley 8/98, de 15 de junio.
  g) Las ocupaciones o instalaciones de cualquier tipo, no autorizadas en aplicación de esta Ley.
  h) Cualquier otra constitutiva de infracción penal o administrativa.

- Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza

- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las acciones o permutas necesarias con objeto de garantizar la continuidad del trazado y su destino al uso tradicional, en las condiciones reflejadas en el aludido texto legal. Todos los instrumentos urbanísticos (Proyectos de sectorización, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Compensación, etc) que desarrollen los ámbitos, sectores, áreas, etc., que estén afectados por el dominio público pecuario, bien porque cruce el ámbito territorial o bien porque sea límite, deben ser remitidos a la Dirección General de Agricultura o en su caso al órgano competente en materias de vías pecuarias, para su preceptivo informe.

  A su paso por suelo urbanizable, la sección tipo de vía pecuaria estará formada por un camino de al menos 6 metros de ancho. La capa de rodadura del camino se realizará en materiales no asfálticos, como zahorras naturales, adoquinados con piedra natural, adoquinados de hormigón coloreado en tonos terrizos, hormigón grabado coloreado en tonos terrizos. El resto de la vía pecuaria será arbolada o revegetada preferiblemente con especies autóctonas, de al menos 1 a 1'5 m de altura.

- Las infraestructuras de agua, luz, saneamiento, gas, etc., de nueva creación no pueden transcurrir por el dominio público pecuario. En el caso de cruce de cualquier de estas infraestructuras con el dominio público pecuario es necesario solicitar ocupación temporal de terrenos de vías pecuarias de acuerdo a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- Los cruces con obras públicas como carreteras, ferrocarriles, etc. De nueva creación serán realizados mediante pasos a diferente nivel, con una anchura mínima para pasos inferiores de 12 m. de ancho y un gálibo mínimo de 5 m. Los pasos superiores se realizarán con rampa y la anchura mínima libre para uso exclusivo de vía pecuaria de 7 m.

  En caso de que el dominio público pecuario sea interrumpido por una rotonda de cualquier vía de comunicación de tránsito rodado garantizará la continuidad de dicha vía pecuaria, bien situando la rotonda sobre otro punto o reservando los terrenos que garanticen la continuidad del dominio público pecuario.

  En cuanto a los cruces con viales urbanos que no soporten un tránsito rápido deberán realizarse al mismo nivel de manera diferenciada mediante un ligero incremento de la rasante, pavimento diferenciado y señalización de límite de velocidad y cruce con Vía Pecuaria. Todos los cruces deben ser autorizados por la Dirección General de agricultura de la Comunidad de Madrid.

- Modificación de Trazado: Los expedientes de modificación de trazado de vías pecuarias serán tramitados conforme dispone la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

  No se pueden ocupar ni disponer los terrenos de dominio público pecuario afectado por una modificación de trazado, hasta que no se apruebe el expediente de modificación de trazado de Vías Pecuarias de los ámbitos o sectores afectados.

- Las Vías Pecuarias clasificadas en el término municipal de Valdemoro por la O.M. de fecha 5 de enero de 1957 del Ministerio de Agricultura, son las siguientes:

N. º	VÍA NOMBRE VÍA PECUARIA	LONGITUD (m)	Legal	Real	SUPERFICIE (m)
01	Vereda de Fuente Vieja	4.500	20,89	4-8	
02	Vereda de San Martín	6.500	20,89	4	
03	Vereda Larga de los Cerros o de Gózquez	4.300	20,89	4-10	
04	Pasos de Ganado y Abrevadero-D.Santiago	700	Variable	4	580
05	Colada de Paso de Ganado de los Pocillos	1.300	5	0-5	
06	Paso de Ganados del Camino Hondo de Pinto	3.500	Variable	6-20	
A	Descansadero de la Fuente Vieja				2.000
I	Cañada de los Cerros de Castillejos al Pte.Prado	6.000	75,22	4-10	
II	Vereda de la Carrehuela o de Cabeza Serranos	9.700	20,89	0-20	
III	Vereda del Soto	3.800	20,89	4-20	
IV	Descansadero-Abrevadero de los Pocillos				15368

10.6.2. Categoría II: Cauces y riberas.

Comprende esta categoría todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas, y terrenos inundables, grafiados en el Plano de Clasificación del Suelo, no urbanizable de protección, abarcando al menos una franja a cada lado de 5 m. (zona para uso

público) en corrientes continuas y discontinuas según se establece en el articulo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2.001 y el articulo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Esta franja tiene además el carácter de protección de valor paisajístico.

Se determina como Espacio Libre Público los terrenos que lindan con los arroyos y constituyen bandas de protección en una superficie no inferior a 100 m a cada lado, en toda su extensión longitudinal.

De acuerdo con la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para su uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Incluidos los espacios comprendidos en la franja grafiada en los planos, a ambos lados del curso del Arroyo de la Cañada, que recorre del Centro al Este del Término, junto a la delimitación del Parque Regional del Jarama.

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

Serán de aplicación a esta categoría las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de junio y los Reglamentos que la desarrollan, y complementariamente las que seguidamente se especifican:

Calificaciones urbanísticas:
En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas y/o forestales.

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que resultasen inevitables en dicho espacio.

c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas colectivas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

d) Actividades comprendidas en los apartados a), c) y d), del artículo 29.3 de la Ley 9/2001.

Condiciones particulares:

- Toda actuación que se realice en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de Confederación Hidrográfica del Tajo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el articulo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril.

- Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en la misma, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en el tramo afectado.

- Los vertidos de aguas residuales al Dominio Público Hidráulico, deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, siendo previas en el caso de industrias que originen o puedan originar vertidos conforme dispone el artículo 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Se prohíben los demás usos y actividades.

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas.

Los efluentes procedentes de dichos sistemas de tratamiento se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por la Confederación Hidrográfica de Tajo. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en la red pública de saneamiento del municipio.

- Se prohíbe el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la fauna o la vegetación ripícola existente.

En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios.

- Se prohíben específicamente las actividades extractivas, las ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.

- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5 m. a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alterar el propio cauce o favorecer la erosión o arrastre de tierras.

- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril.

- Toda actuación que se realice en zona de domino público hidráulico, y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el articulo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, referenciando tanto el estado actual como el proyectado, y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

- Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas par no afectar negativamente el domino público hidráulico y asegurando la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

- Deberá aprobarse en los Proyectos de Urbanización un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- Las reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general de acuerdo a lo dispuesto en el articulo 109 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

10.6.3. Categoría III: Parque Regional del Sur-Este.

Corresponden a esta categoría los espacios situados en la zona Este del término, limítrofes al Este y Sur con el Término Municipal de Ciempozuelos y al Oeste con la Zona del Cerro de El Espartal. En torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama. Su protección procede de la aplicación de las determinaciones contenidas en la Ley 6/94, de 28 de junio, de Creación del Parque Regional.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar su conservación, regeneración o desarrollo en las condiciones y determinaciones que corresponde establecer al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional.

Serán de aplicación, en consecuencia, las determinaciones de dicho Plan de Recursos, y, en todo caso, lo estipulado en el artículo 29 (Zonas Degradadas a regenerar, Zona C) y en el artículo 30 Zonas de Explotación Ordenada de los Recursos Naturales, Zona D), de la Ley de creación del Parque Regional.

Esta zona, además, Zona Especial de Protección de las Aves (ZEPA) delimitada en la Comunidad en desarrollo de la Directiva 79/409/CAE del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus habitas.

El objetivo fundamental de dicha protección es la preservación del hábitat, y la adecuada gestión de las especies que perviven en el mismo, en estado silvestre y por las que se declaró zona ZEPA.

Serán de aplicación en esta zona las determinaciones del Real Decreto 1997/95, de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad, mediante la conservación de los habitas naturales y de la fauna y flora silvestre, así como la adecuada gestión de los recursos naturales.

Condiciones generales:

1. Cualquier plan, programa, proyecto ó actividad se someterá al procedimiento de evaluación de impacto ambiental en el caso de tratarse de los supuestos contemplados en los Anexos Segundo y Tercero de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto Áreas Especiales incluidas en su Anexo Sexto.

2. La autorización, sólo podrá otorgarse tras haberse comprobado que la actuación no causará perjuicio a la integridad del espacio natural.

3. Los proyectos garantizarán la ausencia de perturbaciones en los habitas de la avifauna y, en todo caso, adoptarán las medidas pertinentes a esos efectos, especialmente en cuanto a emisiones gaseosas, utilización de productos fitosanitarios, tendidos eléctricos aéreos, cercados de parcela y ruidos y movimientos de tierra en el período de nidificación.

4. Se prohíbe de modo expreso la caza y captura de las referidas especies animales por las que se declaró ZEPA.

5. Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten deberán cumplir las determinaciones del Decreto 40/98, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.

6. En esta zona por ser de protección de aves esteparias, se evitará la implantación de cercados de parcela dadas las limitaciones que conlleva este tipo de instalación para la movilidad de las colonias de avutarda. No obstante, caso de resultar absolutamente imprescindible se verificará:

   - Los cercados de parcela habrán de permitir el libre paso de la fauna menor.
   - Se podrá instalar otro tipo de cercado siempre que su borde inferior cuente con "pasos" de 800 cm½ al menos cada 50 m.

7. El establecimiento o mejora del sistema de redes de infraestructuras básicas, evitarán el efecto barrera, así como el aislamiento o recorte de áreas de la superficie principal.

Calificaciones urbanísticas:
Previa calificación urbanística, se permiten los usos y actividades indicados en el del artículo 29.1 de la Ley 9/2001, siempre que resulten autorizables en la legislación sectorial aplicable.

Condiciones particulares:
Se prohíben las actividades y usos expresados en el artículo 10.5 del presente capitulo 10.

10.6.4. Categoría IV: Protección de Valor Ecológico.

Se incluyen en esta categoría terrenos situados en el extremo Sur y Suroeste del término municipal de Valdemoro. Comprendiendo los terrenos situados y limitados al Norte con la Autopista de Peaje R-4 “Autopista Madrid-Ocaña; al Sur con el límite de la Provincia de Toledo; al Este con un tramo de la Autopista de Peaje R-4 y con otro ámbito de suelo urbanizable no sectorizado, y al Oeste con el Término de Torrejón de Velasco.

Así como en el ámbito situado en el extremo Oeste del Término, limítrofe con el Municipio de Torrejón de Velasco y al Sur de la Autopista de Peaje R-4 . El objetivo de protección es el mantenimiento, de las condiciones naturales que condicionan su valoración y protección.

Calificaciones urbanísticas:
En esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/2001, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

a) Edificaciones o instalaciones ligadas a usos propios y a la ganadería intensiva que sirvan a las unidades funcionales o productivas que se desarrollen por completo sobre terrenos

pertenecientes a esta categoría de suelo protegido, siempre que se asegurase la corrección del posible impacto paisajístico.

b) Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos relacionados al ámbito rural o ganadero, culturales y de educación medioambiental que requiriesen de este tipo de suelo para su instalación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan.

c) Las instalaciones previstas en los aparados a), c), d) y e) y f) del artículo 29.3 de la Ley 9/2001.

Condiciones particulares:
- El uso de vivienda solo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior y siempre que sea imprescindible para la explotación.

- Se prohíbe la realización de actividades extractivas e industriales.

- Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, o en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

- Se buscará una conveniente integración paisajística de las construcciones o instalaciones en el paisaje, estudiando y localizando los puntos de menor fragilidad, así como los volúmenes, texturas y colores que aseguren una mejor adaptación al medio.

- Se prohíbe expresamente la sustitución del olivar por otros usos o actividades no relacionadas con la explotación de los recursos naturales, y su eliminación como cultivo agrícola, salvo motivaciones fundamentadas en un mayor rendimiento agrícola de los terrenos.

10.6.5. Categoría V: Protección Red Supramunicipal.

Esta categoría del Suelo no Urbanizable de protección comprende los terrenos, situados al Norte del Término de Valdemoro y limítrofes con el Municipio de Pinto. Donde se alberga las instalaciones del Centro Penitenciario Madrid III así como el suelo que amparen la red de equipamientos supramunicipal donde podrán localizarse los equipamientos de interés social que dada la categoría de suelo están permitidos su localización e instalación. Para la definición y ordenación de estas instalaciones se estará a lo que sus necesidades prevean.

El objetivo de esta protección consiste en garantizar el conveniente aislamiento del ámbito por razones de seguridad, y evitar su transformación urbanística más allá de la mejora o ampliación de las instalaciones existentes.

Usos y actividades prohibidos:
Todos los demás.

10.6.6. Categoría VI: Paisajístico-Forestal.

1.- Montes de utilidad publica
Incluye los espacios arbolados o en fase de forestación, las masas forestales Consorciadas entre el Ayuntamiento y la Agencia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid y algunos declarados de Utilidad Pública, dispuestos y diseminados a lo largo de todo el Término de Valdemoro, y de un valor significativo, su ubicación se refleja en el plano correspondiente.

2.- Las bandas perimetrales del Termino Municipal de Valdemoro, no inferiores a 500 m indicadas en el Plano de Clasificación y situadas de Noreste a Suroeste del municipio, en cuanto a espacios a preservar del desarrollo urbanístico al crear corredores verdes que garantizan la perspectiva paisajística y visual de los términos colindantes y amortiguan la "presión antrópica" de la zona.

Será de aplicación las determinaciones del régimen general de la Ley 16/95 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, y complementariamente las que se especifican en estas Normas.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal y arbórea existente, compatible en su caso con el uso social y productivo de la misma, así como su mejora, y/o la preservación del espacio delimitado por su vulnerabilidad frente a posibles impactos visuales que pudiesen generarse.

Se consideran propios en esta categoría de suelo los usos forestales y de conservación de la naturaleza y los cinegéticos, pero no la ganadería extensiva y los aprovechamientos ocio-recreativos ligados al medio natural, hasta su consolidación y crecimiento suficiente.

Calificaciones urbanísticas:
En esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/2001, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

Edificaciones o instalaciones imprescindibles ligadas a usos propios que sirvan a las unidades funcionales o productivas que se desarrollen por completo sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido, siempre que se asegurase la corrección del posible impacto paisajístico.

Las instalaciones y actividades incluidas en los apartados a), c), d), e) y f) del actual 29.3 de la Ley 9/2001. Previa calificación urbanística. Con las excepcionalidades que se marcan en el art. 10.5 respecto de la categoría VI.1. Montes de utilidad pública.

Condiciones particulares:
- Cualquier Plan, programa, proyecto o actividad se someterá al procedimiento de evaluación de impacto ambiental en el caso de tratarse de los supuestos contemplados en los Anexos Segundo y Tercero de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto Áreas Especiales incluidas en el Anexo Sexto

- La ejecución de construcciones o instalaciones permitidas garantizará la no afección a las masas arboladas existentes, ni podrán situarse en ningún caso sobre terrenos con pendiente igual o superior al 20%.

- El uso de vivienda solo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior y siempre que sea imprescindible para la explotación.

- Se prohíbe la realización de actividades extractivas, y el resto de las actividades y usos incompatibles con el objetivo de esta protección.

- Se buscará una conveniente integración paisajística de las construcciones o instalaciones en el paisaje, estudiando y localizando los puntos de menor fragilidad, así como los volúmenes, texturas y colores que aseguren una mejor adaptación al medio.

Artículo 10.7 Regulación Particularizada de los Usos y Actividades.

10.7.1. El uso agrícola, forestal, cinegético o análogos.

Comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o en regadío, los cultivos experimentales especiales,

la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpia y entresaca masas forestales, la eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

. Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.

. Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

Se consideran a estos efectos las siguientes categorías:

1) Establos hasta dos cabezas de ganado mayor, o 10 cabezas de ganado menor.

2) Establos hasta 6 cabezas de ganado mayor, o 25 de ganado menor.

3) Establos de más de 6 cabezas de ganado mayor, o de 25 de ganado menor.

4) Locales de almacenaje de productos agrícolas: silos, graneros, etc., hasta 100 m² ó 350 m3.
5) Locales de almacenaje de más de 100 m½ ó 350 m3.

En los casos en que, en función de la economía tradicional de la zona se permita la compatibilidad de uso agropecuario en grado 1º, 2º o 3º, con el de vivienda, se deberán cumplir, en orden a la salubridad, las siguientes normas básicas:

a) No se permitirá que los locales de uso ganadero tengan comunicación directa con la vivienda y sus accesos serán por tanto independientes y separados un mínimo de 3,00 m.

b) Los huecos de ventilación del local de uso ganadero no podrán abrirse a vías públicas.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación sectorial correspondiente y a la legislación urbanística al respecto de la Comunidad Autónoma de Madrid.

- Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos que generen, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogidas de lixiviados o purines, en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

Los usos y actividades de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, comprenderá las instalaciones y construcciones siguientes, previa calificación urbanística y dentro de los límites establecidos en el planeamiento territorial, y el presente Plan General:

Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, corresponderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.

Los usos a que se refiere este número, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

10.7.2. El uso y actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, y establecimientos de turismo rural.

Se considera como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

A.- De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal que la limpieza y desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.

B.- De espacios libres, deportivos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

Para la implantación de estos usos se exigirá la previa calificación urbanística o proyecto de actuación especial de conformidad con lo establecido en los art. 26 y 27 en relación con los art. 147 y siguiente de la L. 9/2001 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

Los usos y actividades indicadas, aparecen comprendidos dentro de las instalaciones y construcciones con sus usos correspondientes, que se determinan en la Ley 9/2001, y que requieran de la previa calificación urbanística o proyecto de Actuación especial, siempre dentro de los límites del planeamiento territorial y del presente Plan General:

10.7.3. Usos vinculados a las obras públicas e instalaciones de dominio y uso público.

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas así como de instalaciones de dominio y uso público destinados al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas siguientes:

. Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.

. Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje, puestos de socorro y áreas de servicio en la autovía.

. Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.

. Sistemas de comunicación de carácter general.

. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

Las primeras se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En la documentación para la previa calificación urbanística y en la posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, requerirán la previa calificación urbanística en los términos de la Ley 9/2001, siempre dentro de los límites establecidos en el planeamiento territorial y el presente Plan General

10.7.4. Uso accesorio de vivienda.

Sólo será autorizable cuando se demuestre imprescindiblemente para el desarrollo de las siguientes actividades:

Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos ó análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, de construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.

Los usos a que se refiere este número, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuándo ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

Las construcciones incluidas en este uso accesorio de vivienda, requerirán la previa calificación urbanística junto a las instalaciones o construcciones principales, dentro de los límites que establezcan los planes territoriales y el presente Plan General, en los términos de la Ley 9/2001.

10.7.5. Usos y actividades necesarias en la rehabilitación de edificios de valor arquitectónico.

Comprende las siguientes instalaciones y construcciones con sus usos correspondientes:

La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor arquitectónico, aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Requieren la previa calificación urbanística, siempre dentro de los límites del planeamiento territorial y urbanístico, y en cuanto estén previstas en la legislación Sectorial de cada Categoría de suelo no urbanizable de protección.

10.7.6. Uso vías pecuarias.

Comprende las actividades y usos que se indican a continuación con sujeción a los límites y condiciones que establezca la legislación básica del Estado, la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, su Reglamento de desarrollo y el Plan de uso y Gestión de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid:

- Como uso prioritario y característico la trashumancia estacional, la trasterminancia y demás movimientos de ganado de toda clase sobre las vías pecuarias.
- En su normal tránsito por las vías pecuarias, los ganados podrán aprovechar libremente los frutos y productos espontáneos de aquellas. Asimismo podrán abrevar, pernoctar y utilizar los reposaderos y descansaderos que existan o puedan crearse.
- Los usos comunes tradicionales siguientes, acordes con la naturaleza de las vías pecuarias y compatibles con su destino pecuario prioritario:

  a) La circulación de personas a pie y de los animales que tengan permanentemente bajo su control de modo que no puedan representar un inconveniente para el tránsito de los ganados.
  b) Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal del ganado.
  c) La circulación de tractores, remolques, sembradoras, cosechadoras y maquinaria agrícola de cualquier género para el servicio de las explotaciones agrarias contiguas o próximas a las vías, así como de los camiones motorizados de uso agrícola exclusivo que reglamentariamente se equiparen a la maquinaria agrícola.

  Y con carácter excepcional el tránsito de vehículos motorizados que estén al servicio de establecimientos hoteleros, deportivos, culturales y educativos que radiquen en el medio rural, contiguo o próximo a las vías, cuando no sea posible el acceso a los mismos de otro modo.

- Los usos comunes complementarios con su destino pecuario prioritario como el esparcimiento y recreo público que podrán ser utilizadas, sin necesidad de autorización previa para el paseo, el senderismo, la cabalgata, el cicloturismo, el esquí de fondo y cualquier otra forma de desplazamiento deportivo sobre vehículo no motorizado, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.
- Previa autorización de la Consejería competente en materia de vías pecuarias y abono de tasas correspondientes, en los términos que reglamentariamente se establezcan, se incluyen las siguientes actividades:

  a) Las que desarrollen en las vías pecuarias las personas o entidades, tengan o no ánimo de lucro, como organizadoras de actividades recreativas, deportivas, culturales y educativas de sus socios o afiliados y terceros.

  b) La celebración en las vías pecuarias de pruebas y competiciones deportivas.

  c) La ocupación de terrenos de vías pecuarias por instalaciones desmontables, de carácter temporal, necesarias para la práctica de las actividades recreativas o deportivas, que se sujetará a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 8/98.

De conformidad con lo establecido en el CAPÍTULO III TÍTULO II de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se establece un régimen de usos especiales singulares o privativos y de aprovechamiento de las vías pecuarias, que requieren la autorización y concesión administrativa previa.

El uso vía pecuaria es absolutamente incompatible con las actividades enumeradas en el artículo 43 de la Ley 8/98, de 15 de junio.

Artículo 10.8 Condiciones de la Edificación.

Las condiciones generadas para Suelo No Urbanizable de protección vendrán definidas según los usos que a continuación se definen.

10.8.1. Edificaciones vinculadas a usos agrícola, forestal, cinegético o análogos.

Casetas para almacenamiento de aperos.

. Su superficie no superará los 5 m½ por agricultor, con un máximo de 30 m½Pt

. Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.

. Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos.

. Carecerán de cimentación.

. Se construirán y se cubrirán con teja curva.

Instalaciones para almacenamiento de productos agrícolas:

. Su superficie no superará el 5% del total de la superficie de la finca.

. Su altura máxima será la necesaria para el almacenamiento de que se trate. (Máximo una planta y 4,50 m. de altura)

. Resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.

Establos, granjas:

. Su altura máxima la mínima imprescindible (Máximo una planta y 4,50 m.)

. Se separarán un mínimo de 15,00 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500,00 m.

. Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

10.8.2. Instalaciones de usos, actividades y actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible y establecimientos de turismo rural.

Se establecen las siguientes condiciones:

. No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de la unidad mínima de cultivo; forestal, y que establezca la normativa sectorial.

. La separación a lindero será de 15,00 m.

. La altura máxima será de 6,00 m. y una planta.

. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50,00 m² edificados.

. La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

10.8.3. Instalaciones vinculadas a las obras públicas e instalaciones de dominio y uso público:

No se establecen condiciones minimas edificatorias si bien deberán adecuarse al uso y actividad pretendido imprescindibles a sus necesidades y que serán analizadas individualmente.

10.8.4. Condiciones de las edificaciones comunes a todos los tipos:

Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios:

. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, el abastecimiento de agua, la 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, el promotor deberá garantizar la adecuación y la modificación de los medios adoptados para cualquiera de éstos 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.

10.8.5. 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 que no se subsane.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regirán por la Normativa sectorial vigente.

10.8.6. Cerramientos de fincas.

Se prohíbe el cerramiento de finca que no cuente con licencia municipal.
La parte maciza de los cerramientos se resolverá, en todo caso, con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,00 m. de altura.

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

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

. Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
. Cinco metros 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 o arrastre de tierras.

10.8.7. Condiciones estéticas.

Condiciones estéticas generales: en aplicación de lo establecido en la legislación vigente, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se recomienda el uso de enfoscado en blanco y colores terrosos, en paramentos verticales y la cubierta de teja curva.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado o bronce.

10.8.8. Arbolado.

El proyecto de ejecución correspondiente, especificará con suficiente grado de detalle las medidas de revegetación previstas para atenuar y compensar las afecciones visuales generadas por la

actuación en su conjunto, y contemplará las medidas necesarias para ello en su presupuesto de ejecución material, conforme a lo previsto en la Ley 9/2001.

Dicha vegetación atenderá a los siguientes criterios básicos:

-La densidad de plantación no será inferior a un elemento arbóreo cada 12 m² de suelo ocupado por la instalación.

-Se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos de agua para su desarrollo.

-Se atenderá a la naturalización de dichos espacios, evitando tantos tratamientos de ajardinamiento e implantación de césped, como distribuciones lineales o geométricas de la disposición de los elementos arbóreos.

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 e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

10.8.9. Carteles y vallas de publicidad.

Solo se permitirán la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa sectorial que afecta a éstas vías de comunicación determine.

ANEXO NORMATIVO

CAPITULO 1 DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS.

Articulo 1.1. REGLAS GENERALES

El Plan General clasifica el suelo del término en todas o algunas de las siguientes clases:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable de protección.

En las clases de suelo se distingue entre categorías primarias y en su categoría secundarias.

a) En suelo Urbano:

El Planeamiento General distingue entre suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado.
El Suelo Urbano Consolidado, su desarrollo y ejecución se llevará a cabo directamente mediante edificación y/o urbanización simultánea, sin estar incurso en una actuación integrada.
El Suelo Urbano no Consolidado sin ordenación pormenorizada, cuyo desarrollo se ejecutará mediante Plan Parcial, Plan Parcial de R.I. y Estudio de Detalle.

b) En Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Sectorizado cuya ordenación pormenorizada está prevista en el Planeamiento General, no precisa de documento de planeamiento de desarrollo. Sin ordenación pormenorizada deberá desarrollarse mediante P.P., E.D. y P.P.R.I.
- Suelo Urbanizable no Sectorizado precisará de la redacción y aprobación de un plan de sectorización, y según éste plantee o no una ordenación pormenorizada, precisará de P.P., P.P.R.I. y E.D.

c) En Suelo no Urbanizable de Protección:

En el suelo no urbanizable de protección podrán autorizarse actuaciones específicas mediante procedimiento de calificación siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial y urbanístico (art. 29, Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Artículo. 1.2 DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Art. 1.2.1.1. Suelo Urbano:

a) Suelo urbano consolidado:
La totalidad del suelo urbano deberá dividirse en áreas homogéneas; éstas estarán delimitadas atendiendo a criterios de homogeneidad, tipología y funcional, coincidiendo con barrios o unidades tradicionales de la ciudad y vendrán ordenadas urbanísticamente.

Los derechos y deberes son los establecidos con carácter general en los arts. 11 y 12 y los específicos que se determinan en el art. 17. Entre los deberes, además de los previstos en la legislación estatal, se incluye expresamente el de cesión gratuita de la superficie destinada a vial, cuando proceda (art. 19.1). La puesta a disposición del Municipio de la superficie correspondiente es requisito previo para la autorización de cualquier acto de edificación. También lo es la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes (art. 19.2).

Asimismo, se establecen las condiciones en que se puede autorizar la edificación aunque la parcela no tenga la condición de solar, entre los que figura el cumplimiento de los requisitos a que se acaba de hacer referencia (art. 19.3 en relación al 14.2.a).

b) Suelo urbano no consolidado:
Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación.

Se establece el ejercicio secuencial de los derechos, lo que implica el cumplimiento también secuencial de los deberes (art. 18.1). Para ello se distinguen tres fases: 1) establecimiento de la ordenación pormenorizada, 2) proceso de ejecución; 3) conversión en suelo consolidado.

1. Establecimiento de la ordenación pormenorizada.
Si esta ordenación no se contiene en el planeamiento general, los propietarios tienen el deber de instalar la aprobación del planeamiento de desarrollo (P.P., E.D. ó P.P.R.I), así como la delimitación del ámbito de actuación y el señalamiento del sistema de ejecución (art. 18.1.a y b. en relación al art. 20.2). Aunque la Ley no lo precise en esta parte, parece claro que el planeamiento de desarrollo puede ser aprobado de oficio por la Administración, sin instancia de los propietarios

Mientras no cuente con dicha ordenación pormenorizada, sólo se podrá llevar a cabo las siguientes actuaciones (art. 20.1):

- Obras de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Usos, obras e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas (compatibles).

- Obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

2. Proceso de ejecución

El establecimiento de la ordenación pormenorizada tiene las consecuencias que se determinan en el art. 20.2, que se resumen en la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio, conforme a lo establecido en dicha ordenación.

Los propietarios tienen el deber de llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de equidistribución, salvo cuando se actúe por un sistema público (art.18.1.c). También deberán realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual (art. 18.1.d). Este artículo que tiene el precedente de la Disposición Adicional Cuarta del TR 92, se remite a los "términos y condiciones establecidos en la legislación de pertinente aplicación". Pero parece que la "pertinente" sería precisamente la propia Ley del Suelo.

En esta fase los propietarios tienen los deberes generales y los específicos del art. 18.2, que coinciden con los impuestos por la legislación estatal con algún matiz de interés:

- La cesión del suelo para la localización del aprovechamiento lucrativo se refiere al Municipio y se concreta en el 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación.
- La obligación de costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización necesarias incluye "la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales" o para reforzarlas o ampliarlas cuando sea necesario (art. 18.2.d). Conviene recordar que la legislación estatal sólo impone este deber en relación con el suelo urbanizable (art., 18.3 de la Ley 6/98).
- El derecho de los propietarios a la adjudicación de solares se determina en proporción al valor de los terrenos aportados, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella (art. 20.2.d).

Antes de la finalización de las obras de urbanización no se podrán llevar a cabo más actuaciones edificatorias o de usos que las de carácter provisional. No obstante, podrá autorizarse la urbanización y edificación simultáneas en las mismas condiciones que en el suelo consolidado (art. 20.3).

3. Culminación del proceso de ejecución

Concluida la ejecución de la urbanización, los terrenos alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado, quedando sometidos al régimen propio de este (art. 18.3).

Art. 1.2.1.2. Suelo Urbanizable

a) Suelo urbanizable sectorizado:

El régimen es el establecido para el suelo urbano no consolidado, de modo que el cumplimiento de los deberes legales determina la conversión en suelo consolidado (art. 21.1. y 2 y 23.1.)

La mayor o menor ordenación pormenorizada que el Plan General contenga para esta clase de suelo hará que su desarrollo esté sujeto a la redacción y tramitación de los P.P., E.D. y P.P.R.I. por sectores completos, una vez definidos en el Plan General.

Los Planes Parciales o documentos de desarrollo tienen por objeto en esta clase de suelo, determinar mediante la ordenación detallada, una parte del ámbito territorial. No podrá redactarse P.P. sin que previamente se haya aprobado definitivamente el Plan General y en ningún caso podrá modificar las determinaciones estructurantes (art. 35, L. 9/2001).

b) Suelo urbanizable no sectorizado:

Su régimen se asimila, en general, al del suelo no urbanizable (art. 23). Los propietarios pueden mantenerse en esa situación o bien promover la sectorización mediante el correspondiente Plan de sectorización, cuya aprobación supondrá la adscripción al régimen del suelo sectorizado (art. 22.1.a y 24). A este respecto se les atribuye también un derecho de consulta (ya previsto en la legislación estatal, aunque no regulado en ella) sobre la viabilidad de la sectorización y las obras de conexión necesarias. El pronunciamiento administrativo sobre la consulta será vinculante (art. 22.1.c).

En la situación de suelo no sectorizado son autorizables las siguientes actuaciones (arts. 25-27):

- Obras, instalaciones y usos requeridos por las instalaciones y los servicios públicos estatales, autonómicos y locales.
- Los que se legitimen mediante calificación urbanística (art. 26) o mediante proyecto de actuación especial (art. 27).

La calificación urbanística tiene por objeto completar el régimen urbanístico definido por el planeamiento para una o varias parcelas o unidades mínimas y autorizar, en su caso, un proyecto de edificación o uso del suelo (art. 147). El procedimiento para su obtención se regula en el art. 148.

Por su parte, la figura del proyecto de actuación especial se regula en los art. 149 y 150 de la Ley y su aplicación tiene como presupuesto en la categoría de suelo que nos ocupa la justificación de que la actuación no es factible en suelo urbano no en el urbanizable sectorizado.

Art.1.2.1.3. Suelo No Urbanizable De Protección

Al no existir categorías el régimen es único, sin perjuicio de las diferencias que puedan resultar del planeamiento territorial, de la legislación sectorial y del propio planeamiento urbanístico., No obstante, la Ley introduce diferencias entre los supuestos del art. 16.1.a) y los del 16.1.b) estableciendo un régimen más permisivo para estos últimos, previa calificación urbanística (art.29.3). Este precepto remite la admisibilidad de esas actuaciones al marco del art. 29.1, que requiere una previsión expresa de la actuación en la legislación sectorial del planeamiento territorial o urbanístico. Parece razonable entender que esa exigencia se cumple una previsión genérica, con señalamiento de unas condiciones mínimas, sin que sea la localización de cada actuación concreta que resulte admisible.

Entre los usos admisibles en los supuestos del art. 16.1.b) figuran los siguientes (art. 29.3.):

- Los de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos. Estos usos podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda "cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación".
- Los de carácter extractivo, que comprenderá las construcciones e instalaciones "estrictamente indispensables".
- Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.
- Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y servicios complementarios, si bien en este caso no se precisa la admisibilidad de alojamiento.

- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor arquitectónico, auque estén en situación de fuera de ordenación. Esta regla resulta bastante contradictoria, salvo que lleve implícita que la calificación urbanística comporta la desaparición de la situación de fuera de ordenación.

CAPITULO 2. CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS.

Articulo 2.1. PLANES DE SECTORIZACIÓN

Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de temas clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado. Para cumplir su función y objetivo debe:

a) Ser coherente con las estrategias globales, regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
b) Resolver e integrar la nueva propuesta en las estructuras de ordenación municipal definida en el Plan General.
c) Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las formalidades propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

2.1.1. Redacción y Tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de los Planes de Sectorización se ajustarán a lo previsto en la L.S. de la Comunidad de Madrid y sus reglamentos y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

2.1.2. Determinaciones.

Los Planes de Sectorización que se redacten para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado contendrán las siguientes determinaciones estructurantes (art. 45):

1.- El contenido sustantivo de un Plan de Sectorización cubre tres grupos de determinaciones estructurantes:

a) La delimitación del sector que será objeto de actuación urbanizadora, estableciendo para el mismo las pertinentes condiciones básicas de ordenación.
b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal.
c) La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.

2.- La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la presente Ley, con las siguientes precisiones específicas:

a) Habrá de justificarse expresamente que el sector cumple las condiciones que, en su caso, hubiera establecido el Plan General, en virtud de lo dispuesto en la letra b) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
b) Asimismo, también se justificará expresamente que las determinaciones estructurantes del aprovechamiento unitario de reparto, de uso global y cuantas otras fueran señaladas con este carácter son coherentes con las instrucciones que hubiera establecido el Plan General, con base en lo dispuesto en la letra c) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
c) Las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas en la letra f) del número 5 del artículo 42 de la presente Ley serán siempre contenido obligatorio de cualquier Plan de Sectorización.
d) El Plan de Sectorización podrá incluir como parte de su contenido la completa ordenación pormenorizada del sector correspondiente, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los Planes Parciales. En todo caso, aunque la ordenación pormenorizada se contenga en un Plan Parcial independiente, siempre ambos documentos se formularán, conocerán y tramitarán de forma simultánea.

3.- En la calificación de elementos integrantes de las redes públicas supramunicipales y generales, el Plan de Sectorización cumplirá los siguientes requisitos:

a) Considerará aquellos elementos supramunicipales que haya recogido el Plan General y que se encuentren interiores o adyacentes al sector.
b) En el interior del sector, calificará los elementos de nivel municipal de cada una de las redes públicas necesarios como resultado de la ampliación de actividades y/o población que supone la sectorización. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como integrantes de las redes generales en el interior del sector no serán inferiores a las resultantes de la aplicación de los estándares de los números 5 y 6 del artículo 36 de la presente Ley.
c) Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general, el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General, antes que la calificación de nuevos suelos con tal destino; en todo caso, este criterio se eximirá al Plan de Sectorización de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.

4.- Entre los compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán, al menos, los siguientes:

a) Prestación de garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquel. Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.
b) Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En especial, se aportarán suficientes garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegure que no se produce sobrecongestión en ninguna de las distintas hipótesis probables.

c) Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.
d) Cuantas otras contraprestaciones asuma libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.

2.1.3. Inserción en la Estructura Urbanística del P.G.

Los Planes de Sectorización justificarán la adecuación de la propuesta de transformación urbanizadora de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no Sectorizado, así como la inserción de sus redes de infraestructuras y sistemas generales así como su conexión con los existentes o previsto por el presente P.G.

Cuando el Sector que se proponga delimitar se sitúe aislado respecto a los suelos urbanos y urbanizables sectorizados, se incluirá una propuesta de ordenación estructurante de todos los terrenos intermedios con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado.

2.1.4. Ámbito de Redacción.

Los Planes de Sectorización que se redacten abarcarán sectores, considerándose como tales los ámbitos que se definen en el art. 37.2 a y b de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en aquello que no contradiga con lo establecido en el art. 71 del R.D.

2.1.5. Contenido Documental.

Será el correspondiente al grado de especificación que exige el artículo 46 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Además si el Plan de Sectorización incluye en sus determinaciones la completa ordenación pormenorizada deberá añadir la documentación precisa de los planes parciales (art. 49).

Articulo 2.2. PLANES PARCIALES

2.2.1. Redacción y Tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo en el R.P. y las demás disposiciones vigentes aplicables (art. 47 y ss de la L.9/2001).

2.2.2. Función.

El Plan Parcial desarrolla el P.G. o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

2.2.3. Inserción en la Estructura Urbanística Existente.

Los P.P. deberán contener asimismo la justificación de la necesidad de la actuación y de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, acompañando su Memoria de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente lo que se refiere a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura urbanística existente.

2.2.4. Subordinación de los P.P. a lo establecido en el P.G.

Los P.P. no podrán modificar en ningún caso las determinaciones estructurantes del P.G., de acuerdo con lo establecido por el artículo 34 y 35, Ley 9/2001. Si bien el P.P. podrá modificar para su mejora cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el P.G. sobre el ámbito o Sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el P.P. justificará expresamente que las mismas tiene por objeto un incremento de la calidad ambiental y mejora de las dotaciones y son congruentes con el P.G.

2.2.5. Contenido Conceptual y Documental de los P.P.

Será el especificado para los mismos en el art. 48 y 49 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en su caso los que se fijen reglamentariamente.

Articulo 2.3. PLANES ESPECIALES

2.3.1. Redacción y Tramitación

La redacción, documentación y tramitación del Plan Especial se ajustará a lo establecido en el art. 51 y 52 de la Ley 9/2001, en este P.G. y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

2.3.2. Ámbito de Redacción por los P.E.

Los P.E. se redactarán con el ámbito que su finalidad exija.

2.3.3. Contenido Conceptual y Documental de los P.E.

Será el especificado para los mismos en el art. 50 y siguientes de la ley 9/2001.

2.3.4. Subordinación a Normas de Rango Jerárquico Superior.

En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan General en su función de documento de Ordenación Integral del Territorio ni podrán modificar determinaciones estructurales de ordenación urbanística relativas a clasificación y categoría de suelo, definición de sistemas de redes públicas, división de suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores y el régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

Articulo 2.4. ESTUDIOS DE DETALLE

2.4.1. Función y Límites.

El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por el P.G. y en su caso por

los P.P., la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En cumplimiento de su función, los E.D. podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación, teniendo el carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables.

Límites: El E.D. en ningún caso podrá alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente P.G. o P.P., ni supondrá parcelación del suelo.

2.4.2. Documentación.

Art. 54 Ley 9/2001.

Articulo 2.5. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Independientemente del catálogo de bienes que integran los documentos del P.G., podrán formularse y aprobarse los catálogos de bienes que completen las determinaciones de lo recogido en el documento de Planeamiento General.

Estas, al igual que el catálogo de bienes del P.G. se integrará en el Rº Administrativo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte. Inscripción que se regularizará reglamentariamente (art. 55 Ley 9/2001).

Articulo 2.6. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Es un instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias.

2.6.1. Objeto.

a) Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de los P.G. y en suelo urbanizable, la realización de las obras de los P.P.
b) También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Redes Públicas de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos de la ordenación estructurante.
c) Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización.
d) En ningún caso los Proyectos de urbanización podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico.

2.6.2. Servicios Mínimos Exigibles.

Los servicios urbanos mínimos exigibles son Obras de Viabilidad (explanación, firme y pavimentación de calzada), los de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, obras de jardinería y arbolado. Indemnizaciones que proceden a favor de propietarios o titulares de derechos, edificios o construcciones que deban ser demolidos, obras de infraestructuras y servicios exteriores (art. 97 L.9/2001).

2.6.3. Documentación.

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará además de a los requisitos legales y reglamentarias vigentes, al contenido de las instrucciones existentes en la materia.

Además deberán incluir informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II, así como informes sectoriales que atendiendo a la actuación pretendida, sean precisos obtener.

2.6.4. Condiciones y Garantías.

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.

El promotor debe tener asumido la obligación de costear y ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructura, equipamientos y servicios que sean objeto de cesión obligatoria.

Aún existiendo la obligación con cargo al Promotor, la administración, cuando así convenga para su funcionalidad, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la administración no eximirá a los propietarios y/o promotores la obligación de costear las obras.

2.6.5. Proyectos de Obras.

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a efecto por la Administración obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios con carácter parcial y que no obtengan en el contexto de una actuación integrada. Éstos contendrán las determinaciones de los Proyectos de Urbanización que sean necesarias en función de su finalidad específica y temporal.

Articulo 2.7. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

2.7.1. Contenido.

El Proyecto de edificación, según se entiende en el art. 2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, es un conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de la obra.

El Proyecto tiene que justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. El documento deberá estar suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional Competente.

2.7.2. Agentes de Edificación.

Son Agentes de la edificación todas las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en el Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, publicada en el B.O.E., el 6 de noviembre de 1.999 y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origine su intervención.

Articulo 2.8. FORMATO DE LA DOCUMENTACIÓN Y NÚMERO DE EJEMPLARES.

Toda la documentación expresada en los anteriores apartados se presentará en el Registro Municipal o Registro Único ajustándose en cuanto dimensiones, a la norma UNE A-4, siendo por lo tanto el tamaño de documentos de los expedientes plegados de 210 x 297mm.

Toda la documentación se presentará por triplicado. Contra dicha presentación, a petición del interesado, el Ayuntamiento extenderá el oportuno recibí, haciendo constar en él la fecha de entrada en el Registro. La Administración informará a los interesados del plazo máximo de resolución, procedimiento y de los efectos que pueden producir el silencio administrativo (art. 42, L. 30/92 modificada por Ley 4/99 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Articulo 3.1. INTERVENCIÓN DE LOS PARTICULARES EN LA GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN.

Dice el art. 56 de la Ley 9/2001 que el planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones Públicas y por los particulares, salvo los P.G. que sólo podrán serlo por las Administraciones Públicas.

La posibilidad de colaboración privada se centrará en los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que son: S, PP, PE, ED y Proyectos de Urbanización sean o no propietarios del suelo (promotor urbanizador).

La elaboración de los indicados instrumentos urbanísticos de desarrollo por particulares, tendrán las prescripciones técnicas exigidas en la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y Reglamentos que lo desarrollen y supletoriamente TR 1976, Ley 6/98 sobre Suelo y Valoración y Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina.

Articulo 3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.

El P.G. concreta del régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones, sin perjuicio del necesario desarrollo, en su caso en P.P., P.E., E.D., dentro del marco de lo dispuesto en la L.S.

Articulo 3.3. DEBERES URBANÍSTICOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.

3.3.1. Régimen del Suelo No Urbanizable de protección.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección no podrán destinarse a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Las construcciones e instalaciones autorizadas en esta clase de suelo serán las establecidas en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas y en el art. 28, L. 9/2000, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.3.2. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El contenido de los derechos de la propiedad en el Suelo Urbanizable no Sectorizado comprende, además de los generales y los atribuidos en el Suelo no Urbanizable de protección el de promover la sectorización de sus terrenos, ejecutar las obras, construcciones y edificaciones e implantar usos y actividades autorizables en esta categoría de suelo, conforme a la Ley 9/2001 (art. 22 L. 9/2001).

3.3.3. Regímenes de los Suelos Urbanos y Urbanizables.

Derechos y Deberes en Suelo Urbano Consolidado (contenido urbanístico del derecho de la propiedad, art. 17):

- Realizar las obras ordinarias accesorias para que la finca adquiera la condición de solar, previa o simultáneamente a la edificación.
- Edificar en los plazos establecidos por el plan.
- Destinar la edificación a un uso legitimado por la ordenación.
- Conservar y rehabilitar la edificación. Ésta ha de tener las condiciones mínimas para autorizar su ocupación.

Régimen del Suelo Urbano Consolidado (art. 19).

- Los terrenos están vinculados a usos previstos por el Plan y a la construcción, así como a la ejecución y la financiación de las obras de urbanización para ser solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de la superficie de viales y de las infraestructuras pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.
- La realización de la edificación requerirá, con carácter previo, la cesión de terreno para viales e infraestructuras y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras pendientes.
- Podrá autorizarse la edificación, para materializar el aprovechamiento permitido, aún cuando no sea solar, siempre que el propietario:

  a) Asuma los compromisos de:
     Realizar de forma simultánea la urbanización pendiente y la edificación y formalizar la cesión de vial pendiente; y de no utilizar la edificación hasta la terminación de las obras, la cesión y el funcionamiento de los servicios urbanos.
  b) Consignar la no ocupación en los negocios que celebre con terceros.
  c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización

Derechos y Deberes y Régimen Urbanístico del Suelo en Suelo Urbano No Consolidado (contenido del derecho. de propiedad; cumplidos deberes: SUC, art. 18: Igual derechos/deberes que los de Suelos Urbanizables del art.21).

Si va a actuar:

- Instalar la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- Instalar la delimitación UE y sistema de actuación.
- Llevar a cabo la actividad de ejecución o participar en ella, con equidistribución, salvo sistema público de ejecución.
- Realojar a los ocupantes.

Deberes específicos de los propietarios en el proceso de ejecución:

- Abstenerse de actuación en contra del sistema.
- Ceder el suelo reservado para redes públicas.
- Ceder al Municipio en solares (bienes de valor equivalente), las superficies para la materialización del 10% del producto del coeficiente de edificabilidad de AA (ceAH) o UE por su superficie.
- Costear (y ejecutar) las obras de urbanización y de conexión con las redes generales y supramunicipales, así como su refuerzo, mejora o ampliación.

Régimen del Suelo Urbano no Consolidado (art. 20 igual que el de Suelos Urbanizables), del art. 23)

Actuaciones que se pueden realizar sin ordenación pormenorizada:

- Obras de redes públicas del PG y otras Administraciones.
- Usos y construcciones autorizables en Suelo urbanizable no sectorizado con autorización provisional.
- Obras de mantenimiento y conservación.

La Ordenación pormenorizada determina:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la UE.
- La afectación al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad y, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios (+ 47.3 RG, 154.2 LS92).
- La afección al cumplimiento de la cesión (urbanizada) al Municipio correspondiente al 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del AA (ceAH) o UE por su superficie (en Subles es aur).
- El derecho de los propietarios a la adjudicación de parcelas de la ejecución en proporción al valor (en Subles, superficie) del terreno aportado, salvo que no participen.
- La afectación legal de las cesiones a los destinos previstos por esta ley y el planeamiento urbanístico.

3.1. Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y restantes titulares de derecho y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas regulares en el Reglamento de Gestión Urbanística, sino también las de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas, con imposición de contribuciones especiales, o de asociaciones de régimen general en otro caso.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
b) La ejecución de las redes de infraestructuras generales y locales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes P.P., P.E., E.D., se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.
c) Todo nuevo ámbito de actuación resultante de la urbanización y edificación en suelo urbano no consolidado y urbanizable y debe contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

CAPITULO 4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

ARTICULO 4.1. TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentariamente establecidas.

ARTICULO 4.2. ACTOS SUJETOS A OBTENCIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL

De acuerdo con la legislación vigente estarán sujetos a la obtención previa de Licencia Municipal, sin perjuicio de otras autorizaciones que fueren necesarias con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos recogidos en el art. 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística o en la legislación estatal y autónoma que las sustituya y, en general, cualquier actuación sobre el suelo o el subsuelo regulados en este Plan General.

No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los proyectos de desarrollo de Planeamiento y aquellas que sean objeto de una orden de ejecución. Tampoco estarán sujetas a licencia cuantos actos de uso de suelo, construcción y edificación promovidos por los Ayuntamiento en su propio término municipal. El acuerdo de aprobación producirá los mismos efectos que una licencia urbanística.

ARTICULO 4.3. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

La competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde u órgano municipal en quien delegue, salvo en los casos previstos por la legislación urbanística vigente.
En todo caso, en el procedimiento se deberán prever los informes de otras administraciones públicas preceptivas y los informes técnicos y jurídicos sobre la conformidad.

Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación urbanística, de las del Plan General y de los instrumentos para su desarrollo legalmente aprobados y su concesión o denegación deberá ser motivada con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación urbanística con las que esté en contradicción el acto o el uso pretendido.

ARTICULO 4.4. ACTOS PRESUNTOS.

En ningún caso se entenderán adquiridas presuntamente, por inactividad de la Administración, licencias o facultades contrarias a las prescripciones de la legislación urbanística, o del Plan General y demás normas reguladoras.

La adquisición de licencias o facultades en ausencia de resolución expresa de la Administración se regirá por lo prevenido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y de Procedimiento Administrativo Común, en la legislación de Régimen Local y, en la establecida en los artículos 152 y ss. de la Ley 9/2001.

ARTICULO 4.5. INFORMACIÓN.

Las personas que se propusieran iniciar actos sujetos a licencia y, en general, cualquier administrado, tendrá derecho a que, por el Ayuntamiento, se le informe por escrito, en un plazo de un mes, sobre el régimen urbanístico, alineaciones, rasante o, en concreto, sobre el régimen de edificación correspondiente a una finca o sector.

ARTICULO 4.6. SOLICITUD DE LICENCIAS.

La solicitud de licencias, de actos de acto que precisen o no proyecto técnico, se realizará por escrito, en los impresos oficiales normalizados para cada tipo de obra, dirigido al Ilmo. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento y firmada por el interesado o su representante. A la solicitud se acompañará la documentación legalmente precisa en cada caso según la ordenanza especial de tramitación.

ARTICULO 4.7. PLAZO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

Las licencias para la ejecución de obras mayores de nueva construcción que precisan proyecto técnico o reforma de edificios así como las de urbanización, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de 3 meses contados a partir de la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General del Ayuntamiento. Las licencias de obra menor, o sin proyecto técnico, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General del Ayuntamiento.

Si durante el primer mes, de los informes pertinentes resultara la existencia de deficiencias subsanables en las solicitudes, como pueda ser la falta de datos o documentos, se le notificará al interesado para que dentro del plazo no superior a los 15 días siguientes al de la notificación puedan ser subsanadas. El cómputo de los plazos de concesión quedará suspendido durante estos 15 días.

La falta de cumplimentación del requerimiento anterior dará lugar al archivo de la solicitud sin más trámite.

ARTICULO 4.8. RESERVA DE DERECHO DE TERCERO Y RESPONSABILIDAD DERIVADA DE SU OTORGAMIENTO.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Las licencias no alterarán las situaciones jurídicas existentes entre el solicitante y las demás personas.

En todo caso el otorgamiento de las Licencias no implicará, para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Las licencias quedarán sin efecto, si se incumplieran las condiciones a que están subordinadas y se revocarán cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que de haber existido a la sazón habrán justificado la denegación.

Las licencias no afectarán en absoluto a la naturaleza de los bienes de dominio público, constitutivos de un patrimonio, inalienable e imprescriptible del Municipio de Valdemoro.

ARTICULO 4.9. CONCESIÓN O DENEGACIÓN DE LICENCIAS.

La licencia es un acto administrativo declarativo de Derechos, la Administración los otorga o deniega si la actividad pretendida se ajusta o no a la normativa urbanística.

Concedidas las licencias de obras, se devolverá al solicitante un ejemplar del proyecto con el sello del Ayuntamiento y la notificación del acuerdo municipal. Otro ejemplar del proyecto quedará unido al expediente.

Toda denegación de licencia, deberá ser motivada y será notificada debidamente.

Articulo 4.10. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

1.- Las licencias caducarán:

a) Por desistimiento del solicitante expresado en escrito dirigido al Ilmo. Sr. Alcalde.
b) Por no haber comenzado las obras en el plazo de seis meses contados desde la fecha de obtención de la misma.
c) Por la interrupción de las obras por un plazo superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
d) Por no concluir las obras en el plazo fijado para ello y, en defecto de referencia expresa, en un periodo de cinco años.

2.- Los plazos comenzarán a contarse a partir del mismo día de recepción de la notificación de la licencia y, en el supuesto de interrupción, desde el día en que ésta se produzca.

3.- La caducidad se producirá, previa audiencia al interesado, por el transcurso de los plazos señalados en el apartado 1, aumentado con las prórrogas que, en su caso, hubieran sido concedidas y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente (art. 158 L. 9/2001). La declaración de caducidad extinguirá la licencia no pudiendo iniciar las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada al ordenamiento. Transcurridos dos meses desde la notificación de caducidad, si no se solicita nueva licencia se podrá aplicar el régimen de ejecución sustitutoría o en su caso la expropiación forzosa (art. 162 y ss. L. 9/2001).

Articulo 4.11. PRÓRROGA.

En el supuesto de que la obra o actividad no se hubiera iniciado, o se hubiera interrumpido, en ambos casos, por término inferior a los señalados en el artículo anterior, podrá solicitarse prórroga de la licencia por causa justificada y por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para comienzo y finalización.

A los efectos señalados en el párrafo anterior solamente se considerarán iniciadas las obras ó instalaciones, cuando concurran los siguientes requisitos: que hayan emprendido la realización de los trabajos.

Articulo 4.12. OBRAS INACABADAS.

Cuando las obras no se hubieran terminado en el plazo concedido, la autoridad municipal podrá ampliarlo, previa petición del interesado, fijando un plazo para la reanudación de las obras, así como para su terminación.

Articulo 4.13. OBRAS DE CARÁCTER URGENTE.

Cuando se hubiesen de realizar obras cuya urgencia no permita sujetarlas a la tramitación normas de las licencias, podrá obtenerse la autorización necesaria mediante comparecencia ante la autoridad municipal, la cual podrá conceder dicha autorización en los términos y condiciones que estime procedentes a la vista de las alegaciones presentadas y pidiendo informe, si lo estima oportuno, a los Servicios Técnicos Municipales.

Articulo 4.14. OBRAS RELACIONADAS CON EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES O INSTALACIONES INDUSTRIALES.

Cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a un establecimiento de características determinadas, no se concederá permisos de obras sin el otorgamiento de la previa licencia de apertura, si fuera procedente, no obstante, podrán presentarse simultáneamente las licencias de apertura para el ejercicio de la actividad y para la ejecución de las obras, acompañadas de la documentación técnica que sea necesaria para cada una de ellas, respectivamente (art. 22.3 RSCL).

En cualquier caso, todas aquellas actividades incluidas en los anexos de la Ley 2/2002 del 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, habrán de someterse al correspondiente procedimiento de calificación ambiental según lo previsto en la misma.

Articulo 4.15. OBRAS REALIZADAS POR OTRAS ADMINISTRACIONES.

Cuando las obras se proyectaran por algún órgano del Estado o de la Administración Autonómica, el titular de las mismas lo solicitará con arreglo al procedimiento ordinario, mediante la tramitación de la oportuna licencia. Cuando sean urgentes y de excepcional interés público se sujetarán al procedimiento previsto en el art. 161 L. 9/2001.

Articulo 4.16. OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

En la solicitud de licencias de obra se expresaran si ha de ocuparse la vía pública con valle, andamiaje, materiales de construcción o contenedores de escombros. No se permitirá la referida ocupación salvo que se haya obtenido previamente la correspondiente licencia de ocupación de la vía pública que habilita para ello.

El Ayuntamiento fijará las condiciones y duración del permiso de dicha ocupación, terminado el cual deberá reponerse la vía pública libre de obstáculos a satisfacción municipal.

Articulo 4.17. INICIACIÓN DE LAS OBRAS O DE LA ACTIVIDAD.

1.- Para poder iniciar cualquier tipo de obra será condición y requisito indispensable la posesión de la correspondiente licencia municipal de obras.

2.- Para poder iniciar cualquier tipo de actividad, será condición y requisito indispensable la posesión de la correspondiente licencia de apertura y del acta de funcionamiento.

Articulo 4.18. DOCUMENTACIÓN EN LA OBRA.

Las copias a que se refiere el art. 3.5.9, ejemplar del Proyecto sellado por el Ayuntamiento, estarán siempre en la obra junto con la licencia y serán exhibidos a petición de los Servicios Municipales, a los cuales deberá facilitarse el libre acceso a las obras en el cumplimiento de sus atribuciones.

Articulo 4.19. DAÑOS POR OBRAS.

Las licencias de obras llevan consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la obra en la vía pública, aceras, pavimentos, paseos, farolas, instalaciones de alumbrado, agua, gas y todos los servicios de carácter público o particular que pudieran deteriorarse. Para garantizar en cumplimiento de las obligaciones que tiene el titular de la licencia, la Administración podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario o en metálico cuyo importe vendrá establecido en las Ordenanzas Fiscales.

Articulo 4.20. TRANSMISIÓN DE LAS LICENCIAS.

Las licencias serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

Articulo 4.21. VIGILANCIA E INSPECCIÓN.

Toda obra o actividad sometida a licencia estará sujeta a vigilancia e inspección por el Ayuntamiento durante la realización así como a la comprobación final en la forma que más adelante se regula.

Articulo 4.22. COMUNICACIÓN FINAL.

El peticionario deberá comunicar al Ayuntamiento la conclusión de las obras en el momento en el que ésta se produzca y, en todo caso, antes del plazo máximo de ejecución de las mismas concedida a tal efecto, acompañando certificación del facultativo competente director de las mismas y libro del edificio, sin cuya comunicación no se podrá otorgar la licencia de primera ocupación correspondiente, ni se podrá iniciar la ocupación del edificio.

Articulo 4.23. INSPECCIÓN FINAL.

Los Técnicos Municipales, previa comunicación de terminación de obras girarán inspección de la obra después de concluida, informarán expresando:

1.- Declaración de conformidad: Si las obras ejecutadas se ajustan al proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia y, en su caso, a las condiciones impuestas en la misma. Si se han reparado por el particular todos los daños y perjuicios causados en la vía pública y servicios públicos instalados en ella, así como que el entorno ha quedado en las debidas condiciones de limpieza y ornato.

2.- Si precisan subsanar alguna determinación, por lo que se girará nueva visita.

La concurrencia de dichas circunstancias será indispensable para que pueda concederse la licencia de primera ocupación expresada anteriormente ó licencia definitiva. Las empresas suministradoras exigirán para la contratación definitiva de los suministros la licencia de primera ocupación (art. 160 L. 9/2001).

Articulo 4.24. LIQUIDACIÓN DE LAS LICENCIAS.

El régimen de liquidación de las licencias, serán fijadas por el Ayuntamiento mediante la ordenanza fiscal correspondiente.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación del correspondiente impuesto de construcciones, instalaciones y obras y demás tasas y precios públicos que sean de aplicación.

Articulo 4.25. VERTIDOS DE TIERRAS Y RESIDUOS INERTES.

Los vertidos de tierras y residuos inertes procedentes de las obras se ajustarán a lo previsto en la legislación sectorial vigente, así como a las normas, planes y programas que al respecto pueda aprobar la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, a cuyos efectos el solicitante de la licencia aportará la documentación que en cada caso resulte exigible.

Sección 2ª. Protección de la legalidad urbanística.

Articulo 4.26. LEGISLACIÓN APLICABLE.

La protección de la legalidad urbanística se regirá por lo dispuesto en el presente capítulo, así como por el contenido de la ley del Suelo vigente, art. 193 y ss. Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Reglamento de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como por la Normativa Urbanística del municipio y demás legislación, tanto estatal como autonómica, que, eventualmente resultare de aplicación.

Igualmente, en los trámites de licencias de obras y actividades se garantizará el cumplimiento de lo previsto en la ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, como medida de control ambiental para los proyectos, obras y actividades relacionados en sus anexos.

Articulo 4.27. ÓRGANO COMPETENTE.

Será competente para resolver los expedientes de Disciplina Urbanística el Alcalde-Presidente o la autoridad en quien delegue.

Articulo 4.28. ÓRGANOS DE VIGILANCIA E INSPECCIÓN.

1.- Los órganos competentes para la vigilancia e inspección de las obras sometidas a licencia son el Alcalde-Presidente, el Concejal de Urbanismo, el personal técnico de la oficina técnica municipal y la Policía Municipal.

2.- Las denuncias formuladas por los órganos señalados en el número anterior gozarán de presunción de veracidad, salvo prueba en contrario.

Articulo 4.29. APERCIBIMIENTO DE INFRACCIÓN.

Una vez detectada una obra o actuación urbanística sin licencia, el promotor será advertido por los servicios técnicos para que suspenda las obras y, en el improrrogable término de 15 días solicite la oportuna licencia. Si esta no se solicitare o no pudiera concederse por ser contraria a la legislación o Normativa urbanística, se iniciará el correspondiente expediente de infracción.

El expediente de infracción podrá iniciarse sin necesidad del apercibimiento señalado en los casos de reincidencia o especial gravedad de la infracción.

Articulo 4.30. SUSPENSIÓN DE LA OBRA.

La detección por el Ayuntamiento de la realización de obras sin licencia municipal dará lugar a la correspondiente orden de suspensión inmediata de las mismas.

El incumplimiento de la mencionada orden de suspensión implicará la adopción por el Ayuntamiento de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos, podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por si a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a que diera lugar.

Articulo 4.31. RÉGIMEN DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

Las infracciones y sanciones se regirán por la legislación autonómica (art. 201 y ss. L.9/2001).

CAPITULO 5. TRAMITACIONES DE SOLICITUD DE LICENCIA.

El procedimiento y obtención de la Licencia Municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 153 y ss. de la Ley 9/2001, Art. 9 del R.S.C.L., y Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y de aplicación supletoria a lo establecido en el R.A.M.I.N.P.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada de la documentación que se especifica en los artículos siguientes, dependiendo de la actividad pretendida.

ARTICULO 5.1. SOLICITUD

1.- Las solicitudes se formulará en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones (art. 70 L. 30/92):

a) Nombre, apellidos, domicilio, teléfono y datos del documento nacional del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el Registro Público y domicilio.
b) Nombre, apellidos, teléfono, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.
c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la Licencia.
d) Las demás circunstancias que, según el objeto de Licencia solicitada, se establece en las ordenanzas específicas.
e) Lugar y fecha.

2.- Las solicitudes de Licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, en el Departamento de Urbanismo o bien en cualquier Registro de los legalmente establecidos tras la regulación del Servicios de Ventanilla Única.

3.- Con las solicitudes de Licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la Licencia, se determinen en los artículos siguientes:

3.1.- Cuando la documentación estuviese incompleta, se notificará al interesado para que la complete en el plazo de 10 días, procediéndose al archivo de las actuaciones en el caso de que, transcurrido dicho plazo, el interesado siguiese sin completar la documentación (Art. 71 L.P.A.).

3.2.- Una vez completada la documentación, los Servicios Técnicos competentes la comprobarán, en forma y contenido, y si resultaren deficiencias subsanables en el primer mes de tramitación de licencia le será requerida la subsanación por lo que se le concederá un plazo no inferior a 15 días para que el peticionario pueda proceder a subsanarlas.

3.3.- Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, se emitirá informe que terminará con propuesta de concesión o denegación de la licencia, según que la documentación aportada sea conforme o no a lo establecido en la Ordenanza.

Cuando en el procedimiento de concesión de licencia sea necesario solicitar informes de distintos departamentos del Ayuntamiento o de otros Organismos Autónomos, éstos se solicitan

simultáneamente en un solo acto y por una sola vez. Su emisión está sujeta a la legislación sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable

3.4.- La notificación de la resolución y trámites subsiguientes, se ajustará a lo establecido en los Art. 78 y ss. de la Ley 30/92 LRJAP y PAC.

3.5.- Uno de los ejemplares de la documentación, debidamente diligenciado, será entregado al solicitante de la licencia.

Articulo 5.2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA: ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Los tipos de licencia son los siguientes:

- Licencias de segregación, parcelación o agrupación.
- Licencia de urbanización ordinaria.
- Licencia de obras de edificación sin proyecto técnico:

    a) Actuaciones en vía pública.
    b) Actuaciones en inmuebles privados.

- Obras de edificación que precisan proyecto técnico.
- Licencia de 1ª ocupación.
- Licencia de actividad, apertura y funcionamiento.
- Licencia Municipal de Alineaciones y Rasantes y Licencia Información Urbanística.
- Licencia Municipal de Vado.
- Licencia Municipal de Urbanización Ordinaria.
- Licencia Municipal complementaria de las edificaciones.

5.2.1. Segregación, Parcelación Y Agrupación.

Art. 5.2.1.1. Objeto.

Tendrá la consideración de actos de parcelación, con independencia de su finalidad y en la clase de suelo, cualquiera que suponga la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.

No puede autorizarse e inscribirse escritura pública de segregación, agrupación o reparcelación sin la aportación de la preceptiva licencia y ésta deberá ser testimoniada por los Notarios en la escritura.

Art. 5.2.1.2. Documentación de la solicitud

- Solicitud en modelo formalizado.

- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley en donde deberá recoger:

    a) Objetivos de la parcelación.
    b) Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas la superficie, linderos, servidumbres y cargas. De existir edificaciones se describirán éstas.

- Plano de situación de la finca a escala adecuada.

- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes así como localización de las edificaciones existentes si las hubiere.

- Nota simple de la finca/as matrices expedidas por el Registro de la Propiedad y certificación gráfica de la ficha de catastro.

- En el caso de parcelaciones en suelo no urbanizable protegido o urbanizable no sectorizado, se deberá aportar la escritura de propiedad, certificado catastral de la superficie. En caso de tratarse de suelo de regadío, podrá solicitarse del particular justificación del cumplimiento del Decreto 65/1989 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente:

Art. 5.2.1.3. Procedimiento

En lo referente al procedimiento y tramitación se estará a lo dispuesto en los artículos 143 a 146 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo en el plazo de 3 meses. Siempre que lo solicitado no contravenga el ordenamiento urbanístico.

5.2.2. Primera Ocupación

Una vez finalizada la obra, se solicitará la declaración de conformidad, que dará lugar a la Licencia de 1ª Ocupación.

La licencia de 1ª Ocupación deberá ser exigida por las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y las de telecomunicaciones para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de obras de ampliación, reformas, modificación o rehabilitación que precisen proyecto técnico conforme a la Ley 9/2001.

Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de 1ª Ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Art. 5.2.2.1. Objeto.

La licencia de 1ª Ocupación tiene por objeto garantizar:

a. Que la obra finalizada se ajuste a lo previsto en el proyecto con arreglo al cual se concedió la licencia o a sus modificaciones posteriores, si las hubiera.

b. Que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las instalaciones y superficies del entorno asignado a la construcción en la concesión de la licencia de obra de edificación.

Art.5.2.2.2. Solicitud.

La solicitud deberá venir acompañada como mínimo de los siguientes documentos:

- Impreso de solicitud cumplimentado, de conformidad con lo establecido en el art. 70 L. 30/92. de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común.
- Fotocopia Licencia Municipal de Obra Mayor de nueva planta, aplicación o reforma de edificios.

- Certificado final de obra expedido por la Dirección Facultativa y visado por el Colegio Oficial.
- Resumen de costo definitivo de las obras expedido por la Dirección facultativa y visado por el Colegio oficial.
- Proyecto fin de obra, por triplicado, visado por el Colegio Profesional correspondiente si hubiera habido modificaciones durante la ejecución de las obras.
- El libro del edificio en soporte informático (se entregará a los usuarios del edificio).
- En el caso de urbanización simultánea de obras de urbanización y edificación se aportará el certificado final de obras de urbanización así como dictámenes o informes del estado correcto de redes de agua, gas, telefonía y electricidad de las compañías suministradoras.
- Alta en el modelo 902 del Catastro del IBI

Art. 5.2.2.3. Procedimiento

El procedimiento y plazo se está a lo establecido en el art. 154 de la L. 9/2001.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de 2 meses. Siempre que la solicitud no contravenga la normativa urbanística.

No se entenderán aprobadas por silencio administrativo si no se acredita en el momento de la solicitud la calificación definitiva por ser viviendas de protección.

5.2.3. Alineaciones, Rasantes e Informaciones Urbanísticas y de Uso.

Art. 5.2.3.1. Objeto.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística, la cédula urbanística es un documento escrito, expedido por el Ayuntamiento en el que se informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, ámbito de actuación o sector. Cualquier ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento se lo entregue en el plazo de 1 mes, a contar desde la solicitud. El impreso será el establecido por el Ayuntamiento.

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

Las licencias de alineaciones y rasantes y las informaciones urbanísticas serán previas a la licencia de obra mayor de nueva planta, ampliación o reforma.

Art. 5.2.3.2. Solicitud

La licencia municipal de alineaciones y rasantes y las de información urbanística y de uso, deberán solicitarse:

- En impreso de solicitud en modelo oficial debidamente cumplimentado.
- Con plano de situación a escala no menor a 1:1000 en el que se sitúe el solar, manzana a la que pertenece o contenerse exactamente las distancias de las calles inmediatas.
- Plano de planta a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficies del solar, su situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes.

Art. 5.2.3.3.Procedimiento.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de 2 meses siempre que lo solicitado no contravenga el ordenamiento urbanístico.

5.2.4. Vado.

Art. 5.2.4.1. Objeto.

El paso de vehículos de dos o más ruedas a locales o espacios de uso privado, pasando por aceras o zonas de uso público peatonal requiere la correspondiente licencia municipal.

La desaparición de badenes será por cuenta del solicitante.

Art.5.2.4.2. Solicitud y documentación.

La solicitud se formalizará en el modelo general de instancia y deberá venir debidamente cumplimentado, acompañada de :

- Plano de situación que indique el lugar en el que se encuentra el inmueble a escala 1:500 ó 1:1000 y que contenga los elementos urbanos de la zona, tales como farolas, jardines, pozos de alcantarillado, etc.
- Plano de planta del inmueble a escala, en el que se contengan todos los elementos arquitectónicos del mismo y en el que se defina la longitud y la superficie de la zona de acera afectada por el rebaje que se pretende ejecutar o que ya está ejecutado.
- Título de propiedad del local o garaje.
- Licencia de actividad si se trata de un establecimiento comercial.

Art.5.2.4.3. Procedimiento.

La ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de 2 meses, siempre que la solicitud no contravenga el ordenamiento urbanístico.

5.2.5. Urbanización.

Art. 5.2.5.1. Objeto.

La concesión de estas licencias exigirán la presentación de Proyecto de Urbanización ó Proyecto de Obras que se realicen de acuerdo con las normas generales de urbanización que se señalan en estas normas, con el contenido preciso que exige la legislación urbanística vigente , a los efectos de la presentación de la documentación acreditativa de estos extremos por las Compañías Suministradoras y acompañando al proyecto, los informes favorables de los organismos sectoriales que tienen competencia en las afecciones o que queden sujetos los terrenos respectivos.

Art.5.2.5.2. Solicitud.

Con la solicitud de licencia se exigirá la presentación de:

- Modelo de instancia normalizada.
- Proyecto Técnico por duplicado, visado y con dirección facultativa.

- Estudio geotécnico.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Copia de hoja de cuota variable de tramitación de expediente del Colegio.

Art. 5.2.5.3. Procedimiento.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio positivo en el plazo de 2 meses siempre que la solicitud no contravenga el ordenamiento urbanístico.

Art. 5.2.5.4. Exención.

Según el Art. 151 de la Ley 9/2001, no están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos de desarrollo y ejecución de planeamiento debidamente aprobados

5.2.6. Complementarias de las edificaciones: instalación de gruas, andamios y/o vallas.

Art.5.2.6.1. Objeto.

Cuando se quiera instalar en una obra una grua fija, andamio y/o vallado de protección del perímetro, como complemento a la licencia de obra correspondiente, se deberá solicitar la presente licencia municipal.

Art.5.2.6.2. Solicitud y documentos.

Licencia de Instalación de Grúas:

- Impreso de solicitud en modelo oficial.
- Plano por triplicado de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará así mismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.
- Certificación de la casa instaladora acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberá hacerse constar las cargas máximas de sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.
- Dirección facultativa visada por el correspondiente Colegio Oficial y expedida por Técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de la instalación, del buen funcionamiento y de la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- Póliza de seguro con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Licencia de Instalación de Andamios:

- Impreso de solicitud en modelo oficial.
- Plano por triplicado de ubicación de andamio en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará así mismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo y tiempo de permanencia.
- Dirección facultativa visada por el correspondiente Colegio Oficial y expedida por Técnico competente, acreditativo de que este asume el control de la buena instalación y la seguridad del andamio, mientras el mismo permanezca en la obra.
- Póliza de seguro con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir la instalación del andamio y su estancia en obra.
- Estudio básico de seguridad y salud con Dirección Facultativa de instalación de andamio o proyecto de reparación de fachada con el estudio básico de seguridad y salud.

Licencia de Instalación de Vallas:

- Impreso de solicitud en modelo oficial.
- Plano de situación.
- Plano a escala, determinando en m2 la ocupación de vía pública ocupada y especificando las condiciones e instalación de la valla.

Art. 5.2.6.3. Condiciones de la licencia

La petición de licencia para instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de Licencia de la obra en que se vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

a) Las torres para grúas y montacargas usadas para elevar o descender materiales en las obras, deberán ser de materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez. Serán amarradas rígidamente y se apoyarán sobre bases firmes.

b) Si fuera preciso, las torres estarán correctamente arriostradas. Las amarras no deberán fijarse en partes inseguras. Cuando sea imprescindible pasar con arriostramientos o amarras sobre la vía pública la parte más baja estará suficientemente elevada para que no obstaculice el tránsito normal de vehículos y peatones.

c) Ninguna clase de grúa podrá situarse ni en las calzadas, ni en la acera de las vías públicas, y si únicamente en el interior del inmueble o dentro de la valla de protección que, en todo caso será obligatorio construir.

d) Se preverán las defensas para evitar el contacto con canalizaciones, conexiones y conducciones de servicio público.

e) Si fuera necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrado, cables tensores u otros elementos de servicios públicos, deberá contarse por anticipado con las entidades o compañías suministradoras interesadas, corriendo a cargo del solicitante los costos que se ocasionen.

f) Será obligatorio que los elementos transportados por la grúa vayan alojados o suspendidos de forma que guarden garantías de seguridad a juicio del Director Facultativo de las obras y siempre bajo su responsabilidad. Cuando la grúa deje de funcionar, tanto el brazo como el contrapeso quedarán proyectados dentro del recinto de la obra, siendo sancionada la empresa constructora por el incumplimiento de esta prescripción.

g) En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia

máxima de 2 m. de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre para peatones para lo que el Técnico Municipal correspondiente fijará la característica de la valla.

h) Cuando por las características de la acera y de la vía pública, por la ubicación de la valle se dificultase el tránsito de los viandantes, el Técnico Municipal fijará las características de la valla, y se ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas medidas de seguridad para la circulación en la vía pública.

i) No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

j) Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en si mismas o en su montaje, peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

k) En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

l) Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

m) Las instalaciones de las valles se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público. Debiendo procederse a cercar la parcela conforme a la alineación oficial, con los materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa.

Art.5.2.6.4. Procedimiento.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo en el plazo de 2 meses. Salvo aquellas que contengan el ordenamiento urbanístico.

5.2.7. Obra mayor: "licencia de obra de nueva planta, ampliación y reforma".

Art. 5.2.7.1. Objeto.

Precisan licencia las obras de nueva planta: ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios ya existentes de carácter provisional o permanente, con o sin previa demolición de aquellos, que conforme a la legislación general de ordenación de la edificación precisan de proyecto de obras de edificación.

El art. 2 de la Ley 38/99 de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación, considera edificación que requiera proyecto según establece el art. 4 de la misma Ley las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

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

Art.5.2.7.2. Solicitud y documentación.

La solicitud deberá formalizarse con los siguientes documentos:

A.- Administrativos:

- Impreso de solicitud en modelo oficial.
- Impreso de solicitud de autorización del cartel anunciador.
- Impreso de solicitud de licencia de ocupación de vía pública.
- Documento acreditativo de haber practicado la autoliquidación según establecen las Ordenanzas municipales.
- Documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes e información urbanística.
- Impreso normalizado de estadística de edificación y vivienda.
- Licencia de obra mayor para el derribo de la edificación si la hubiere y sea necesaria su demolición para la futura construcción.

B.- Documentos técnicos:

- Proyecto Técnico de ejecución visado por duplicado, salvo en el supuesto de que la obra pretendida se encuentre dentro del casco histórico.
- Declaración de conformidad Urbanística.
- Hojas de dirección de obra (art. 12 Ley 38/99).
- Hojas de dirección de la ejecución de la obra (art. 13 Ley 38/99).
- Certificado de viabilidad geométrica.
- Estudio geotécnico.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Hoja de Calificación provisional, si la pretendida es la ejecución de viviendas sujetas a protección.
- Modelo de Autodeterminación de Autodeterminación Base Imponible (Art. 3 de la Ordenanza Fiscal y de Tramitación: BOCM 24/12/03 y 10/01/04)

- Declaración de Impacto Ambiental cuando el uso al que se vaya a destinar las obras requeridas.

- Demás documentos técnicos exigibles conforme a la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.

C.- Si la edificación pretendida se va a ejecutar de forma compatible con las obras de urbanización de un suelo sujeto a desarrollo urbanístico se aportará:

- Documento acreditativo de la conformidad de la Junta o Entidad Urbanística actuante.

- Certificado de estar al corriente de pago en los gastos de urbanización.

- Aval por las cantidades pendientes de pago de los gastos de urbanización y gestión.

Art. 5.2.7.3. Procedimiento.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo en el plazo de 3 meses desde la solicitud, sin resolución o sin notificación de requerimiento o por el transcurso de 1 mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora sin haberse dictado resolución.

No se entenderán otorgadas por silencio aquellas solicitudes que infrinjan el ordenamiento urbanístico.

Cuando respecto del proyecto de obras presentado, se presenten proyectos parciales, si ello fuera factible técnicamente, podrá otorgarse licencias por fases para la ejecución. Igualmente podrán aprobarse autorizaciones por partes autónomas de las obras, hoja la condición resolutoria de la licencia definitiva.

5.2.8. Obra menor.

Art. 5.2.8.1. Objeto.

Necesitan licencia de obra menor aquellas actuaciones de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración de:

- Volumen.
- El uso.
- Las instalaciones y servicios comunes o el número de viviendas y locales.

Y que no afecten a:

- El diseño exterior
- La cimentación
- La estructura
- Las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones.

La solicitud de licencia de obra menor se formalizará con proyecto técnico o no según que la actuación pretendida sea de escasa entidad constructiva y sencillez técnica según viene establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación. Atendiendo a este concepto, podrían clasificarse estas licencias en:

a) Licencia de obras menores con proyecto técnico.
b) Licencia de obras menores que no precisen de proyecto técnico.

Art. 5.2.8.2. Solicitud y documentación.

a) La solicitud de Licencia de obra menor con proyecto técnico deberá venir cumplimentada con:

- Modelo oficial de solicitud debidamente cumplimentado.

- Proyecto Técnico:

1) Plano de situación del local.
2) Plano de planta y sección donde se refleje el estado actual y reformado a escala y debidamente acotado.
3) Presupuesto por triplicado detallando las unidades de obra y hoja resumen general del presupuesto.
4) Fotografía de la fachada en color, si van a realizar obras que afecten a las mismas.
5) Certificado de la Dirección Facultativa del Técnico competente, visado por el Colegio Profesional.
6) Para las obras en locales, fotocopia de la licencia de apertura de la actividad si ya estuviera en funcionamiento o de la solicitud de la misma en caso de nueva instalación.

b) Licencia de obra menor sin proyecto técnico.

- Impreso de solicitud en modelo oficial debidamente cumplimentado.

- Plano de situación firmado por el peticionario.

- Plano de planta y sección de obras a realizar donde se refleja el estado actual y el reformado.

- Presupuesto por triplicado, detallado por unidades de obra.

Art. 5.2.8.3. Procedimiento.

La Ley indica que las licencias se entienden otorgadas por silencio administrativo positivo a los 2 meses de la solicitud de la licencia, sin practicarse por el Ayuntamiento requerimiento de subsanación o mejora de la documentación presentada o cumplimentado el requerimiento que en tal sentido se haya formulado.

De producirse resolución tácita de la licencia, ésta tendrá el carácter de provisional y su ejecución estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Supervisión de las obras por los Servicios Técnicos Municipales.
- Responsabilidad solidaria del promotor, el constructor el técnico/s de la Dirección Facultativa.

Y siempre que la solicitud viniera ajustada a lo contenido en el apartado 2 del art. 153 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 5.2.8.4. Condiciones

Durante la ejecución de las obras menores con o sin proyecto, deberán subsanarse los requisitos que formulen por escrito los Servicios Técnicos como consecuencia de su facultad de inspección.

Si las obras que se ejecutan precisan de proyecto técnico, a la finalización de los mismos, por el Técnico redactor se expedirá certificado final de obras, se practicará por los Servicios Técnicos Municipales inspección final, en el plazo máximo de un mes desde la comunicación con declaración de conformidad de las obras con la ordenación urbanística. La declaración de conformidad dará lugar al otorgamiento de la Licencia urbanística definitiva que incluirá la 1ª Ocupación.

5.2.9. Apertura, instalación y funcionamiento de actividades

1.- Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2.- Aquellas actividades e instalaciones incluidas en el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre y 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y las incluidas en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de la Contaminación, se someterán a los procedimientos establecidos en las mismas, con carácter previo al otorgamiento de la licencia correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, procedimientos establecidos en las mismas, con carácter previo al otorgamiento de la licencia correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

3.- Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se deriven de esta omisión.

4.- Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es en principio autorizable a tenor de lo previsto en la Normativa y Planeamiento vigentes.

5.- Los Inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando actas de inspección.

6.- En atención a su diverso objeto, tramitación y documentación se clasifican las Actividades, como sigue, en Actividades inocuas y actividades calificadas:

Art. 5.2.9.1. Actividades inocuas

A. Objeto. Se consideran inocuas:

Las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo para las personas, considerándose así, las que a continuación se relacionan y otras análogas, siempre que no superen los límites particulares establecidos para cada una de ellas y los generales indicados en el apartado B, y no se encuentren recogidas en alguno de los Anexos de la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, ni incluidos en el Decreto 2414/61, de 30 de noviembre, del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas:

I.- USOS EN VIVIENDAS

I.1.- Despachos profesionales.

I.2.- Otros servicios terciarios (solo peluquerías y salones de belleza)

II.- USO DE GARAJE/APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMÓVIL

II.1.- Exposición y/o venta de automóviles, con superficie hasta 100 m^2.

II.2.- Exposición y/o venta de motocicletas hasta 100 m^2.

III.- USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN

Actividades artesanales (incluidas dentro de la categoría 1ª de uso industrial), sin superar los 100 m^2. de superficie y los 5 CV. de potencia electromecánica instalada.

III.1.- Talleres de reparación de pequeños electrodomésticos.

III.2.- Talleres de reparación de aparatos y equipos eléctricos o electrónicos.

III.3.- Talleres de máquinas de coser, máquinas de escribir y similares.

III.4.- Talleres de relojería.

III.5.- Talleres de reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluido montura de gafas y cristales.

III.6.- Talleres de joyería, bisutería, orfebrería y platería.

III.7.- Talleres de reparación de instrumentos musicales.

III.8.- Talleres de reparación de bicicletas y otros vehículos sin motor.

III.9.- Talleres de reparación de juegos, juguetes y artículos de deporte.

III.10.- Talleres de reparación de calzado y marroquinería.

III.11.- Talleres de confección de artículos textiles con atención directa al público.

III.12.- Talleres de encuadernación.

III.13.- Almacenes de riesgo bajo (incluidos en la categoría 7ª).

III.14.- Viveros.

IV.- USO COMERCIAL

Actividades sin superar los 200 m^2. de superficie y los 5 Kw de potencia instalada.

IV.1.- Venta menor de todo tipo de artículos.

IV.2.- Farmacias.

IV.3.- Alquiler y venta de cintas de video (video-club).

IV.4.- Alquiler de trajes o disfraces.

IV.5.- Estancos, despachos de loterías y apuestas.

V.- OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

Actividades sin superar los 75 m^2. de superficie y los 10 Kw de potencia instalada.

V.1.- Peluquerías y salones de belleza.

V.2.- Reproducción de documentos.

V.3.- Estudios fotográficos.

V.4.- Otros servicios terciarios tales como locutorios telefónicos y salas de Internet (sin juegos en red) y cuyo horario de cierre no sobrepase las 22:00 horas.

VI.- USO DE OFICINAS

Actividades sin superar los 200 m^2. de superficie y los 5 Kw de potencia instalada.

VI.1.- Oficinas privadas en general.

VI.2.- Oficinas bancarias, Cajas de Ahorros o similares.

VI.3.- Oficinas profesionales no domésticas.

VI.4.- Oficinas de entidades financieras, de seguros, inmobiliarias y similares.

VI.5.- Agencias de viaje.

VI.6.- Oficinas para alquiler de bienes y servicios en general.

VI.7.- Sedes de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, patronales, regionales, religiosas y similares.

VI.8.- Oficinas de la Administración y Organización.

VII.- USO DOTACIONAL

Actividades sin superar los 100 m^2. de superficie y los 5 Kw de potencia instalada.

VII.1.- Consultorios médicos sin hospitalización, radiología ni medicina nuclear.

VII.2.- Dentistas, sin radiología.

VII.3.- Centros de enseñanza, incluidas autoescuelas sin guarda de vehículos.

VII.4.- Centros de investigación.

VII.5.- Salas de exposiciones.

VII.6.- Centros de culto.

A_2. Previo al comienzo de la actividad se deberá solicitar la presente licencia de instalación de actividad inocua. En este sentido, corresponderá al personal del Ayuntamiento determinar la clasificación de la actividad objeto de autorización en inocua o calificada.

A_3. Documentación.

a) Impreso de instancia modelo oficial.

b) Certificado de las instalaciones, redactado por Técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, excepto en locales de uso comercial cuya superficie es ≤ 50 m^2. Por duplicado.

c) Fotocopia del Alta del I.A.E.

d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

e) Fotocopia D.N.I., *N.I.F., *C.I.F. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuere persona física.

f) Documento suficiente de representación de la persona que actúe en nombre de la Sociedad.

g) Fotocopia de las licencias de obra, instalación y apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local. De no haberse ejecutado obras, declaración jurada.

h) Plano de situación a escala adecuada.

i) Plano de planta a escala adecuada que recoja todas las instalaciones, mobiliario y equipamiento necesario para el desarrollo de la actividad.

j) Presupuesto de instalación, por unidades de instalación y maquinaria que se proyecten.

k) Autoliquidación, justificativa de haber satisfecho las tasas correspondientes.

A_4 Procedimiento.

Se seguirá el procedimiento legalmente establecido con las siguientes precisiones. Presentada la solicitud junto al resto de documentación indicada en el Ayuntamiento, los técnicos municipales emitirán los informes técnicos preceptivos, sobre la conformidad o no con la ordenación urbanística aplicable y se procederá a dictar resolución por el órgano competente.

El plazo máximo para dictar resolución será de 2 meses, transcurrido el cual la falta de resolución expresa determinará la denegación de la licencia solicitada.

Art. 5.2.9.2. Actividades calificadas

B_1 Objeto.

Se consideran actividades calificadas las comprendidas en el Decreto 2.414/61, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (R.A.M.I.N.P.) y en los Anexos de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

B_2 Previo al comienzo de la actividad se deberá solicitar la presente licencia de instalación de actividad calificada. En este sentido corresponderá al personal del Ayuntamiento a determinar la clasificación de la actividad objeto de autorización en inocua o calificada.

B_3 Documentación.

a) Instancia modelo oficial por triplicado.

b) Fotocopia de Licencia de Primera Ocupación.

c) Dos ejemplares de proyecto técnico redactado por Técnico competente, visado por Colegio Oficial y con dirección facultativa, integrado por los siguientes documentos:

- Memoria del proyecto.
- Juego de planos.
- Presupuesto en el que se incluirá todas las instalaciones, maquinaria y equipos necesarios para el desarrollo de la actividad.
- Pliego de condiciones.

d) Fotocopia del Alta del I.A.E.

e) Fotocopia C.I.F. *N.I.F *D.N.I.. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuese persona física. Documento suficiente de representación de la Sociedad.

f) En todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de la autoliquidación correspondiente.

g) Certificado final de obra cuando las instalaciones estén terminadas.

h) Junto a la documentación expuesta, se presentará la documentación siguiente:

h.1) Respecto de las Actividades y Proyectos calificados incluidos en los Anexos Segundo y Tercero de la Ley 2/2002:

- Memoria-resumen del proyecto o actividad que recoja las características más significativas del proyecto o actividad, de acuerdo con las directrices facilitadas por el órgano ambiental, incluyendo las determinaciones del planeamiento urbanístico y certificación de la viabilidad urbanística del proyecto o actividad emitido por la administración competente en cada caso, de conformidad con la Ley 2/2002.

h.2) Respecto de las Actividades y Proyectos calificados incluidos en e Anexo Quinto de la Ley 2/2002 y en el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre R.A.M.I.N.P., no incluidos en los Anexos Segundo Y Tercero de la Ley 2/2002:

- Memoria ambiental detallada de la actividad o proyecto con el siguiente contenido mínimo:

a) La localización y descripción de las instalaciones, procesos productivos, materias primas y auxiliares utilizadas, energía consumida, caudales de abastecimiento de agua y productos y subproductos obtenidos.

b) La composición de las emisiones gaseosas, de los vertidos y de los residuos producidos por la actividad, con indicación de las cantidades estimadas de cada uno de ellos y su destino, así como los niveles de presión sonora y vibraciones emitidos. Las técnicas propuestas de prevención, reducción y sistemas de control de las emisiones, vertidos y residuos.

c) El grado de alteración del medio ambiente de la zona afectada, con carácter previo al inicio de la actividad (estado preoperacional), y evolución previsible de las condiciones ambientales durante todas las fases del proyecto o actividad, cese de la misma y desmantelamiento de las instalaciones. Las técnicas de restauración del medio afectado por la actividad y programa de seguimiento del área restaurada.

d) Las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de implantación de la actividad, detallando en especial, las referentes a usos permitidos y prohibidos, condiciones de uso y cualesquiera otras que pudieran tener relación con la actuación.

e) Cualquier otra información que resulte relevante para la evaluación de la actividad desde el punto de vista ambiental.

B_4 Procedimiento.

Se seguirá el procedimiento legalmente establecido con las siguientes precisiones:

$B_{.4.1}$ Respecto de las Actividades y Proyectos calificados incluidos en los Anexos Segundo y Tercero de la Ley 2/2002:

- Con carácter previo y vinculante a la Resolución de la licencia, se precisa la obtención de la Autorización Ambiental Integrada (sobre industrias incluidas en el Anejo 1 de la Ley 16/2002) y de la Declaración de Impacto Ambiental obtenido, de conformidad con la Ley 2/2002, siguiendo el siguiente trámite:

Se establecen dos procedimientos, ordinario y abreviado. El procedimiento ordinario (Anexo Segundo) se regula conforme a la Ley 16/2002, Ley 2/2002, Reglamentos y Normas adicionales de protección. El procedimiento abreviado (Anexo Tercero) se regula según la Ley 2/2002, reglamento y normas adicionales de protección.

- **Procedimiento ordinario:**

El promotor presentará junto con la solicitud de autorización, una memoria-resumen de la actividad o proyecto, ante el órgano sustantivo, quien lo remitirá al órgano ambiental en 15 días.

Memoria que incluye las determinaciones de planeamiento urbanístico y certificado de viabilidad urbanística del proyecto emitido por la administración competente, en los términos del artículo 26 de la Ley 2/2002.

El procedimiento comienza desde el momento de recepción de la memoria ante el órgano ambiental (a efectos de plazo).

Por el órgano ambiental se remite al promotor un listado de personas, instituciones y administraciones previsiblemente afectados por el proyecto o actividad, a las que debe consultar para realizar el Estudio de Impacto Ambiental; así como las directrices básicas para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.

El contenido obligatorio del Estudio de Impacto Ambiental viene determinado en el artículo 28 de la Ley 2/2002, y se presentará ante el órgano sustantivo. Si en 7 meses el órgano ambiental no ha recibido el Estudio de Impacto Ambiental del promotor, se procederá al archivo del expediente, previa notificación al promotor.

Si está previsto dentro del procedimiento que siga el órgano sustantivo el trámite de información pública: el órgano sustantivo lo somete a información pública junto con el documento técnico del proyecto o actuación.

Así como a los demás trámites que se establezca en dicho procedimiento, con carácter previo a la resolución que se adopte para la autorización del proyecto o actividad se remitirá el Estudio de Impacto Ambiental, documento técnico y el resultado de la Información pública al órgano ambiental.

Si no está previsto el trámite de información pública en el procedimiento administrativo, es el órgano ambiental quien lo somete a información pública por 30 días. Información en el BOCAM y tablón de anuncios de los Ayuntamientos afectados.
Finalizada la tramitación de los procedimientos de Evaluación de Impacto previstos en la Ley 2/2002, el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid formulará Declaración de Impacto Ambiental preceptiva, previa y vinculante para dar la autorización o licencia en la que determinará, a los solos efectos ambientales, la conveniencia o no de realizar el proyecto o actividad, los principales motivos en que base su decisión, y en caso favorable, las condiciones que deben establecerse para la adecuada protección del Medio Ambiente y los recursos naturales.

El plazo máximo para formular la Declaración de Impacto Ambiental será de 9 meses, transcurrido el cual sin resolución expresa se entiende negativa, remitiéndose al órgano sustantivo y al promotor; y será publicada en el B.O.C.A.M.

Respecto de las Industrias incluidas en el Anejo 1 de la ley 16/2002, la Declaración de Impacto Ambiental se integrará en la Autorización Ambiental Integrada, conforme al procedimiento previsto en la propia ley 16/2002 de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de la Contaminación.

- **Procedimiento abreviado:**

Se seguirá respecto de los proyectos o actividades (Anexo Tercero) de la Ley 2/2002, su carácter abreviado viene determinado por las siguientes particularidades respecto del procedimiento ordinario:

- Se evita la fase del listado de personas, instituciones y administraciones
- La información pública ambiental será de 20 días, en vez de 30 días
- El plazo máximo para emitir la Declaración de Impacto Ambiental es de 5 meses, en vez de 9 meses.

Se someterá el expediente al trámite de información Pública mediante inserción de anuncios en el B.O.C.A.M., en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y notificación individual a los vecinos y colindantes para que en el plazo no inferior a DIEZ ni superior a TREINTA días puedan presentarse alegaciones que estimen pertinentes dentro de los términos del procedimiento establecido en la Ley 2/2002.

B.$_{4.2.}$ Respecto de las Actividades y Proyectos calificadas incluidas en el anexo V de la Ley 2/2002 y el en Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre (R.A.M.I.N.P) no incluidos en los anexos Segundo y Tercero de la Ley:

- Con carácter previo y vinculante a la Resolución de la licencia, se precisa la obtención del Informe de Evaluación Ambiental, de conformidad con la Ley 2/2002 siguiendo el siguiente trámite:

La tramitación y resolución del Procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades corresponde a los Municipios.

El procedimiento administrativo se iniciará con la presentación de la solicitud de la autorización o licencia acompañada del proyecto técnico que incluirá una memoria ambiental con el contenido exigido en el artículo 44 de la Ley 2/2002, ante el Ayuntamiento.

Simultáneamente, el promotor deberá iniciar todos los trámites necesarios para recabar los informes ambientales preceptivos de otras administraciones públicas.

Sometimiento de la documentación presentada a trámite de información pública durante 20 días, mediante Anuncio en el B.O.C.A.M. y en los tablones del Ayuntamiento, así como notificación a los vecinos interesados para que puedan presentar alegaciones en el mismo plazo de 20 días.

En caso de ser desfavorable o imponer medias correctoras se dará traslado de la Propuesta de Informe de Evaluación Ambiental al promotor para la práctica de alegaciones en el plazo de 10 días. Transcurridos los trámites anteriormente indicados, el Ayuntamiento emitirá el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades, preceptivo, previo y obligatorio para la concesión de cualquier licencia municipal relacionada con el proyecto o actividad en cuestión.

El plazo máximo para la emisión del Informe será de 5 meses contados desde la fecha de presentación de la solicitud, transcurrido el mismo sin recaer resolución expresa se entenderá que el Informe es negativo.

Se someterá el expediente al trámite de información Pública mediante inserción de anuncios en el B.O.C.A.M., en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y notificación individual a los vecinos y colindantes para que en l plazo de VEINTE (20) días puedan presentar las alegaciones que estimen pertinentes dentro de los términos del procedimiento establecido en la Ley 2/2002.

Art. 5.2.9.3. Aspectos comunes

Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya aprobado la instalación por la Comisión de Gobierno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

A tenor de lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura si fuera procedente.

Caducarán las licencias de establecimientos que seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a tres meses. No obstante podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y justificase la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo de un periodo igual.

5.2.10. Traspaso de actividades, cambio de uso y de titularidad.

1.- Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que ésta no requiera la realización de las obras de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporta el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.

b) Plano de emplazamiento a escala 1: 5000

c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

e) Certificado expedido por facultativo competente acreditativo de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico precisas para el uso pretendido.

f) Copia del Título de propiedad del solicitante ó autorización correspondiente.

2.- Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

3.- Deberá solicitarse licencia de cambio de titularidad, sin que exista variación en la actividad ni en el local, la solicitud se realizará en el modelo oficial correspondiente, incluyendo:

- La licencia de apertura del anterior titular y el recibo acreditativo de la baja de aquel en I.A.E.
- El alta en el I.A.E.
- Fotocopia del D,N,I, * C.I.F. * N.I.F.
- Declaración jurada de que la actividad pretendida es la misma que la que se había venido especificando, y que no se ha realizado obra alguna y las instalaciones se mantienen.

En este caso no será necesaria la presentación de proyecto alguno.

4.- Si lo que ha variado es la razón social, siendo los titulares los mismos, se dará cuenta a este Ayuntamiento, adjuntando la fotocopia de la escritura de la sociedad en la que se recoja la nueva denominación.

5.- Las solicitudes de Licencia de Ampliación reforma o modificación de instalaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o de las condiciones de seguridad y medidas aplicadas, se ejecutarán utilizando el modelo oficial, correspondiente como si fuera una nueva instalación acompañada de documentación suscrita por facultativo competente legalmente autorizado, en el plazo que se refleje y detalle las variaciones.

5.2.11. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

2.10.1. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice, según lo establecido en las presentes ordenanzas.

2.10.2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallara pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizará el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparcelaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

Articulo 5.3. ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y DECLARACIÓN DE RUINA

5.3.1. Obras de conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a su conservación y limpieza siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe de los servicios técnicos que correspondan.

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 período de vida, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

Todos los ciudadanos tienen que denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de higiene y ornato, los que amanecen ruina o aquellos que pudieran ocasionar por el mal estado de sus elementos componentes (remate, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los Técnicos municipales tendrán la obligación de denunciar los edificios que se encuentren en mal estado de conservación, para que, previos los informes oportunos se proceda proceda por sus dueños a ejecutar la orden dictada por el Ayuntamiento.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y a las cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden el plazo que se señale el Ayuntamiento podrá proceder a actuar de conformidad con lo establecido en los artículos 168 y ss. de la Ley 9/2001 y los artículos 10 y 11 del R.D.U.

Por el Ayuntamiento se podrá mediante la oportuna orden de ejecución requerir al titular del inmueble la adopción de determinadas actuaciones en razón del interés turístico o estético, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordena, cuando le rebasare para obtener mejoras de interés general.

5.3.2. Declaración de estado ruinoso

El art. 171 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar el propietario viene obligado a proceder a la demolición.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del R.D.U.

No obstante lo previsto en el art. 171 de la ley del Suelo y demás concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

ORDENANZA GENERAL DE OBRAS, SERVICIOS E INSTALACIONES EN LAS VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS MUNICIPALES

Conceptos generales

Artículo 1.—Objeto de la ordenanza.—Esta ordenanza tiene por objeto regular, dentro del ámbito de la competencia municipal, las condiciones a que deben ajustarse cuantas obras e instalaciones de servicios se efectúen en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías espacios públicos municipales.

Art. 2. Normativa vigente.—Con carácter general, las obras reguladas por esta ordenanza cumplirán las normas, pliegos y demás disposiciones vigentes. En particular, y por su especial vinculación con la materia objeto de regulación, son de singular relevancia:

— Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

— Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización

— Pliego de condiciones técnicas generales, aplicable a la redacción de proyectos y ejecución de obras municipales.

— Ordenanza reguladora de la señalización y balizamiento de las ocupaciones de las vías públicas por la realización de obras y trabajos.

— Ordenanza general de protección del medio ambiente.

Art. 3. Tipos de obras.—Esta ordenanza contempla los siguientes tipos de obras:

1. Calas.

Se consideran calas las aperturas de suelo o pavimento cuya anchura sea inferior a 1,5 metros y su longitud no supere los 25 metros o las que siendo su anchura superior a 1,5 metros, la superficie afectada no supere los 15 metros cuadrados.

A efectos de la exacción y tramitación se considerará:

a) Cala programada: es aquella cuya tramitación se inicia con la solicitud de licencia de obras en la vía o espacio público municipal.

b) Cala por averías: es aquella cuya tramitación se inicia mediante solicitud de un permiso para la actuación en la vía pública o espacio público municipal motivado por la aparición de una avería en una red de suministro, aunque, posteriormente, deba ser objeto de licencia.

2. Acometidas.

A los efectos previstos en el artículo 23 de esta ordenanza, se denomina acometida a aquel tramo de una red de servicio que, teniendo una longitud inferior a 25 metros, posibilite el suministro una única finca.

3. Obras subterráneas.

Reciben este nombre las obras cuya ejecución se contemple la aplicación de técnicas que permitan el establecimiento de nuevas instalaciones o la rehabilitación de las ya existentes, sin necesidad de realizar excavaciones a cielo abierto o únicamente la de calas para el acceso a la canalización. Tendrán siempre, con independencia de su longitud, la consideración de calas programadas.

4. Canalizaciones.

Se consideran canalizaciones todas las aperturas del suelo o pavimento cuya anchura sea inferior a 1,5 metros y su longitud supere los 25 metros, o, las que teniendo una anchura superior a 1,5 metros, la superficie afectada supere los 15 metros cuadrados.

En el caso de acometida de alcantarillado, se considerará canalización cuando la longitud supere el ancho de la vía pública correspondiente.

5. Pasos de vehículos (1).

Las obras necesarias para la construcción o supresión de pasos de vehículos consisten en el rebaje o levantado de bordillos y la modificación de acera efectuada para permitir o impedir el acceso de vehículos desde la calzada a un inmueble o parcela.

6. Hidrantes.

Es aquella conducción de agua de al menos 100 milímetros de diámetro tomada directamente de la arteria principal de distribución, con capacidad suficiente y servicio permanente, terminada en una columna homologada con varias salidas para conexión de
mangueras de bomberos, o bien en una pieza también homologada, con dispositivo de rosca, de 100 milímetros de diámetro para situar esa columna, que se aloja en una arqueta subterránea provista de tapa para uso exclusivo de los bomberos.

7. Otros tipos de obras,

Se recogen en este apartado los tendidos aéreos, la reconstrucción de aceras, las actuaciones sobre galerías o cajones de servicios, las acometidas de alcantarillado y, en general, todos aquellos trabajos que afectando a las vías y espacios públicos municipales
no se encuentren recogidos en los apartados anteriores.

Art. 4. Modalidades de instalación de servicios.

—Los cables y conducciones que discurren por el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales se dispondrán de uno de los siguientes modos:

1. Alojados en galerías y cajones de servicios.

1.1. Galerías de servicios.

Son aquellas construcciones lineales subterráneas visitables proyectadas para alojar conducciones de abastecimiento de agua, energía eléctrica y comunicaciones.

1.2. Cajones de servicios.

Son aquellas construcciones de sección generalmente rectangular, accesibles desde el exterior y cubiertas con losas. Se situarán necesariamente bajo las aceras discurriendo su eje sensiblemente paralelo a la alineación del bordillo. Podrán ser simples o múltiples, con capacidad suficiente para que los cables y tuberías instaladas queden dispuestas de forma ordenada, funcional, segura y con holgura para poder realizar los trabajos de mantenimiento.

1.3. Construcción de nuevas galerías o cajones de servicios.

Cuando las características de las vías y espacios públicos municipales afectados y de las redes a instalar así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá realizar por sí mismo o exigir a promotores, compañías de servicios u organismos públicos, la construcción de galerías y cajones de servicios.

Si fuese el Ayuntamiento quien realizase estas obras, el importe de las contribuciones especiales que correspondiera abonar a las empresas suministradoras que utilicen dichas galerías y cajones de servicios, en virtud de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se calculará conforme establece el artículo 31 de esta Ley.

En el caso de que las obras no sean ejecutadas por el Ayuntamiento, el coste de las mismas corresponderá íntegramente al promotor, compañía de servicios u organismo público que las haya ejecutado, quien deberá, previamente a su ejecución, solicitar la correspondiente licencia al servicio municipal competente, que establecerá todas aquellas condiciones que fuesen necesarias con objeto de velar por la salvaguardia de los intereses generales, que, en ningún caso, podrán contravenir la legislación vigente aplicable a la materia y serán proporcionadas al interés público que ha de preservarse.

Una vez finalizadas las obras y recibidas por el Ayuntamiento, pasarán a ser de titularidad municipal. En cualquier caso, la vigilancia, el control y el mantenimiento de todos los servicios instalados en las galerías y cajones de servicios corresponderá siempre al titular del servicio instalado, quien deberá admitir la instalación de todos aquellos cables o conducciones técnicamente compatibles, cuando el servicio municipal competente lo considere conveniente.

El uso de dichas galerías y cajones de servicios, tanto los ejecutados directamente por el Ayuntamiento como por terceros, estará sujeto al pago de la tasa por utilización privativa y aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías y espacios públicos municipales en favor de empresas explotadoras de servicios de suministros, reguladas en la correspondiente ordenanza fiscal.

2. Alojados en la red de saneamiento.

Son los que discurren por colectores de saneamiento, visitables o no. Se instalarán con las condiciones previstas en la presente ordenanza.

3. Enterrados.

Bajo esta modalidad podrán instalarse entubados o simplemente enterrados.

3.1. Entubados.

Son los que se alojan en tubos de cualquier tipo de material, de modo que el tendido de cables o conductos se pueda realizar sin necesidad de afectar al pavimento entre dos arquetas consecutivas. Estas instalaciones deberán disponer de arquetas de registro y/o tiro a distancias no superiores a 50 metros, o las que se establezcan en la licencia, atendiendo a las características del servicio.

Los tubos y sus elementos de unión deberán tener unas características tales que, en el caso de realizar inyecciones para consolidar el subsuelo, el material inyectado no pueda penetrar en ellos, no siendo responsable el Ayuntamiento si ello sucediera. La misma condición se exigirá a las arquetas en cuanto a la estanqueidad y normalización.

Si el cable o conducción instalado requiriese expresamente algún tipo de protección o aislamiento especial, deberá ponerse en conocimiento de los Servicios Técnicos, siendo la empresa propietaria de dicha conducción la única responsable del comportamiento de las medidas adoptadas al respecto.

3.2. Simplemente enterrados.

Son lo que se colocan directamente en el subsuelo sin utilizar ningún tipo de conducto envolvente.

4. En tendidos aéreos.

Son los que discurren por el vuelo de vías y espacios públicos municipales, apoyados en soportes. Su distancia al suelo en ningún caso podrá ser inferior a 6 metros; no obstante, y de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro, quedan expresamente prohibidos en todo el término municipal, salvo en los pasillos eléctricos establecidos en el plano general de estructura de energía eléctrica.

En aquellos casos en que fuera necesario modificar el trazado de algún tendido aéreo existente, el Ayuntamiento podrá exigir que la línea sea enterrada, al menos en todo el tramo afectado. Los costes originados se imputarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de esta ordenanza.

Art. 5. Vías y espacios públicos en período de protección

Un tramo de vía o espacio público

municipal se encontrará en período de protección cuando se cumpla una de las siguientes condiciones:

a) Que se haya ejecutado en ese tramo una obra de pavimentación o ajardinamiento y hayan transcurrido menos de cuatro años desde la fecha de su recepción.

b) Que hayan transcurrido menos de cuatro años desde la ejecución en ese tramo de una obra de canalización de longitud superior a 50 metros; el período de protección se iniciará
en la fecha de finalización de la misma.

c) Que ese tramo de vía o espacio público se haya incluido en un plan integral de renovación de servicios y hayan transcurrido menos de cuatro años desde su finalización.

Los Servicios Técnicos confeccionarán, en el plazo de tres meses a contar desde al entrada en vigor de la presente ordenanza, el “Catálogo de vías y espacios públicos en período de protección” a partir de las licencias de canalización de longitud mayor de 50 metros ejecutadas desde la entrada en vigor de esta ordenanza, y que serán comunicadas por el servicio municipal competente, y de las informaciones que, al amparo de lo establecido en el artículo 12 le faciliten los servicios municipales que actúan en las vías y espacios públicos municipales.

Este catálogo, que se mantendrá permanentemente actualizado por los Servicios Técnicos, se informatizará y será accesible para su consulta a través de la Red Corporativa Municipal.

Art. 6. Cartografía.

Las compañías de servicios facilitarán a los Servicios Técnicos Municipales, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ordenanza, los planos de planta de todas las instalaciones que poseen en las vías y espacios públicos municipales; esta documentación se facilitará en soporte digital.

En caso de que no se disponga de planos de alguna parte de la red en el referido soporte, la compañía correspondiente la facilitará en aquel de que disponga. Los citados planos deberán

contener toda la información que la compañía de servicios conozca tanto en cuanto a la situación en planta y alzado de las canalizaciones ubicadas en las vías y espacios públicos municipales como a las características concretas de cada uno de los elementos instalados, con un grado de detalle suficiente para que el servicio municipal competente pueda apreciar la naturaleza e importancia del servicio instalado.

Las compañías de servicios entregarán anualmente, antes del 1 de noviembre, al servicio municipal competente una copia actualizada de la información cartográfica indicada; todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 37 de esta ordenanza. El Ayuntamiento no podrá utilizar la información facilitada por las compañías de servicios para otros fines que no sean los de conocimiento de las redes existentes en las vías y espacios públicos municipales para el desarrollo y planificación de las obras.

Art. 7. Modificación de instalaciones.

Si el Ayuntamiento exigiese el retranqueo o modificación de un servicio en una vía o espacio público municipal, deberá abonar a la compañía de servicios correspondiente el coste de las obras, conforme a las disposiciones legales, convenios o acuerdos que fueran de aplicación.

Si estas disposiciones legales, convenios o acuerdos no existiesen, el abono por parte del Ayuntamiento de Valdemoro será del 80 por 100 del coste total de las obras, disminuido en un 5 por 100 por cada año o fracción transcurrida desde la instalación del servicio objeto de modificación. De este modo, los servicios que lleven más de dieciséis años instalados serán retranqueados o modificados íntegramente a cargo de la compañía correspondiente.

Si la modificación del servicio fuese propuesta por una compañía de servicios, el importe íntegro de la obra será a cargo de la misma.

Art. 8. Información ciudadana.

La compañía de servicios titular de una licencia deberá informar a todos los residentes en las calles por donde discurra la traza de la obra, y cuyo portal esté situado en el tramo de vía municipal comprendido entre el inicio y final de aquélla, previamente al inicio de la obra, del motivo de su ejecución, las fechas de comienzo y terminación, y cortes del suministro que sean necesarios realizar durante la ejecución de las obras. Dicha información se hará efectiva mediante escrito remitido a todos los residentes o por medio de un anuncio colocado en lugar visible de los portales afectados por las obras.

CAPÍTULO 2

Licencias y autorizaciones

Art. 9. Obligatoriedad de la licencia.

Toda obra o instalación a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales, estará sometida a la obtención previa de licencia y demás autorizaciones municipales o, en su caso, a la autorización para reparación de avería y posterior obtención de licencia, así como al pago de las correspondientes exacciones fiscales, según la normativa aplicable en cada supuesto y de conformidad con lo establecido en el artículo 242 del texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en las ordenanzas reguladoras de los tributos y previos públicos municipales.

Asimismo, estarán sujetas a obtención de licencia municipal las obras promovidas por la administración estatal o autonómica en vías y espacios públicos municipales, de acuerdo con lo establecido para la administración estatal en el artículo 180.1 del texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y para la administración autonómica en el artículo 161 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, todo ello sin perjuicio de las limitaciones y excepciones contenidas en el artículo 244.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Con respecto a la Administración de la Comunidad de Madrid, cuando se trate de proyectos que formule en ejecución de su política regional y sean urgentes o de excepcional interés público, la obtención de licencia se sujetará al procedimiento regulado en el artículo 161 de la Ley 9/2001, al que también puede acogerse la Administración General del Estado, según el apartado 6.o del citado artículo 161 de la Ley 9/2001.

Art. 10. Normativa reguladora.

El procedimiento general para el otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como a la legislación sobre Régimen Local y a lo dispuesto en la presente ordenanza.

El plazo máximo de tramitación de la solicitud de una licencia será de tres meses, a contar desde el día siguiente al de la presentación de la misma en el servicio municipal competente. Este plazo máximo se refiere única y exclusivamente al tiempo transcurrido desde la referida solicitud hasta la concesión o denegación de la licencia, siempre con independencia del plazo de concesión de la autorización de inicio de la obra emitida por el servicio municipal competente, el cual es de ocho meses contados a partir de la fecha de concesión de la licencia. Los plazos de tramitación regulados en la presente ordenanza se fijan de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 11. Desviaciones admisibles

Toda licencia para instalación, reparación o modificación de servicios en vías y espacios públicos municipales, dará derecho al titular de la misma a operar, si ello fuera preciso, en una longitud o superficie superior a la inicialmente autorizada, de acuerdo con los porcentajes siguientes:

a) En canalizaciones, hasta un 10 por 100.

b) En calas programadas, hasta un 20 por 100.

Art. 12. Obras y concesiones municipales.

Las obras y concesiones municipales están exentas de la necesidad de obtención de la correspondiente licencia. No obstante, tal y como se establece en el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el acuerdo municipal que autorice o apruebe la realización de dicha obra producirá el mismo efecto que aquélla.

Los diferentes servicios municipales comunicarán al servicio municipal competente la fecha estimada de comienzo de las obras que vayan a ejecutar en las vías o espacios públicos municipales, con una antelación mínima de tres meses antes de su inicio, al objeto de que se puedan realizar las labores de coordinación con las diferentes compañías de servicios.

Al objeto de mantener actualizado el "Catálogo de vías y espacios públicos en período de protección", una vez finalizada la obra, el servicio municipal que la haya ejecutado comunicará tal circunstancia a los Servicios Técnicos, indicando la fecha de recepción de la misma y acompañando un plano en el que se indiquen las vías y espacios públicos municipales que pasan a estar en período de protección.

En el caso de obras de instalación, modificación o desvío de servicios que constituyan o formen parte de obras o concesiones municipales inspeccionadas o dirigidas por un servicio municipal, éste será quien asuma las competencias asignadas en esta ordenanza al servicio municipal competente, siendo, no obstante, necesario que la compañía de servicios afectada solicite y obtenga la correspondiente licencia en los términos establecidos en la presente ordenanza. A tal efecto, en la solicitud de licencia hará constar la condición de obra motivada por una obra o concesión municipal.

Art. 13. Coordinación de acometidas.

Los peticionarios de licencias de obras en edificios tanto de nueva edificación como de rehabilitación, acondicionamiento, sustitución, ampliación o reconstrucción, definidas en las vigentes Normas Urbanísticas, que impliquen obras o instalaciones a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales deberán presentar, al solicitar la licencia ante el órgano municipal competente, el proyecto de ejecución de las acometidas de instalación para los servicios tanto municipales como no municipales, con la conformidad del titular del servicio. El citado proyecto deberá estar acompañado de un informe técnico redactado por los Servicios Técnicos, en el que se hará constar la afección o no afección de las obras de acometida de las vías y espacios públicos municipales en período de protección y, en su caso, la fecha de finalización de dicho período. En el caso de que tales acometidas no fueran necesarias, el solicitante deberá declarar expresamente esta circunstancia, justificándolo debidamente. La relación de informes emitidos se informatizará y estará a disposición de los servicios municipales competentes a través de la Red Corporativa Municipal.

Art. 14. Coordinación de compañías de servicios entre sí.

Previamente a la solicitud de una licencia de canalización la compañía de servicios solicitantes deberá comunicar por escrito y de forma fehaciente al resto de compañías de servicios su intención de ejecutar la obra. En la comunicación deberá incluir un plano en el que se detalle el trazado en planta de la obra. A este efecto el servicio municipal competente pondrá a disposición de las compañías de servicios la relación de compañías que en los últimos tres años han solicitado un número significativo de licencias y a las que deberá remitirse la comunicación indicada.

En el caso de que alguna compañía considerara conveniente, a la vista de lo establecido en el artículo 5, ejecutar alguna obra dentro del tramo incluido en la comunicación, deberá notificarlo tanto a la compañía solicitante como al servicio municipal competente en el plazo de veinte días naturales desde la recepción de la comunicación. Se tendrá en cuenta a estos efectos la normativa sectorial que resulte de aplicación en materia de compartición de infraestructuras.

Si la coordinación de varias compañías de servicios fuera posible, el servicio municipal competente se lo comunicará a todas ellas antes de la concesión de la licencia, significándoles que la misma quedará condicionada a que tal coordinación se realice.

El servicio municipal competente podrá promover y gestionar la realización de planes integrales de renovación de servicios en el mismo. En tales casos, los pavimentos de las referidas zonas pasarán a estar íntegramente en período de protección, siendo de aplicación las condiciones indicadas en el artículo 23.

Al efecto indicado en el párrafo anterior, las compañías de servicios presentarán al servicio municipal competente, antes del 1 de noviembre de cada año, el plan cuatrienal de actuaciones que, en materia de mejora y ampliación de redes, prevean ejecutar en los cuatro años siguientes, especificando las que desearían ejecutar durante el año inmediatamente posterior.

Art. 15. Solicitud de licencias.

La solicitud de una licencia se dirigirá al servicio municipal competente mediante impreso normalizado o soporte informático adecuado, debiendo contener, en todo caso, la documentación que se detalla en los artículos siguientes.

En el caso de que un solicitante haya formulado más de 100 solicitudes de licencia en el año anterior, deberá utilizar durante el año siguiente los soportes y formatos informáticos que a tal efecto se establezcan por el servicio municipal competente.

Art. 16. Licencias para calas.

A) En el momento de formular la solicitud de la licencia al servicio municipal competente se aportará un proyecto que deberá contener:

1. Nombre y apellidos o razón social del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.

2. Memoria descriptiva en la que se indicarán las razones que justifiquen la necesidad de ejecución de las obras, analizando la posibilidad de su ejecución total o parcial por métodos que eviten la realización de excavaciones a cielo abierto, así como una descripción de las mismas.

3. Trazado en planta de la actuación, representado sobre cartografía municipal, así como cuantos detalles sean necesarios para la definición completa de la obra.

4. Tipología de los pavimentos afectados.

5. Duración estimada y programada de ejecución de la obra.

6. Presupuesto que refleje el coste real y efectivo de la obra a juicio del solicitante.

7. Presupuesto que refleje el coste de la obra, valorada de acuerdo con los precios incluidos en el cuadro de precios vigentes en el Ayuntamiento.

B) Una vez concedida la licencia y previamente a la retirada de la autorización de inicio de obras, el solicitante deberá aportar, en las dependencias municipales correspondientes, los siguientes documentos:

1. Justificación de contar con un seguro a todo riesgo construcción con las condiciones establecidas en el artículo 27. El correspondiente documento justificativo no será necesario aportarlo cuando ya obre en poder del Ayuntamiento por haber sido presentado con ocasión de otra solicitud anterior y siempre que la póliza de seguro esté en vigor, bastando en tal caso aportar un escrito indicando esta circunstancia y el plazo de vigencia de aquélla.

2. Abonaré debidamente cumplimentado por la entidad bancaria colaboradora, justificativo de haber ingresado las exacciones previstas en las ordenanzas reguladoras de los tributos y precios públicos municipales.

3. Documentación acreditativa de que la empresa que va a ejecutar la obra civil se encuentra clasificada de conformidad con lo establecido en el artículo 33. A tal efecto se deberá acompañar copia autenticada del contrato de ejecución de la obra y del certificado de clasificación.

El certificado de clasificación no será necesario aportarlo cuando ya obre en poder del Ayuntamiento por haber sido presentado con ocasión de otra solicitud anterior y siempre que el mismo se encuentre en vigor, bastando en tal caso aportar un escrito indicando esta circunstancia y la fecha de aquél.

4. En el caso de que el solicitante sea una compañía de servicios, declaración de haberse realizado la notificación establecida en el artículo 8 de esta ordenanza.

Art. 17. Licencias para canalizaciones.

A) En el momento de formular la solicitud de la licencia se aportará un proyecto que deberá contener:

1. Nombre y apellidos o razón social del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.

2. Memoria descriptiva en la que se indicarán las razones que justifiquen la necesidad de ejecución de las obras, analizando la posibilidad de su ejecución total o parcial por métodos que eviten la realización de excavaciones a cielo abierto, así como una descripción de las mismas.

3. En el caso de que el solicitante sea una compañía de servicios, justificación de la recepción por parte del resto de las compañías de servicios de la comunicación indicada en el artículo 14.

4. Trazado en planta de la actuación, representado sobre cartografía municipal, así como cuantos detalles sean necesarios para la definición completa de la obra.

5. Tipología de los pavimentos afectados.

6. Duración estimada y programada de ejecución de la obra.

7. Presupuesto que refleje el coste real y efectivo de la obra a juicio del solicitante.

8. Presupuesto que refleje el coste de la obra, valorada de acuerdo con los precios incluidos en el cuadro de precios vigentes en el Ayuntamiento.

B) Una vez concedida la licencia y previamente a la retirada de la autorización de inicio de la obra, se entregarán los siguientes documentos:

1. Carta de pago acreditativa de haber depositado aval o su equivalente metálico en la Tesorería municipal, conforme a lo establecido en el artículo 28 de esta ordenanza.

2. Justificación de contar con un seguro a todo riesgo construcción con las condiciones establecidas en el artículo 27.

El correspondiente documento justificativo no será necesario aportarlo cuando ya obre en poder del Ayuntamiento por haber sido presentado con ocasión de otra solicitud anterior y siempre que la póliza de seguro esté en vigor, bastando en tal caso aportar un escrito indicando esta circunstancia y el plazo de vigencia de la póliza.

3. Abonaré debidamente cumplimentado por la entidad bancaria colaboradora, justificativo de haber ingresado las exacciones previstas en las ordenanzas reguladoras de los tributos y precios públicos municipales.

4. Documentación acreditativa de que la empresa que va a ejecutar la obra civil se encuentra clasificada de conformidad con lo establecido en el artículo 33. A tal efecto se deberá acompañar copia autenticada del contrato de ejecución de la obra y del certificado de clasificación.

El certificado de clasificación no será necesario aportarlo cuando ya obre en poder del Ayuntamiento por haber sido presentado con ocasión de otra solicitud anterior y siempre que el mismo se encuentre en vigor, bastando en tal caso aportar un escrito indicando esta circunstancia y la fecha de aquél.

5. En el caso de que el solicitante sea una compañía de servicios, declaración de haberse realizado la notificación establecida en el artículo 8 de esta ordenanza.

Art. 18. Coordinación entre compañías de servicios y servicios municipales

Examinada la documentación presentada, en el caso de solicitud de licencia de canalización, el servicio municipal competente remitirá copia de la documentación a los diferentes servicios municipales que pudieran resultar afectados por las obras, con objeto de coordinar actuaciones coincidentes en espacio y tiempo. A estos efectos, los informes deberán evacuarse en el plazo máximo de veinte días naturales. Transcurrido el mismo, sin que hubiera mediado respuesta por alguno de los servicios consultados, se entenderá que no existen condicionantes por parte de éstos para la concesión de la licencia.

Art. 19. Licencias para pasos de vehículos.

En el momento de solicitud de la licencia al servicio municipal competente se aportará la siguiente documentación:

1. Para la construcción, supresión o modificación de un paso de vehículos:

1.1.Solicitud en impreso normalizado indicando y justificando la necesidad del paso.

1.2. Licencia de instalación de actividad, cuando se requiera por la normativa urbanística.

1.3. Título de propiedad o cualquier otro que acredite la legítima ocupación del inmueble o local y, en su caso, autorización del propietario.

1.4. Proyecto de las obras a realizar con el siguiente contenido:

— Memoria descriptiva y justificativa.

— Plano de situación del paso de vehículos a escala 1:500 indicando la situación del inmueble o local.

— Plano a escala 1:100 que indique el número de plazas y superficie destinada a aparcamiento, cota del pavimento del local respecto de la acera, zona de carga y descarga, ancho de acera, ancho de acceso a la finca, ancho del paso. Se señalarán además los elementos urbanísticos afectados.

— En el caso de que la obra vaya a ser ejecutada por el solicitante, copia autenticada del certificado de clasificación de la empresa directamente ejecutora de la obra, en el que se acredite que cumple las condiciones establecidas en el artículo 33 de esta ordenanza.

— En el caso de que la obra vaya a ser ejecutada por el solicitante, presupuesto realizado por la empresa directamente ejecutora de la obra.

2. Para la licencia de uso de pasos de vehículos, cuando la ejecución corresponda al propio titular, será necesario presentar el certificado final de obras suscrito por el técnico director de las mismas, en el que se justificará que aquéllas se ajustan a la licencia otorgada y cumplen con las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

3. Para las licencias de supresión de pasos de vehículos será necesario aportar la documentación señalada en el apartado 1 de este artículo, con excepción de la indicada en los epígrafes 1.2, 1.3 y la memoria requerida en el epígrafe 1.4.

4. Cuando el Ayuntamiento ejecute obras de construcción o remodelación de aceras, que incluyan pasos de vehículos, no será necesario presentar la documentación requerida en el anterior apartado 1.

Previo al otorgamiento de la licencia, el solicitante deberá acreditar el pago de las exacciones previstas en las ordenanzas reguladoras de los tributos y precios públicos municipales vigentes en el momento de concesión de la licencia así como, en el caso de
licencias para la construcción, supresión o modificación de un paso de vehículos, aportar la siguiente documentación:

— Carta de pago acreditativa de haber depositado aval o su equivalente metálico en la Tesorería municipal, conforme a lo establecido en el artículo 28 de esta ordenanza.

— Justificación de contar con un seguro de construcción a todo riesgo en las condiciones establecidas en el artículo 27 de esta ordenanza.

Art. 20. Licencias para hidrantes

En el momento de solicitud de la licencia al servicio municipal competente se aportará la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de solicitud debidamente cumplimentado.

2. Justificación de la necesidad u obligatoriedad de la instalación.

3. Plano de situación del mismo en cartografía municipal.

4. Autorización del Canal de Isabel II para realizar el injerto a su red.

Previamente a la retirada de la autorización de inicio de obra deberá entregarse el abonaré debidamente cumplimentado por la entidad bancaria colaboradora, justificativo de haber ingresado las exacciones previstas en las ordenanzas reguladoras de los tributos y precios públicos municipales.

Art. 21. Licencias para acometidas al alcantarillado

En el momento de solicitud al servicio municipal competente se aportará, además de la documentación establecida en los artículos 16 y 17, autorización para la ejecución de la acometida a la red de saneamiento emitida por el Área de Medio Ambiente y una declaración del solicitante responsabilizándose de los daños y perjuicios que pudieran derivarse de posibles inundaciones, en caso de precisar la acometida instalación de bombeo.

Previamente a la retirada de la autorización de inicio de obra deberá entregarse la documentación establecida en los artículos 16 y 17, con excepción de lo referente a la declaración de haberse realizado la notificación indicada en el artículo 8 de la presente ordenanza.

Art. 22. Autorizaciones y licencias para reparación de averías.

En el caso de que aparezca una avería en una red de servicio, el servicio municipal competente podrá expedir autorizaciones que permitirán al titular de aquél actuar de forma inmediata en las vías y espacios públicos municipales afectados.

La solicitud deberá contener la siguiente información:

1. Nombre y apellidos o razón social del solicitante y domicilio del mismo, así como DNI o NIF de la persona física que haga la petición.

2. Localización de la avería.

Las compañías actuantes deberán solicitar en el plazo máximo de tres días desde la emisión de la autorización para reparación de averías, la correspondiente licencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la presente ordenanza, para lo cual presentará toda la documentación allí establecida, con excepción del análisis de la posibilidad de ejecución de la obra por métodos que eviten la excavación a cielo abierto.

La autorización para reparación de averías facilita la posibilidad de ejecutar las obras correspondientes en horario ininterrumpido, durante todos los días necesarios, laborables o festivos, para la terminación de los trabajos.

Dentro de la memoria se deberá presentar una descripción de la avería producida y un resumen de las actuaciones realizadas y elementos reparados y, en su caso, sustituidos.

Art. 23. Licencias en vías y espacios públicos cuyos pavimentos se encuentren en período de protección

En el caso de que un tramo de vía o espacio público municipal se encuentre en alguno de los casos establecidos en el artículo 5, la concesión de licencias en dicho tramo se ajustará a las siguientes condiciones:

1. Únicamente se concederán licencias para la reparación de averías, acometidas u obras subterráneas que no requieran excavaciones a cielo abierto en el espacio protegido, quedando expresamente prohibida durante el período de protección la ejecución de obras de ampliación o mejora de red o de cualquier otro tipo.

2. Las condiciones de ejecución de las obras y de reposición de los pavimentos serán las que en cada caso establezca el servicio municipal competente. Dichas condiciones se contendrán en la licencia.

Art. 24. Autorizaciones especiales.

Cuando concurran circunstancias de urgencia, peligro o sean necesarias instalaciones cuya finalidad así lo aconseje, el servicio municipal competente podrá emitir autorizaciones especiales de trabajo en las vías y espacios públicos municipales para su inmediata ejecución. En estos casos no deberá seguirse el procedimiento establecido en los artículos 29 y 30 de la presente ordenanza, pudiendo establecerse en la autorización especial las condiciones de ejecución que el servicio municipal competente estime necesarias.

La solicitud de emisión de una autorización especial para trabajo en las vías y espacios públicos municipales deberá acompañarse de la correspondiente solicitud de licencia, con la documentación establecida en los artículos 16 y 17, con excepción, en su caso, de la justificación de la recepción por parte del resto de las compañías de servicios de la comunicación indicada en el artículo 14.

La autorización especial permite la posibilidad de ejecutar las obras correspondientes en horario ininterrumpido, durante todos los días necesarios, laborables o festivos, para la terminación de los trabajos.

Art. 25. Exacciones.

Las obras objeto de regulación por la presente ordenanza estarán sujetas al pago de las exacciones previstas en las ordenanzas reguladoras de los tributos y precios públicos municipales vigentes en el momento de la concesión de la licencia; a estos efectos, el servicio municipal competente deberá emitir las correspondientes liquidaciones que, en cualquier caso, tendrán carácter provisional hasta en tanto en cuanto no finalicen las obras y se practique la liquidación definitiva. El abono de las liquidaciones, ya sean provisionales o definitivas, se realizará en la forma establecida por las ordenanzas reguladoras de los tributos y precios públicos municipales.

Art. 26. Concesión de licencias.

Una vez estudiada la documentación presentada, el servicio municipal competente, procederá a emitir un informe técnico relativo a la obra para la que se solicite licencia y propuesta de resolución

que se elevará a la autoridad municipal competente. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos procedentes de conformidad con la legislación aplicable.

Art. 27. Seguro a todo riesgo de construcción.

El titular de una licencia deberá justificar que dispone de un seguro a todo riesgo de construcción con una duración que cubra tanto el período de ejecución de las obras como el de garantía de las mismas, que cubrirá los posibles daños a personas o cosas que pudieran producirse con ocasión de la ejecución de la obra objeto de licencia. Dicho seguro cubrirá un importe mínimo de 300.000 euros por siniestro y sin franquicia alguna.

En el caso de que el solicitante de la licencia prevea realizar un número elevado de solicitudes en el año, podrá presentar al servicio municipal competente para su aprobación, un seguro de estas características que cubra las eventualidades descritas en el párrafo anterior relativas a todas las licencias que el solicitante pudiera presentar durante todo el año.

Art. 28. Fianza y acción sustitutoria

El titular de una licencia deberá depositar en la Tesorería municipal aval o su equivalente metálico, por un importe igual al coste de reposición de la vía o espacio público municipal a su estado original, para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras correspondientes, en lo que se refiere al cumplimiento de las prescripciones contenidas en la presente ordenanza y a las condiciones establecidas en la licencia.

El coste de reposición será el que, mediante la aplicación de los cuadros de precios vigentes en el Ayuntamiento de Valdemoro, se obtenga a partir de las mediciones contenidas en el proyecto presentado por el solicitante.

La acción sustitutoria será ejercida, en su caso, por el servicio municipal competente que haya concedido la licencia que motivó el depósito de la correspondiente fianza.

Estarán exentos de constituir la fianza a que se refiere el presente artículo, las entidades que se relacionan en el artículo 12 de la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, reguladora del Régimen de la Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas.

CAPÍTULO 3

Planificación de obras

Art. 29. Planificación de obras.

El servicio municipal competente planificará en cada distrito la ejecución de las obras correspondientes a las licencias concedidas en orden a minimizar su impacto en las vías y espacios públicos municipales, debiendo autorizarse el inicio de las mismas en un plazo de ocho meses contados desde la concesión de la correspondiente licencia.

El servicio municipal competente podrá establecer criterios de limitación en el número de obras que ejecute simultáneamente cada compañía de servicios.

Art. 30. Autorización de inicio de obras.

Una vez comunicado al titular de la licencia la concesión de la autorización para el inicio de la obra, éste dispondrá del plazo de diez días naturales para la presentación de la documentación establecida en los artículos 16, 17, 19, 20 y 21 y de cinco días naturales a partir de la fecha autorizada de comienzo para su inicio efectivo. En el caso de que el titular no cumpliera alguno de los plazos anteriores, el servicio municipal competente procederá, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a proponer a la autoridad municipal competente la declaración de caducidad de la correspondiente licencia.

En la autorización de inicio de obras se indicará las fechas de comienzo y terminación así como los datos relativos a las empresas constructoras que las realizarán (nombre de la empresa que ejecutará la obra civil, nombre de la empresa instaladora o reparadora del servicio, nombre y teléfono móvil del director de obra, del jefe de obra y del coordinador en materia de seguridad y salud).

Para la ordenación en el tiempo de ejecución de las obras con licencia concedida en el municipio, el servicio municipal competente atenderá prioritariamente a criterios de reducción del impacto de las mismas en la vía pública, evitándose la reiteración de obras en una misma zona.

Si un titular de una licencia estuviera ejecutando una obra cuyo plazo de ejecución hubiera terminado, no se autorizará al mismo titular el inicio de otra obra, exceptuando autorizaciones para reparación de averías, en el mismo distrito en el que esté ubicada la primera en tanto ésta no finalice, todo ello sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

CAPÍTULO 4

Proyecto y ejecución de obras

Art. 31. Condiciones para la instalación de servicios.

1. Condiciones generales.

Las redes de servicios se instalarán en el vuelo, suelo y subsuelo, de acuerdo con lo dispuesto en esta ordenanza y en el planeamiento urbanístico vigente.

Las redes de servicios que discurran por las vías y espacios públicos municipales, excepto las de saneamiento, se dispondrán bajo aceras y zonas terrizas o ajardinadas, salvo imposibilidad debidamente justificada, en cuyo caso deberán instalarse a menos de
3 metros de la línea de bordillo.

Las distancias de separación entre cables o conducciones de los diferentes servicios, así como sus profundidades y distancias a elementos vegetales, se ajustarán a lo dispuesto en la “Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización” y, en su caso, a la normativa específica de aplicación.

La afección a especies vegetales tendrá, a todos los efectos, el mismo tratamiento que si de una obra municipal se tratara, debiendo el titular de la licencia acatar cuantas indicaciones a este respecto le haga el servicio municipal competente.

El Ayuntamiento podrá exigir, previa audiencia del titular del servicio, la retirada de las conducciones que se encuentren definitivamente fuera de servicio.

Los cables y conducciones, con excepción de las de gas, se alojarán en galerías de servicios municipales siempre que estén disponibles, así esté previsto en el planeamiento o el Ayuntamiento establezca la obligatoriedad de su construcción. La instalación de una conducción en galería requerirá en todo caso la autorización expresa y por escrito del servicio municipal competente.

Cuando una galería se encuentre saturada o la instalación de nuevos servicios altere la ordenada y segura disposición de los existentes, no se autorizará el montaje de nuevas conducciones o cables en ella.

2. Conducciones de abastecimiento de agua.

Será obligatorio el alojamiento en galerías de servicios de las tuberías de abastecimiento de agua de diámetro mayor o igual a 600 milímetros, salvo en aquellos casos en que las especiales peculiaridades de la instalación aconsejen una solución alternativa, que requerirá aprobación expresa del servicio municipal competente.

3. Conducciones de gas.

Este tipo de conducciones se instalarán simplemente enterradas o entubadas, quedando expresamente prohibido su alojamiento en galerías.

4. Conducciones eléctricas

Los tendidos eléctricos enterrados se instalarán siempre entubados. En aquellos casos en que las especiales condiciones de la instalación aconsejen una solución alternativa, se requerirá aprobación expresa del servicio municipal competente.

En el caso de que el tendido eléctrico discurra por una galería de servicios, los cables correspondientes deberán disponer de recubrimiento ignífugo.

5. Conducciones de comunicaciones.

Siempre que el servicio municipal competente lo estime conveniente para los intereses municipales y, a juicio del Área de Medio Ambiente y de los solicitantes de las licencias se considere técnicamente posible, este tipo de conducciones podrá discurrir por la red de colectores de saneamiento, tanto visitables como tubulares.

En el caso de que discurran por el subsuelo de las vías y espacios públicos municipales se instalarán siempre entubadas. Cualquier cable que discurra por una galería de servicios deberá disponer de un recubrimiento ignífugo.

6. Acometidas de alcantarillado.

El diámetro de las tubulares de las acometidas será, como mínimo, de 30 centímetros. Las pendientes estarán comprendidas entre el 2 y el 4 por 100.

Se ejecutarán en zanja para profundidades inferiores a 4,5 metros, excepto que por necesidades de la vía o espacio público municipal afectado sea necesaria, a juicio del servicio municipal competente, su ejecución en mina. En tal caso, la tubular se dispondrá dentro de una galería de servicio tipo acometida particular, contemplada en la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización. Cuando la profundidad sea superior a 4,5 metros la acometida se realizará siempre en mina en las mismas condiciones anteriores, pudiéndose justificar y aprobar situaciones especiales de ejecución en zanja.

En lo relativo a los desagües de las redes de abastecimiento de agua e incendio, se estará a lo que establezca el servicio municipal competente.

Art. 32. Condiciones para la ejecución de las obras.

1. Condiciones generales.

Las obras se adecuarán en todo momento a la documentación técnica que acompañe a la licencia concedida, así como a las condiciones especificadas en la misma.

Durante el desarrollo de los trabajos deberá mantenerse en la obra a disposición de los agentes e inspectores municipales, el original o una fotocopia tanto de la licencia como de la autorización de inicio de obras. Aquellos podrán requerir dichos documentos para hacer cuantas anotaciones o comprobaciones consideren pertinentes.

Si durante la ejecución surgieran impedimentos que imposibilitasen su realización de acuerdo al trazado previsto o a los plazos fijados, se comunicará esta circunstancia al servicio municipal competente, sometiéndose el titular de la licencia a las instrucciones que por éste se formulen, quedando expresamente prohibida cualquier alteración sin la previa autorización de aquél.

Cualquier daño que durante la ejecución de las obras se cause al patrimonio municipal, a las instalaciones de otra compañía de servicios o a una propiedad particular, deberá ser comunicado de forma inmediata tanto al servicio municipal competente como, en su caso, a la compañía de servicios o al propietario del bien afectado. El titular de la licencia al amparo de la cual se ejecutan las obras, deberá abonar los gastos ocasionados por la reparación correspondiente, sin perjuicio de las acciones a que hubiere lugar.

Si por razones técnicas o de interés público así lo aconsejasen, el servicio municipal competente podrá exigir la realización de los trabajos en horas determinadas del día, festivos y vísperas de festivos.

2. Protección y señalización de las obras

Salvo en el caso de reparación de averías, siempre que la obra requiera ocupar espacio en el que se permita el aparcamiento de vehículos, cuarenta y ocho horas antes del inicio de la obra el titular de la licencia deberá colocar sobre el pavimento, a lo largo de la zona de aparcamiento a ocupar y en lado más próximo al carril de circulación, una banda adhesiva de color amarillo de 10 centímetros de anchura mínima, removible sin daño para el pavimento; también colocará sobre la acera señales de prohibición de aparcamiento en la que se indique el plazo a partir del cual quedará prohibido el mismo. En el momento de inicio de la obra retirará la citada banda adhesiva.

Una vez iniciada la obra, todo su perímetro deberá quedar protegido mediante vallas unidas entre sí solidariamente formando uno o varios recintos cerrados.

Las vallas utilizadas serán del tipo definido en la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización y contendrá rótulos. Todas ellas serán de color blanco, excepto las que se utilicen en las obras de reparación de averías, que estarán pintadas en colores rojo y blanco.

Cuando se ejecuten obras en acera y no sea posible mantener en la misma un paso de peatones de, al menos, 1,5 metros de anchura, deberá habilitarse un pasillo de dicha anchura en la zona de la calzada más próxima al bordillo. Dicho pasillo deberá protegerse
en sentido longitudinal, por ambos lados, con una línea continua de vallas. Queda prohibida la interrupción de la circulación de peatones por una acera, salvo que se haya autorizado expresamente en las condiciones particulares de la licencia.

La señalización de las obras se ajustará a lo establecido en la ordenanza reguladora de la señalización y balizamiento de las ocupaciones de las vías públicas para la realización de obras y trabajos.

Dadas la naturaleza y duración de las obras objeto de la presente ordenanza, no se considera necesaria la señalización horizontal provisional del pavimento, salvo que tal extremo se especifique en las condiciones particulares de la licencia.

Cuando haya que permitir el paso de vehículos o peatones en una zona afectada por las obras en la que aún no se ha repuesto la capa de rodadura, deberá protegerse el pavimento de forma que el desnivel entre la superficie afectada por la obra y la del pavimento adyacente no sea superior a 3 centímetros. Si la protección se realiza con palastros, éstos deberán estar debidamente asegurados para evitar su desplazamiento.

En caso de que, a juicio del servicio municipal competente, el mantenimiento de las condiciones de seguridad así lo aconseje, el material de protección provisional podrá ser hormigón o aglomerado asfáltico.

Los elementos de señalización y protección horizontales y verticales, tales como vallas, palastros, señalización complementaria y nocturna, deberán mantenerse hasta la total finalización de los trabajos de reposición, limpieza y retirada de maquinaria y escombros.

3. Acopio de materiales y medios auxiliares.

Los materiales, maquinaria, útiles y herramientas, necesarios para la ejecución de las obras se situarán en un emplazamiento que minimice su incidencia en el tráfico peatonal y de vehículos, aprovechando las zonas no utilizadas regularmente por éste; se ordenarán, vallarán y señalizarán conforme a lo establecido en el epígrafe anterior, reduciendo a lo imprescindible el espacio ocupado en planta, no permitiéndose su estancia más que el tiempo necesario para su utilización o puesta en obra.

4. Apertura de zanjas

La demolición del pavimento se realizará mediante el equipo más apropiado para el tipo de firme de que se trate. Se prohíbe de forma expresa el empleo de maquinaria de tara superior a 3.500 kilos en aceras y zonas excluidas al tráfico rodado. Los equipos dispondrán de elementos que aseguren niveles de perturbación acústica inferiores a los máximos establecidos en la normativa específica de aplicación.

El titular de la licencia será responsable de tomar las medidas necesarias para evitar daños a terceros, debiendo realizar si fuera necesario las correspondientes calas de inspección previa.

Cuando la incidencia de las obras sobre el tráfico peatonal, de vehículos o el número de servicios instalados así lo hagan aconsejable, se utilizarán equipos de excavación subterránea que permitan la instalación de la conducción sin requerir la demolición del pavimento.

El material resultante de la excavación se depositará directamente y sin acopios intermedios en recipientes adecuados para este fin, admitiéndose su carga directamente sobre camión, sólo en el supuesto de que las maniobras del mismo y de la máquina de carga, no produzcan una mayor ocupación de la zona afectada.

Se prohíbe depositar escombros o materiales procedentes de la excavación directamente sobre las vías y espacios públicos municipales, salvo en el caso de autorizaciones para reparación de averías, en que el plazo máximo para la retirada de los escombros será de dos días naturales desde el comienzo de la obra.

Los materiales no aprovechados que pudieran ser objeto de posterior utilización, tales como bordillo, adoquines, losas graníticas, elementos de mobiliario urbano, y cualquier otro que a criterio del servicio municipal competente sea reutilizable, serán depositados en las casillas y almacenes municipales, siendo los gastos que se originen por su arranque, carga, transporte y descarga, por cuenta del titular de la licencia.

La máxima longitud de obra en ejecución simultánea será de 100 metros, incluyéndose en esta longitud cualquier fase de la obra en ejecución, desde la apertura de zanja hasta la reposición de pavimento, salvo que condiciones especiales de la obra aconsejen modificarla, en cuyo caso se indicará la longitud autorizada en las condiciones de concesión de la licencia.

En canalizaciones que discurran por calzada se dejará un mínimo de 30 centímetros de separación desde el bordillo hasta la arista más próxima de la zanja.

5. Relleno de zanjas.

El relleno de zanjas se ejecutará con materiales de aportación del tipo de suelo adecuado o seleccionado, según la especificación contenida en el pliego de condiciones técnicas generales, aplicable a la redacción de proyectos y ejecución de obras municipales, debiendo alcanzarse en la ejecución el grado de compactación especificado en el referido pliego.

El hormigón constitutivo de la base tendrá las características establecidas en el pliego de condiciones técnicas generales, aplicable a la redacción de proyectos y ejecución de obras municipales. El espesor de este hormigón será igual al existente y, en ningún caso, inferior a 30 centímetros en calzada y pasos de carruajes y a 15 centímetros en acera. Cuando la base del pavimento sea de tipo granular, la reposición de la misma se ejecutará según disponga el servicio municipal competente.

La cara superior del hormigón de base deberá quedar al mismo nivel que el de la base circundante no afectada por las obras.

6. Reposición de la capa de rodadura.

La reposición de la capa de rodadura afectará a la superficie necesaria para que, a juicio del servicio municipal competente, se restablezcan las condiciones existentes del pavimento antes del inicio de las obras, asegurando el perfecto acabado de la zona donde se abrieron las zanjas. En todo caso, éstas deberán presentar bordes rectos y una forma regular, levantando para ello cuanta superficie de capa de rodadura se considere necesaria.

El pavimento repuesto, ya sea en calzada o acera, será idéntico al existente en la zona objeto de las obras previamente a su inicio. En caso de que dicho pavimento tenga características especiales que así lo aconsejen, el servicio municipal competente podrá exigir que, antes del inicio de la obra, el titular de la licencia acopie el material suficiente para garantizar su reposición.

En aceras de anchura igual o inferior a 2 metros y en calzadas de anchura igual o inferior a 5 metros se repondrá la capa de rodadura en toda la superficie de las mismas y en una longitud tal que se asegure un buen remate con el pavimento no afectado por las obras. Cuando la canalización discurra por carril-bus se podrá exigir el levantado y reposición de la capa de rodadura en toda su anchura.

En calzadas, la capa de aglomerado asfáltico rebasará, como mínimo, en 15 centímetros por cada lado, la capa de hormigón hidráulico de base. En canalizaciones que discurran de forma sensiblemente paralela a la alineación de bordillo se repondrá íntegramente la capa de rodadura hasta llegar a aquél: En cruces de calzada el ancho mínimo a reponer será de 1 metro. Las juntas entre el aglomerado asfáltico preexistente y el repuesto se sellarán con material de aplicación en caliente en aquellos casos en que el servicio municipal competente lo considere necesario.

En aceras se utilizarán losetas enteras, de manera que no quede sin reponer ninguna pieza deteriorada por la obra.

Las marcas viales transversales, flechas, símbolos y pasos de peatones que resulten afectados total o parcialmente por las obras se repintarán íntegramente.

En ningún caso los plazos de reposición de capa de rodadura, tanto en aceras como en calzadas, podrá ser superior a setenta y dos horas desde la terminación de la capa de hormigón base, salvo aprobación expresa del servicio municipal competente.

7. Reiteración de actuaciones.

En las calles o tramos de calles donde una compañía de servicios haya realizado durante un período de hasta dos años actuaciones debidas a averías, el servicio municipal competente podrá exigir, cuando la distancia media entre actuaciones sea igual o inferior a 15 metros, la renovación del tramo de red afectado por aquéllas, debiendo, en todos los casos, las compañías actuantes reponer a su costa los pavimentos en la totalidad de la superficie de la calle o tramos de calles afectados.

Art. 33. Condiciones que deberán cumplir las empresas constructoras

1. Aspectos generales.

La obra civil correspondiente a una misma licencia deberá ser ejecutada por una única empresa constructora. Asimismo, la obra correspondiente al servicio que se desea instalar o reparar también deberá ser ejecutada por una única empresa constructora. De este modo, como máximo, sólo actuarán dos empresas en las obras a realizar. En cualquier caso, el titular de la licencia nombrará un único director de obra y un único coordinador en materia de seguridad y salud. Todos estos datos figurarán explícitamente en la autorización de inicio de obras, con indicación, en el caso de las empresas constructoras, de las clasificaciones de que dispongan.

No se admitirá una unión temporal de empresas ejecutora de la obra en la que alguna de las empresas que la forman no posea, como mínimo, una de las clasificaciones requeridas en el apartado 2 de este artículo.

2. Clasificación del contratista

La empresa directamente ejecutora de la obra civil para el titular de la licencia deberá estar clasificada en los siguientes grupos, subgrupos y categorías, contenidas en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (“Boletín Oficial del Estado” de 26 de octubre de 2001):

2.1. Empresas que ejecuten la obra civil en general, en cualquier tipo de obra:

— Grupo: G. Viales y pistas.

— Subgrupo: 6. Obras viales sin cualificación específica.

— Categoría: la que corresponda en función del presupuesto de la obra y el plazo de ejecución de la misma.

2.2. Empresas que ejecuten obras subterráneas de acometida al alcantarillado:

— Grupo: A. Movimientos de tierras y perforaciones.

— Subgrupo: 4. Pozos y galerías.

— Categoría: la que corresponda en función del presupuesto de la obra y el plazo de ejecución de la misma.

2.3. Empresas instaladoras o reparadoras del servicio:

— Poseerán la cualificación y autorizaciones legales que establezca la normativa sectorial correspondiente, siendo responsabilidad del titular de la licencia el cumplimiento de los requisitos correspondientes.

Art. 34. Inspección municipal.

Durante la realización de las obras, el servicio municipal competente comprobará su forma de ejecución, tanto en lo referido a sus aspectos técnicos como de ocupación y señalización, a fin de que se adapten a las condiciones de la licencia, a lo dispuesto en esta ordenanza y en la restante normativa que pudiera resultar aplicable, debiendo atender, tanto el titular de la licencia como las empresas ejecutoras de las obras, las instrucciones que reciban del servicio municipal competente.

En el caso de que otro servicio municipal, en función de sus competencias, detectara alguna anomalía en la realización de los trabajos, lo comunicará al servicio municipal competente para que adopte las medidas correctoras oportunas.

Art. 35. Control de calidad.

Las obras estarán sujetas al control de calidad aportado por los titulares de la licencia.

Art. 36. Plazo de ejecución.

El plazo de ejecución de las obras, cuyo cómputo se iniciará a partir del día indicado en la autorización para el inicio de las mismas, será el que conste en las condiciones de concesión de la licencia, siendo responsable el titular de la misma de que la empresa directamente ejecutora de la obra disponga de los medios, tanto humanos como materiales, necesarios para su cumplimiento.

En el caso de que el titular de la licencia considere que no es posible ejecutar la obra en el plazo fijado en la misma, deberá comunicarlo por escrito de forma inmediata y antes de la retirada de la autorización de inicio de las obras. Dicho escrito deberá dirigirse al servicio municipal competente.

Una vez iniciadas las obras, cualquier ampliación del plazo establecido deberá ser aprobado por el servicio municipal competente, previa solicitud debidamente fundamentada del titular de la licencia. Tal solicitud deberá presentarse con una antelación mínima de siete días en canalizaciones y dos días en calas, siempre con relación a la fecha de terminación establecida en la licencia.

Cuando, por causas imprevistas no imputables al titular, sea necesaria la paralización temporal de los trabajos amparados por una licencia o autorización para ejecución de obras en la vía o espacio público municipal, el plazo de ejecución fijado se verá ampliado por un período de igual duración al de la suspensión producida.

Art. 37. Recepción de las obras.

El titular de la licencia comunicará por escrito la finalización de la obra al servicio municipal competente, el cual a su vez lo notificará a los Servicios Técnicos, que dispondrá de diez días naturales para notificar, en su caso, al servicio municipal anterior las deficiencias que hubiera apreciado.

Cuando el titular de la licencia sea una compañía de servicios, deberá acompañar a la anterior comunicación la actualización, en planta y alzado, con mediciones referidas a puntos fijos, de la situación de todos y cada uno de los servicios de su propiedad que aparezcan durante la ejecución de la obra. Idéntica actuación se requerirá con el servicio que se instala al amparo de la licencia concedida.

El servicio municipal competente dispondrá, desde la recepción de la comunicación de finalización de obra remitida por el titular de la licencia, de un plazo de quince días naturales para requerirle, en su caso, la reparación de las deficiencias observadas. En el plazo de cinco días naturales desde la recepción de esta última notificación, el titular deberá iniciar las operaciones de subsanación, procediendo el Ayuntamiento, en caso contrario, a incautar la fianza depositada.

El titular de la licencia deberá comunicar por escrito al servicio municipal competente la subsanación de las deficiencias notificadas.

Art. 38. Plazo de garantía de las obras.

Toda obra ejecutada al amparo de la presente ordenanza tendrá un plazo de garantía de un año. Dicho plazo se contará a partir de la fecha de comunicación de la finalización de la obra o, en su caso, de reparación de deficiencias, siempre que hayan transcurrido quince días naturales sin que el titular de la licencia haya recibido requerimiento alguno del servicio municipal competente para la subsanación de defectos en la obra.

Los trabajos destinados a reparar los desperfectos aparecidos en los obras durante el período de garantía, deberán iniciarse en un plazo no superior a cuarenta y ocho horas a contar desde la recepción de la notificación cursada al titular de la licencia por el servicio municipal competente, procediendo éste, en caso contrario, a su reparación mediante ejecución sustitutoria, siendo con cargo al titular de la licencia la totalidad de los costes originados, que se cubrirán con la fianza depositada; si ésta fuera insuficiente, dicho titular deberá abonar la diferencia hasta cubrir el importe total de la reparación, todo ello con independencia de las sanciones a que hubiere lugar.

Lo anterior no excluye lo establecido en el artículo 52 de esta ordenanza, en aquellas situaciones que produzcan riesgo.

Capítulo 5

Régimen disciplinario

Art. 39. Normativa de aplicación.

El incumplimiento de las prescripciones contenidas en la presente ordenanza se considerará infracción susceptible de sanción, de conformidad con lo establecido en el artículo 201 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 40. Clasificación de las infracciones

Las infracciones, a los efectos previstos en la ordenanza, se clasifican en muy graves, graves y leves.

Art. 41. Infracciones muy graves.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 204.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y teniendo en cuenta que las obras a realizar que regula la presente ordenanza afectan a los terrenos descritos en la letra a) de este precepto, tendrán la consideración de infracciones muy graves:

1. El incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por medidas provisionales o cautelares adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y del restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2. La destrucción o el deterioro de bienes catalogados por la ordenación urbanística de interés cultural conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

3. La realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones en las vías públicas y espacios públicos municipales sin la cobertura formal de las aprobaciones, autorizaciones, licencias necesarias u órdenes de ejecución o contraviniendo las condiciones de las otorgadas.

Art. 42. Infracciones graves.

Se considerará infracción grave, en función de lo establecido en el artículo 204.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

1. La negativa u obstrucción a la labor inspectora del Ayuntamiento de Valdemoro.

Art. 43. Infracciones leves

Son infracciones leves las acciones u omisiones no tipificadas como infracciones graves o muy graves en los artículos 41 y 42 de la presente ordenanza.

Art. 44. Sanción de las infracciones leves.

Las infracciones calificadas como leves en el artículo 43 de esta ordenanza se sancionarán con multa de 600 a 30.000 euros, tal y como se establece en el artículo 207 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La comisión de infracciones leves podrá dar lugar a la imposición de multas por desobediencia a las resoluciones dictadas por la autoridad municipal competente en el ejercicio de la potestad sancionadora, recogida en los artículos 8.3.o de la Ley Especial de Madrid y 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril.

Art. 45. Sanción de las infracciones graves.

Las infracciones calificadas como graves en el artículo 41 de la presente ordenanza se sancionarán conforme a las cuantías previstas en el artículo 207 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, con multa de 30.001 a 600.000 euros.

Art. 46. Sanción de las infracciones muy graves.

Las infracciones calificadas como muy graves en el artículo 40 de esta ordenanza se sancionarán conforme a lo previsto en el artículo 207 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, con multa de 600.001 a 3.000.000 de euros.

Art. 47. Régimen específico de sanciones.

Se consideran infracciones específicas susceptibles de sanción las siguientes:

1. La compañía de servicios que no facilitase al Ayuntamiento la documentación contenida en el artículo 6 de la presente ordenanza dentro del plazo indicado en el mismo, será sancionada con multa de 30.001 a 600.000 euros.

2. Se sancionará con multa de 30.001 a 600.000 euros el incumplimiento por parte de los promotores, compañías de servicios y organismos públicos que utilicen las galerías de servicios, de

no dotar a éstas en el plazo de dos años, de las instalaciones de seguridad y control, así como no mantener operativo el centro de control las veinticuatro horas del día o no conservar las instalaciones en las debidas condiciones de operatividad.

3. Se sancionará al titular de la licencia con multa de 600 a 30.000 euros, el superar los límites en cuanto a longitud o superficie fijados en el artículo 11 de la presente ordenanza.

4. El incumplimiento por parte de las compañías de servicios de practicar la notificación a los residentes en la forma establecida en el artículo 8 de esta ordenanza, se sancionará con multa de 600 a 30.000 euros.

5. Todo peticionario al que se le haya concedido un permiso por avería y no solicite licencia en el plazo de tres días contados desde la emisión del permiso de urgencia, será sancionado con multa de 600 a 30.000 euros.

6. La ejecución de las obras por empresas constructoras diferentes a las contenidas en la autorización de inicio de obras, dará lugar a que el titular de la licencia sea sancionado con multa de 600 a 30.000 euros.

7. La instalación de un servicio fuera de las zonas expresamente indicadas en el artículo 31 o incumpliendo la profundidad y distancias de separación entre servicios, dará lugar a que el titular de la licencia sea sancionado con multa de 30.001 a 600.000 euros.

8. Cuando en la obra no estuvieran a disposición de los agentes municipales los originales o copias de la licencia y de la autorización de inicio de obra, el titular de la licencia será sancionado con multa de 600 a 30.000 euros.

9. El titular de la licencia será sancionado con multa de 30.001 a 600.000 euros cuando se modifique el trazado aprobado en la licencia sin la previa autorización municipal.

10. La no comunicación de forma inmediata por parte del titular de la licencia de cualquier daño causado al patrimonio municipal, será sancionado con multa de 600 a 30.000 euros, sin perjuicio de abonar los daños causados al mismo.

11. Se sancionará con multa de 600 a 30.000 euros al titular de la licencia que ejecutara las obras fuera del horario y jornada autorizadas en la licencia.

12. El titular de la licencia será sancionado con multa de 600 a 30.000 euros por:

a) No utilizar vallas de los modelos definidos en esta ordenanza o no estar las mismas debidamente identificadas.

b) No delimitar completamente mediante vallas el perímetro de las zonas no utilizables por el tráfico peatonal o rodado o no estar las vallas solidariamente unidas entre sí.

c) Depositar escombros directamente sobre las vías y espacios públicos municipales.

d) Exceder la longitud máxima autorizada de la obra en ejecución simultánea o, en su caso, las longitudes parciales de excavación, instalación de los servicios o reposición.

e) No comunicar por escrito al Ayuntamiento la finalización de la obra.

f) No iniciar en el plazo de diez días la subsanación de las deficiencias comunicadas por los servicios municipales.

g) No iniciar en el plazo de cuarenta y ocho horas, contado desde la recepción de la notificación cursada por los servicios municipales, los trabajos de subsanación de los desperfectos aparecidos en las obras durante el período de garantía.

13. El titular de la licencia será sancionado con multa de 30.001 a 600.000 euros por:

a) No cumplir los requisitos de anchura mínima y accesibilidad los pasos provisionales habilitados para peatones, ya sea en acera o calzada.

b) No habilitar y mantener pasos para peatones en calzada, con las debidas condiciones de accesibilidad y seguridad, en el caso de ocupación total de la acera.

c) Impedir el acceso de peatones y vehículos a las fincas colindantes con la obra, o no habilitar y mantener accesos con las debidas condiciones de seguridad.

d) No ajustarse la señalización a la normativa vigente de aplicación.

e) Interrumpir el paso de vehículos, sin autorización expresa para ello.

f) No proteger los cruces de calzada conforme a lo establecido en esta ordenanza.

Art. 48. Graduación de las sanciones.

En la aplicación de las sanciones se atenderá al grado de culpabilidad o dolo, entidad de la falta cometida, peligrosidad que implique la infracción, reincidencia o reiteración y demás circunstancias atenuantes o agravantes contenidas en el artículo 206 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con respecto a aquellas circunstancias que puedan, según los casos, atenuar o agravar la responsabilidad, se estará a lo establecido 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
En el caso de que concurriera alguna circunstancia agravante, la multa se impondrá siempre en su grado máximo. Si concurriera alguna circunstancia atenuante, la multa se impondrá en su grado mínimo, tal y como se establece para ambos supuestos en el artículo 208 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 49. Responsabilidad.

Será responsable de las infracciones cometidas contra las condiciones contenidas en las licencias, autorizaciones u órdenes de ejecución el titular de la licencia, siendo responsable subsidiaria la empresa constructora que figure como tal en la documentación aportada previamente a la autorización de inicio de las obras.

En el supuesto de la realización de obras o instalaciones en las vías y espacios públicos municipales no amparadas por licencia, autorización u orden de ejecución, serán responsables:

— El titular del servicio al que afecten directamente las obras.

— La empresa que ejecute las obras.

Art. 50. Carácter independiente de las sanciones.

Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Art. 51. Competencia para incoar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores.

La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido por la legislación general del procedimiento administrativo común y por el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, que aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid.

Las reglas para resolver los procedimientos sancionadores incoados como consecuencia de las infracciones cometidas a los preceptos de la presente ordenanza, con independencia de las delegaciones que pudiere realizar el alcalde de Madrid, son las establecidas en el artículo 232 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre teniendo en cuenta la cuantía de la sanción a imponer.

Art. 52. Reparación de deficiencias, daños y perjuicios.

Las responsabilidades derivadas de la comisión de las infracciones establecidas en esta ordenanza serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada a su estado originario. En caso de incumplimiento, dicha reposición será realizada mediante ejecución sustitutoria por el Ayuntamiento.

En aquellas situaciones que produzcan riesgo para las personas o las cosas o alteración grave del normal funcionamiento de las vías y espacios públicos municipales, el servicio municipal competente podrá actuar de forma inmediata para restablecer el orden alterado, pudiendo llegar incluso a la paralización de la obra en curso, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 193 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En ambos casos los costes originados por las actuaciones a realizar serán con cargo al responsable de la infracción, exigiéndose, asimismo, la indemnización a que hubiera lugar por los daños y perjuicios producidos a los intereses públicos afectados.

Art. 53. Prescripción de infracciones y sanciones.

La prescripción de las infracciones enumeradas en la presente ordenanza se producirá en la forma establecida en los artículos 236 y 237 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA PREVENCIÓN DEL RUIDO.

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.

Articulo 1. Objeto.

La presente ordenanza tiene como objeto, prevenir, vigilar y corregir la contaminación acústica producidas por ruidos que tienen su origen en instalaciones o actividades reguladas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como las sujetas a calificación ambiental de acuerdo a la Ley 2/2002, de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.

Esta ordenanza se aplicará de forma complementaria a lo establecido en el DECRETO 78/1999 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Las fuentes de contaminación acústicas no incluidas en la presente Ordenanza se verán afectadas por las determinaciones establecidas en la Ordenanza de Convivencia Ciudadana.

Articulo 2. Ámbito de aplicación.

Quedan sometidas a las prescripciones de la presente Ordenanza toda clase de construcciones, obras, realización de infraestructuras, medios de transporte y todo tipo de instalaciones industriales, comerciales, recreativas, musicales, de espectáculos o servicios, así como cualquier aparato, elemento, acto o comportamiento susceptible de producir ruidos o vibraciones que puedan ocasionar molestias o daños materiales a las personas o bienes situados en el termino municipal de Valdemoro.

Articulo 3. Disposiciones generales.

1. Corresponde al Ayuntamiento ejercer el control del cumplimiento de la presente ordenanza, exigir la adopción de las medidas correctoras necesarias, señalar las limitaciones, realizar cuantas inspecciones sean precisas y aplicar las sanciones correspondientes en caso de incumplirse lo ordenado.

2. Para aquellas obras, instalaciones y actividades que se autoricen a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, las prescripciones establecidas en la misma son de obligado cumplimiento.

3. En las obras, instalaciones y actividades autorizadas con antelación a la aprobación de la presente Ordenanza si se comprobara por los servicios técnicos municipales que no se cumplen sus prescripciones de aislamiento acústico deberán adaptarse a las condiciones establecidas en la misma en un plazo máximo de un año.
Dentro del plazo citado podrán limitarse por el Ayuntamiento las condiciones de funcionamiento de la instalación o actividad para garantizar la comodidad y confort de los afectados.

4. Las obras o instalaciones que impliquen ampliaciones sustanciales de actividades con licencia de apertura y funcionamiento en vigor llevarán implícita la adaptación total de las condiciones previstas en la presente Ordenanza.

5. Cuando la concentración de actividades o instalaciones en una zona determinada produzcan perturbaciones en el medio ambiente derivadas de su funcionamiento, o cuando las características propias de la existentes ocasionen una vulneración continua de los niveles de ruido máximo permisibles establecidos en el articulo 10 y 11 de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento Pleno podrá declarar la zona como “Ambientalmente protegida” siendo de aplicación las condiciones establecidas en el anexo III de la presente ordenanza.

Anualmente, y por el mismo órgano que las declaró, se revisarán las zonas ambientalmente protegidas.

6. Esta ordenanza habrá de ser exigida al momento del otorgamiento de la correspondiente licencia para toda clase de instalaciones industriales, comerciales, recreativas, musicales, de espectáculos, servicios y, en general, cuantos se relacionen a la ordenanza sobre los usos admisibles del P.G., las Ordenanzas de Edificación y ordenanza ambiental y sectorial que sea de aplicación, así como para

su ampliación, reforma o demolición, siempre que se proyecten, ejecuten o realicen a partir de la entrada en vigor de esta ordenanza.

7. El incumplimiento de las referidas normas, o de las condiciones señaladas en las licencias o actos o acuerdos basados en esta Ordenanza, quedarán sujeta al régimen sancionador que en la misma se establece.

8. No se consideran actividades o instalaciones de nueva implantación, ampliación o modificación aquellas que son objeto de cambio de titularidad.

TITULO II.

DEFINICIONES, UNIDADES Y PARÁMETROS DE MEDIDA.

Articulo 4.

Con excepción de las definiciones especificas señalada en el articulo 6 de la presente ordenanza, se adoptarán las definiciones acústicas, notaciones y unidades que figuran en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (NBE-CA-88) y las sucesivas ampliaciones o modificaciones de la misma que en el futuro se establezcan por los organismos componentes.

Articulo 5.

1. Los niveles sonoros calculados en los proyectos técnicos que se presentan para solicitud de licencia de obra, actividades e instalaciones, así como las lecturas o registros realizados mediante equipos de medición, se expresarán en dB(A) (decibelios escala de ponderación A).
2. La medición de aislamiento acústico exigido a las distintas particiones y soluciones constructivas que componen los distintos recintos de la edificación se realizará siguiendo las prescripciones seguidas en la Norma UNE 74-040.
3. La valoración de los niveles de emisión, transmisión y fondo se realizará de acuerdo a lo especificado en el anexo I de la presente ordenanza.

Articulo 6.

A efectos de pormenorizar los efectos del ruido en función del espacio donde se desarrolla se establece la siguiente clasificación:

Nivel de emisión: es el nivel sonoro medido en dB(A) procedente de una instalación o actividad (fuente emisora) obtenido en el interior del local emisor o a una distancia de 1,5 metros de la fuente si ésta se encuentra en el exterior.

Nivel de transmisión: es el nivel sonoro medido en dB(A) procedente de una instalación o actividad (fuente emisora) obtenido en el interior del local, vivienda o edificio receptor.

Nivel de fondo: es el nivel sonoro medido en dB(A) debido a cualquier fuente de emisión ajena a la actividad, instalación, vivienda, local o edificio en los que se pretende obtener niveles de emisión y transmisión.

Nivel de ruido equivalente (Leq): es el nivel en dB(A) de un ruido constante hipotético correspondiente a la misma energía acústica que el ruido real considerado en un punto determinado durante un período de tiempo previamente establecido.

Articulo 7.

A efectos de pormenorizar los efectos del ruido en función dentro del periodo dentro del cual se produce, se establece la clasificación siguiente:
Periodo diurno: Espacio de tiempo comprendido entre las 8:00 y las 22:00 horas.
Periodo nocturno: Espacio de tiempo comprendido entre las 22:00 y las 8:00 del día siguiente.

Articulo 8.

A efectos de aplicación de esta Ordenanza, las áreas de sensibilidad acústica se clasifican de acuerdo a la siguiente tipología:

Tipo I : Área de silencio: comprende sectores del territorio de alta sensibilidad acústica que requieren especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguiente usos: dotacional sanitario y equipamiento de bienestar social.

ipo II: Área levemente ruidosa: comprende sectores del territorio de considerable sensibilidad acústica que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos: residencial en todas sus clases, dotacional educativo, religioso y cultural.

Tipo III: Área tolerablemente ruidosa: comprende sectores del territorio de moderada sensibilidad acústica que requieren una protección media del ruido. En ellas se incluye las zonas con predominio de los siguientes usos: Terciario hosteleria, oficinas, Servicios de Administración Pública, Comercial, Dotacional deportivo y Terciario recreativo excepto actuaciones al aire libre.

Tipo IV: Área ruidosa: comprende sectores del territorio de baja sensibilidad acústica y que requieren menor protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos: industrial, servicios públicos y servicios infraestructurales.

Tipo V: Área especialmente ruidosa: comprende sectores del territorio de nula sensibilidad acústica afectados por servidumbres sonoras a favor de infraestructuras de transporte, grandes superficies de aparcamiento así como recreativo actuaciones musicales al aire libre.

TITULO III.

NIVELES DE RUIDO MÁXIMO ADMISIBLE.

Articulo 9. Criterios de determinación del nivel sonoro.

1. La determinación del nivel sonoro se realizará y expresará en decibelios ponderados, conforme a las red de ponderación normalizada A.

2. En los anexos de los proyectos presentados con arreglo a esta Ordenanza deberán indicarse las reglamentaciones y normas empleadas.

Articulo 10. Niveles en el ambiente exterior.

Ninguna actividad o fuente sonora, excluido el ruido ambiental (tráfico o fuentes naturales), podrá producir en el ambiente exterior niveles sonoros medidos en dB(A) superiores a los señalados a continuación:

	Valores límites expresados en LAeq	
ÁREA DE SENSIBILIADAD ACÚSTICA	Diurno	Nocturno
TIPO I (área de silencio)	50	40
TIPO II (área levemente ruidosa)	55	45
TIPO III (área tolerablemente ruidosa)	65	55
TIPO IV (área ruidosa)	70	60
TIPO V (área especialmente ruidosa)	75	65

Por razones de organización de actos con especial protección oficial, cultural, religiosa, festiva o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar con carácter temporal, en las vías o sectores afectados, los niveles señalados en el apartado anterior.

Articulo 11. Niveles en el ambiente interior.

Ninguna actividad o fuente sonora, excluido el ruido ambiental (tráfico o fuentes naturales), podrá transmitir a los espacio interiores adyacentes o colindantes niveles sonoros que superen a los que se indican a continuación:

	NIVELES MÁX	dB(A)
USO DEL RECINTO RECEPTOR	Diurno	Nocturno
Sanitario y bienestar social	30	25
Cultural y religioso	30	30
Educativo	40	40
Equipamiento para el ocio	40	40
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	45
Comercial	50	50
Residencial habitable*	35	30
Residencial servicios**	40	35

*Residencial habitable: incluye dormitorios, salones y despachos.
**Residencial servicios: incluye, cocinas baños, pasillos y aseos.

TITULO IV

CONDICIONES EXIGIBLES A LA EDIFICACIÓN.

Articulo 12.

Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el capitulo III de la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-88).

Sin perjuicio de lo establecido en otros artículos de esta Ordenanza, se exigirá que las instalaciones auxiliares y complementarias de la edificación como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, funcionamiento de máquinas, distribución y evacuación de aguas, trasformación de energía eléctrica y otras características similares, se instalen con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se transmitan al exterior niveles de ruido superiores a los establecidos en el articulo 10 ni se transmitan al interior de las viviendas o locales habitados niveles sonoros superiores a los establecidos en el articulo 11.

Se exceptúan del apartado anterior los elementos de separación horizontal (forjados y falsos techos) colindantes con viviendas de los locales situados en la planta baja de edificios de uso residencial cuando en ellos puedan localizarse, conforme al planeamiento, actividades e instalaciones susceptibles de producir molestias por ruidos y vibraciones. En estos caso el aislamiento acústico a ruido aéreo exigible será de 55 dB(A) como mínimo.

Articulo 13:

Con el fin de evitar en lo posible la transmisión de ruido a través de la estructura de la edificación deberán tenerse en cuenta las normas establecidas en los siguientes apartados.

1. Todo elementos con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a la suavidad de marcha de sus rodamientos.

2. No se permitirá el anclaje directo de maquinas o soportes de la misma en las paredes medianeras, techos o forjados de separación de recintos, sino que se realizará interponiendo los adecuados dispositivos antivibratorios.

3. Las maquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimientos alternativos deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo, aisladas de la estructura de la edificación por medio de adecuados sistemas aintvibratorios.

4. Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivas de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generales en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se dotarán de materiales con capacidad para la absorción de vibraciones.

5. Lo dispuesto en los párrafos anteriores se ajustará a la reglamentación y normas que afecten a su instalación.

TITULO V
CONDICIONES PARTICULARES EN ACTIVIDADES MOLESTAS.

Articulo 14.

A efectos de esta Ordenanza se consideran sometidas a las prescripciones del presente capítulo las actividades incluidas en el nomenclátor anejo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como a los establecido en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Igualmente se consideran sometidas a las prescripciones del presente capítulo aquellas actividades o instalaciones que sin estar expresamente incluidas en los reglamentos anteriores puedan por similitud, ser objeto de clasificación como actividad molesta.
Tanto la emisión como la trasmisión de los ruidos y vibraciones originados en la actividades contempladas en el articulo anterior deben ajustarse a los límites establecidos en el título III de esta Ordenanza.

Los titulares de las actividades citadas están obligados a adoptar las medidas de insonorización de sus fuentes sonoras y de aislamiento acústico de los locales para cumplir en cada caso las prescripciones establecidas, disponiendo, si fuera necesario, de sistemas de ventilación de modo que puedan cerrarse los huecos o ventanas existentes o proyectados.

Articulo 15.

En las instalaciones de actividades afectadas en esta Ordenanza se exigirá que en el proyecto de las mismas se incorpore un estudio justificativo sobre las medidas correctoras previstas para la emisión y transmisión de los ruidos generados por las distintas fuentes sonoras.

Este estudio justificativo desarrollará, como mínimo, los aspectos que se establecen en los siguientes apartados:

- Identificación de las fuentes sonoras más destacables de la actividad y valoración del nivel acústico de las mismas.
- Localización y descripción de las características de la zona más probable de recepción del ruido originario en la actividad, señalando expresamente los límites de ruido legalmente admisibles en dicha zona.
- Valoración, en función de los datos anteriores, de la necesidad mínima de aislamiento acústico o ruido aéreo.
- Diseño de la instalación acústica propuesta, con descripción de los materiales utilizados y detalles constructivos de su montaje.
- Justificación analítica de la validez de la instalación propuesta.

Articulo 16.

Las actividades dedicadas al uso industrial, además del cumplimiento de las prescripciones establecidas en este capítulo con carácter general, adoptarán las medidas que se establecen en los apartados siguiente:

- El anclaje de máquinas que produzcan vibraciones o trepidaciones se realizará de modo que se logre su óptimo equilibrio estático y dinámico, disponiendo de bancadas adecuadas al peso de estas y apoyando el conjunto sobre elementos antivibratorios expresamente calculados.
- Los conductos con circulación forzada de líquidos o gases, especialmente cuando están conectados con máquinas que tengan órganos en movimiento, estarán previstos de dispositivos que impidan la transmisión de vibraciones. Estos conductos se aislarán con materiales elásticos en sus anclajes y en la partes de su recorrido que atraviesen muros o tabiques.
- Si no es posible la eliminación o reducción del nivel de ruidos producido durante el proceso productivo, se adoptarán las medidas de protección personal necesarias cuando existan trabajadores expuestos a dosis de ruido superiores a las establecidas en la vigente reglamentación en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Articulo 17.

1. Los elementos constructivos horizontales y verticales en edificios residenciales destinados a cualquier actividad que pueda considerarse como foco de ruido, deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento acústico mínimo al ruido aéreo respecto a todo recinto contiguo.

Cuando el foco emisor de ruido sea un elemento puntual, el aislamiento acústico podrá limitarse a dicho foco emisor, siempre que con ello se cumplan los niveles exigidos en el titulo III.

Las actividades situadas en planta baja de edificios de uso residencial, además del cumplimiento de las prescripciones establecidas en este capítulo, con carácter general adoptarán, como mínimo las siguientes medidas:

- Instalación de suelo Flotante si el suelo del establecimiento asienta sobre un forjado, disponiendo libre el espacio inferior.
- Cuando el suelo del establecimiento asiente sobre terreno firme se admitirá la desolidarizacion del parámetro horizontal de los verticales especialmente los pilares.
- Instalación de techo acústico desconectado mecánicamente del forjado de la planta inmediatamente superior.

Los materiales utilizados para llevar a cabo el aislamiento acústico deberán tener la reacción al fuego que indica la Norma Básica Edificación CPI/96 en su articulo 16.

2. Todas las actividades incluidas en los grupos B y C del anexo II de la presente Ordenanza independientemente de la medidas de aislamiento general, contarán con un vestíbulo acústico en todos los accesos, excepción hecha de la puertas exclusivas para emergencia, que no se consideran como tales. Dicho vestíbulo tendrá las siguientes características:

- Doble puerta de muelle de retorno, a posición cerrada, que garantice en todo momento el aislamiento necesario en fachada incluido los instantes de entrada y salida.
- La distancia mínima entre los contornos de las superficies barridas por las puertas del vestíbulo será como mínimo de 1 metro, sin perjuicio de las condiciones exigidas por la ordenanza vigente de supresión de barreras arquitectónicas, de prevención de incendios y lo establecido en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3. Las actividades o instalaciones garantizarán, la atenuación global bruta de los cerramientos delimitadores con viviendas que se especifica a continuación:

- Para las actividades encuadradas en el grupo A del anexo II de la presente ordenanza R = 60 dB(A).
- Para las actividades encuadradas en el grupo B del anexo II de la presente ordenanza R = 70 dB(A).
- Para las actividades encuadradas en el grupo C del citado anexo II de la presente ordenanza R = 80 dB(A).

Articulo 18

1.Los técnicos responsables de la redacción de proyectos y dirección facultativa de las obras e instalaciones podrán adoptar, bajo exclusiva responsabilidad, soluciones distintas de las especificadas en el apartado 1 del articulo anterior, siempre que se acredite idéntica eficacia de la solución adoptada.

2. Cuando una actividad o instalación no esté expresamente incluida en cualquiera de los tres grupos establecidos en el anexo II de la presente ordenanza corresponderá a los Servicios Municipales dictaminar cual es el grupo al que por analogía o similitud pertenece.

3. En cualquier caso, con independencia de las soluciones de aislamiento acústico que definitivamente se adopten, las condiciones de aislamiento mínimo establecido en el articulo anterior para cada actividad y grupo de los definidos en el anexo II, una vez finalizada las obras y junto a la solicitud de licencia de apertura, sin perjuicio de otros documentos exigibles, se aportará como anexo un certificado suscrito por técnico facultativo y visado por su respectivo Colegio Oficial, en el que se ha constar:

- La adecuación de los señalado en el proyecto y en la presente Ordenanza.
- Los resultados de las mediciones efectuadas en materia de aislamiento acústico con todo otro recinto contiguo. A tal efecto se incluirán los datos de los parámetros necesarios que hayan servido de base para obtención de los resultados finales.
- Los resultados de las mediciones de los valores producidos por las fuentes de ruido, tanto en el ambiente interior (inmisión) como en el ambiente exterior. En caso de equipo de música, la comprobación se efectuará reproduciendo un sonido en el mismo, colocando el potenciómetro del volumen al máximo nivel y, en esas condiciones se medirá el ruido en la vivienda más afectada y en el interior de la actividad, consignándolo en el informe.
- Equipos utilizados en las mediciones, así como su fotocopia de su certificado de revisión anual.
- Deberá añadirse al ruido musical el producido por otros elementos del local, como extractores cámaras frigoríficas, grupos de presión, etc. el nivel máximo no rebasará los limites fijados en el título III.

El certificado mencionado será imprescindible para autorizar el funcionamiento de la actividad o instalación.

Articulo 19.

1. En aquellos establecimientos públicos que dispongan de equipo musical de elevada potencia, independientemente de otras limitaciones establecidas en la ordenanza, no podrán superarse niveles sonoros máximos de 90 dB(A) en ningún punto al que tengan acceso los clientes o usuarios, excepto en el acceso o accesos del referido espacio se coloque el aviso siguiente: "Los niveles sonoros del interior pueden producir lesiones en el oído"
El aviso debe ser perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación.

2. Cuando los equipos de sonido instalados sean capaces de generar un nivel de emisión que supere en más de 30 dB(A) el nivel de atenuación del aislamiento practicado será obligatoria la instalación de dispositivos limitadores de nivel de emisión sonora para evitar que los niveles de ruidos transmitidos a los espacios adyacentes superen los límites máximos permisibles establecidos en los artículos 10 y 11 de la presente ordenanza.

3. Los limitadores-registradores deberán intervenir en la totalidad de la cadena de sonido, de forma espectral, al objeto de poder utilizar el máximo nivel sonoro emisor que el aislamiento acústico del local le permita. Deberán estar homologados, conforme a lo dispuesto a la ordenanza estatal o autonómica.

El cumplimiento de las disposiciones de este articulo no exime de la obligación de ajustarse a los niveles del titulo III.

Articulo 20.

Se prohíbe:

- Realizar obras en locales y viviendas así como trabajos de reparaciones domesticas entre las 22 horas y las 8 horas del día siguiente, salvo caso de fuerza mayor.
- Realizar trabajos de bricolaje con carácter asiduo cuando los ruidos producidos durante la ejecución de los mismos superen los niveles expresados en el articulo 10 de esta Ordenanza.
- Realizar actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares en zona de uso residencial entre las 22:00 y las 7:00 horas.
  En el horario restante de la jornada deberán realizarse con el máximo cuidado, a fin de minimizar las molestias y reducirlas a las estrictamente necesarias. En todo caso se cumplirán las especificaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Convivencia Ciudadana.

Articulo 21.

Con carácter general se prohíbe el empleo de todo dispositivo sonoro con fines de propaganda, reclamo, aviso o distracción. Se exceptúan de esta prohibición los casos de alarma o urgencia de especial significación ciudadana.

Articulo 22.

1.Se prohíbe el funcionamiento, excepto por causas justificadas, de cualquier sistema de alarma o señalización de emergencia.

2. Los titulares de instalaciones de alarma deberán poner en conocimiento del Ayuntamiento la puesta en funcionamiento de dichas instalaciones, así como el teléfono de contacto para ser informados en caso de funcionamiento (justificado o no) de la instalación.

3. Se autorizarán las pruebas y ensayos de los sistemas de alarma que serán de dos tipos:

a) Iniciales: Serán las que se realicen previamente a su puesta en marcha. Podrán efectuarse entre las diez y las dieciocho horas.
b) Rutinarias: Serán las de comprobación periódica de la instalación. Solo podrán realizarse una vez al mes y en un intervalo máximo de cinco minutos, dentro del horario anteriormente indicado.

4. El Ayuntamiento deberá conocer previamente el plan de estas comprobaciones, con expresión del día y hora en que se realizarán.

5. Cuando el anormal funcionamiento de un sistema de alarma produzca molestias a la vecindad y no sea posible localizar al responsable o titular de dicha instalación el Ayuntamiento utilizará los medios necesarios par proceder al desmontaje y anulación de la instalación.

TITULO VI

INSPECCIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES.

CAPITULO I

INSPECCIONES.

Articulo 23.

1.El personal del Ayuntamiento oficialmente designado ejercerá las funciones inspectoras y de vigilancia necesaria para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de esta Ordenanza en los términos previstos en la misma en la legislación de régimen local y en las legislaciones sectoriales aplicables por razón de la materia y gozarán de la condición de agentes de la autoridad.
Los titulares de los establecimientos, actividades e instalaciones afectadas y sus representantes están obligados a permitir el acceso del personal municipal debidamente acreditado para que pueda llevarse a efecto la inspección, debiendo prestar la colaboración necesaria.

2. El resultado de la inspección, que puede llevarse a efecto de oficio o a instancia de los interesados, deberán reflejarse en un acta que, autorizada por el funcionario competente y con las formalidades necesarias, gozará con la presunción de veracidad.
Las denuncias que formulen los interesados, deberán contener además de los datos exigibles en la legislación reguladora del procedimiento administrativo, los datos necesarios para la realización de la visita de inspección, debiendo quedar reflejada la identidad del promotor, hechos denunciados o identificación de los presuntos responsables si le constaren.

3. Las visitas de inspección se realizarán teniendo en cuenta las características del ruido y de las vibraciones y, a tal fin, las medicines relativas a ruido objetivo se realizarán previa citación al responsable del foco ruidoso y las mediciones relativas a ruido subjetivo podrán realizarse sin el conocimiento del titular, sin perjuicio de que este último caso puedan ofrecerse al responsable del foco ruidoso una nueva medición, en su presencia, para su conocimiento.

CAPITULO 2.

INFRACCIONES.

Articulo 24.

Se consideran infracciones en la materia reguladora por esta Ordenanza y demás disposiciones concordantes las acciones u omisiones tipificadas en las mismas.

Articulo 25.

Las infracciones se clasifican como leves, graves y muy graves, de conformidad con la tipificación contendida en los artículos siguientes:

1. Infracciones leves.

Serán infracciones leves:

Superar los valores límites reflejados en los artículos 10 y 11 de la presente ordenanza

Cualquier incumplimiento de los requisitos, obligaciones o previsiones establecidas en la presente ordenanza.

2. Infracciones graves.

Serán infracciones graves:

Superar en más de 5 dB(A) los valores reflejados en los artículos 9 y 10 de la presente ordenanza.
La iniciación o ejecución de obras, proyectos o actividades sin licencia o autorización o sin ajustarse a las condiciones de la misma.
El incumplimiento de las ordenes de suspensión o clausura.
El incumplimiento de las ordenes de aplicación de medidas correctoras o restitutorias
La negativa a facilitar los datos que les sean requeridos y la obstrucción a la labor inspectora de la Administración.
El incumplimiento de las medidas cautelares previstas en la presente ordenanza.
La reincidencia en dos o más faltas leves en el transcurso de un año.

3. Infracciones muy graves.

Serán infracciones muy graves.

Superar en más de 10 dB(A) los valores límites reflejados en los artículos 10 y 11 de la presente ordenanza.
La reincidencia en dos o más faltas graves en el plazo de un año.

Verificada la existencia de irregularidades se podrá conceder al interesado un plazo suficiente para la subsanación de las deficiencias detectadas. En caso de no hacerlo en dicho plazo se procederá a la incoación del oportuno expediente sancionador.

Con independencia de las medidas sancionadoras correspondientes, en aquellos supuestos en que la producción de ruidos y vibraciones supere los niveles establecidos para su tipificación como infracción muy grave se procederá inmediatamente, y en la medida de lo posible, a adoptar las medidas cautelares procedentes para evitar las molestias.

CAPITULO 3.

SANCIONES.

Articulo 26. Responsables.

1.Serán responsables de las infracciones previstas en la presente ordenanza las personas físicas o jurídicas que directamente, por cuenta propia o ajena, ejecuten la actividad infractora, así como las personas titulares o promotoras de la misma.

2.Cuando concurran distintas personas en al autoría de la misma infracción sin que resulte posible deslindar la participación efectiva de cada una de ellas, se exigirá la responsabilidad de forma solidaria.

Articulo 27. Procedimiento.

El procedimiento sancionador por incumplimiento de los dispuesto en la presente ordenanza se regirá por lo establecido en la ordenanza aplicable.

Articulo 28. Órgano competente.

Será competente para la imposición de sanciones a que se refiere la presente Ordenanza el alcalde.

Articulo 29. Prescripción

Las infracciones administrativas tipificadas en la presente Ordenanza prescribirán en los siguientes plazos contados desde la comisión del hechos.
A los seis meses en caso de infracción leve.
Al año en caso de infracción grave.
A los dos años en caso de infracción muy grave.

Articulo 30. Medidas cautelares.

En aquellos casos en que los hechos detectados impliquen grave o inminente riesgo para la seguridad, higiene, comodidad y salubridad de las personas y bienes, el Ayuntamiento, a través de sus agentes, podrá ordenar motivadamente, en todo caso, la suspensión inmediata de la actividad o cualquier otra medida cautelar necesaria, sin perjuicio de la iniciación del correspondiente expediente sancionador.
Iniciado procedimiento sancionador el órgano competente podrá adoptar por si mismo a propuesta del instructor las medidas cautelares necesarias para evitar la comisión de nuevas infracciones.
Las medidas cautelares serán acordadas, previa audiencia del interesado, por plazo de cinco días.

Las medidas cautelares podrán consistir en:
Suspensión de la actividad.
Clausura del local
Suspensión de la licencia.

Articulo 31. Graduación de las sanciones.

Para la graduación de las sanciones se tendrá en cuenta lo siguiente:
Repercusión de la infracción.
Las trascendencia por lo que respecta a la seguridad de las personas o bienes.
La circunstancia del responsable, su grado de malicia, participación y beneficio obtenido.
La reiteración o reincidencia.
La conducta observada por el infractor en orden al cumplimiento de las disposiciones legales.

Articulo 32.

Las infracciones administrativas tipificadas en esta ordenanza serán sancionadas con arreglo a lo especificado en el presente articulo. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante la multa se impondrá siempre en su grado máximo. Si concurriere alguna circunstancia atenuante la multa se impondrá en su grado mínimo.

Cuantía de las sanciones.

1. Infracciones leves.

a) Grado mínimo: con multa de hasta 1.500 euros.
b) Grado máximo : con multa de 1.501 euros a 3.000 euros y/o cierre del establecimiento o suspensión de la actividad total o parcial por un plazo no superior a seis meses.

2. Infracciones graves.

a) Grado mínimo: multa comprendida entre 3001 euros y 4.500 euros y/o cierre del establecimiento o suspensión de la actividad por un periodo no superior a nueve meses.
b) Grado máximo: multa comprendida entre los 4.501 euros y los 6.000 euros y/o cierre del establecimiento o suspensión de la actividad por un periodo no superior a doce meses.

3. Infracciones muy graves.

a) Grado mínimo: multa comprendida entre 6.001 euros y 12.300 euros y/o cierre del establecimiento o suspensión de la actividad por un periodo no superior a nueve meses.
b) Grado máximo: multa comprendida entre los 12.301 euros y los 30.000 euros y/o cierre del establecimiento o suspensión de la actividad por un periodo máximo de veinticuatro meses.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Primera. El régimen que establece la presente ordenanza se entiende sin perjuicio de las intervenciones que correspondan a toros organismos de la Administración en la esfera de sus respectivas competencias.

Segunda. A los dos años como máximo de la entrada en vigor de la presente Ordenanza se procederá a analizar sus resultados y a proponer, en su caso, la modificación de aquellos extremos que se consideren oportunos.

ANEXO I

Valoración de los niveles sonoros.

La valoración de los niveles sonoros que establece la Ordenanza se adecuará a lo siguiente:
1. La medición se llevará a cabo, tanto para los ruidos emitidos como para los transmitidos, en el lugar en que su valor sea más alto, y si fuere preciso, en el momento y situación en que las molestias sean más acusadas.

2. Los dueños de aparatos generadores de ruido, tanto libre como establecimientos o locales, facilitarán a los inspectores municipales el acceso a sus instalaciones o focos de emisión de ruidos y dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos todos los procesos operativos.

3. El aparato medidor empleado deberá cumplir con la norma UNE –EN 60804 (sonómetro de precisión) o cualquier otra norma posterior que la sustituya.

4. Los calibradores acústicos utilizados deberán cumplir los requisitos recogidos en la norma UNE-EN 20942 o cualquier otra norma posterior que la sustituya.

5. En previsión de los posibles errores de medición se adoptarán las siguientes precauciones:

- Contra el efecto pantalla: el observador se situará en el plano normal del eje de micrófono y lo más separado del mismo que sea compatible con la lectura correcta del indicador de medida.
- Contra la distorsión direccional: situado en estación el aparato, se girará en el interior del ángulo sólido determinado por octante y se fijará en la posición cuya lectura sea equidistante de los valores extremos así obtenidos.
- Contra el efecto viento: cuando se estime que la velocidad del viento es superior a 1,6 metros por segundo se empleará una pantalla contra el viento. Para velocidades superiores a 3 metros por segundo se desistirá de la medición, salvo que se empleen correcciones pertinentes.
- Contra el efecto cresta: se iniciarán las medidas con el sonómetro situado en respuesta rápida. Cuando la aguja fluctuase en más de 4 dB(A), se pasará a la respuesta lenta. En este caso, si el indicador fluctúa más de 6 dB(A), se deberá utilizar la respuesta impulso.
- Se practicarán series de dos lecturas, como mínimo, a intervalos de un minuto en cada fase de funcionamiento de la fuente sonora, admitiéndose como valor representativo el valor medio más alto alcanzado en las lecturas de una misma serie para un Leq 60".
- Contra el efecto humedad: se deberá realizar las medidas dentro de un grado de humedad compatible con las especificaciones del fabricante.
- Contra el efecto de campo próximo o reverberante: para evitar la influencia de ondas estacionarias o reflejadas, se situará el sonómetro a más de 1,2 metros de cualquier pared o superficie reflectante. En caso de imposibilidad de cumplir con este requisito se medirá en el centro de la habitación y no a menos de 1,2 metros.
- Valoración del nivel de fondo: será preceptivo en todas las mediciones la determinación del nivel ambiental o nivel de fondo, es decir, el nivel sonoro existente en el punto de medición para un Leq 60", cuando no se encuentre el funcionamiento de la fuente a inspeccionar.
  Si el nivel obtenido superase el límite máximo aplicable autorizado para los ruidos transmitidos, el nivel de fondo se convertirá en nuevo límite autorizable para los niveles transmitidos por la actividad de funcionamiento. En todos los casos se deberá considerar la aportación del nivel de fondo a los niveles de transmisión, de acuerdo a los establecido en Anexo IV del R.D. 78/1999 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

ANEXO II

Clasificación de las actividades.

La clasificación de las actividades a las que se refiere el articulo 18.2 de la Ordenanza se establece del modo siguiente:

Grupo A

Se refiere a las actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia no superen un nivel de emisión de 80 dB(A). Corresponden a este grupo:

Restaurantes, bares, cafeterías, pizzerías, bocaterías, tabernas y similares.
Centros de culto religioso y salas de conferencias.
Salones de juegos recreativos, billares y similares.
Salas de instalaciones generales de edificios y locales.
Academias de danza, música y similares.

Grupo B

Se refiere a las actividades cuyos equipos de trabajo, así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido, funcionando a su máxima potencia, no superen un nivel de emisión de 90 dB(A). Corresponden a este grupo:

Pubs, bares de copas, cafeterías especiales y similares.
Wisquerías, clubs, bares americanos y similares.
Casinos, salas de bingo , boleras o similares.

Grupo C.

Se refiere a las actividades cuyos equipos de trabajo, así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido, funcionando a su máxima potencia, superan un nivel de emisión de 90 dB(A). Corresponden a este grupo:

Discotecas, salones de baile, salas de fiesta de juventud y salas de fiesta con espectáculo.
Cafés-teatro, tablados flamencos, karaoke y actuaciones en directo.
Cines y teatros.

ANEXO III

Condiciones especificas de las zonas ambientalmente protegidas.

Para las zonas ambientalmente protegidas a las que se refiere el articulo 3.4 la presente Ordenanza establecen las condiciones siguientes:

1. La prohibición expresa de establecer, ampliar o modificar cualquier actividad o instalación de la pertenecientes a los grupos B y C del Anexo II de la presente Ordenanza, sin efectuar consulta urbanística previa.

2. Para establecer, ampliar o modificar actividades o instalaciones pertenecientes a los grupos citados será obligado además de la consulta urbanística previa, la aportación de un estudio de incidencia ambiental cuyo contenido con carácter orientativo se especifica en el Titulo III del R.D. 78/1999 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

3. Será objeto de clausura automática aquellas actividades o instalaciones que incumplan cualquiera de las prescripciones o condicionantes establecidos en la licencia de apertura y funcionamiento o que adicionen nuevos elementos industriales sin la debida autorización municipal.

4. El horario de funcionamiento de veladores, terrazas se regirá por lo establecido en la Ordenanza Municipal de Convivencia Ciudadana.

5. El Ayuntamiento Pleno podrá limitar el horario de funcionamiento de todos los establecimientos de acuerdo con el cuadro siguiente:

HORARIO	GRUPO A	GRUPO B	GRUPO C
Apertura	08:00	08:00	17:00
Cierre	01:00	01:00	01:00

ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA PROTECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE.

Artículo 1.

La presente Norma tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias municipales, cuantas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del término municipal de Valdemoro, con el fin de preservar y mejorar el medio urbano, evitando los posibles efectos nocivos de aquéllas y los riesgos de contaminación de los elementos naturales y los espacios comunitarios.

Artículo 2.

1. Cuando existan regulaciones específicas de superior rango, las prescripciones de esta Norma se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía de las normas y como complemento de aquellas.

2. La totalidad del ordenamiento obligará tanto a las actividades e instalaciones de nueva implantación como a las que se encuentren en funcionamiento, ejercicio o uso, ya sean públicas o privadas, con aplicación, en su caso, de las disposiciones transitorias de la presente Norma.

Artículo 3.

1. Las exigencias que se establezcan para el ejercicio de las actividades a que se refiere esta Norma serán controladas a través de la correspondiente licencia o autorización municipal, ajustada a la normativa general.

2. Su concesión requerirá informe técnico previo emitido por el servicio competente, en el que se concretarán las condiciones técnicas y medidas correctoras así como comprobación, mediante las oportunas pruebas y mediciones, anterior a la entrada en funcionamiento de la respectiva actividad.

3. Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia permanente por parte de la Administración municipal.

Artículo 4.

1. Cuando la concentración de actividades en una zona determinada, o cuando las características propias de las existentes ocasionen una saturación de los niveles de inmisión establecidos, el Ayuntamiento Pleno podrá declarar la zona como "ambiental protegida".

2. En zonas declaradas ambientalmente protegidas el Ayuntamiento podrá establecer, para nuevas actividades o ampliación de las existentes, limitaciones más restrictivas a las indicadas en esta Norma, e incluso denegar la licencia solicitada a no ser que se formulen conjuntamente las licencias de actividad e instalación y de obras y se aporte un Estudio de Impacto Ambiental en el que el solicitante demuestre claramente que las condiciones de instalación y funcionamiento de la actividad no originarán modificación alguna en los niveles de inmisión existentes.

3. El no cumplimiento de las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado será causa de clausura inmediata de la actividad.

Artículo 5.

1. Las actuaciones derivadas de las prescripciones contenidas en esta Norma se ajustarán a las disposiciones sobre procedimiento, impugnación y, en general, sobre régimen jurídico establecidos por la legislación de Régimen Local.

2. El incumplimiento e inobservancia de dichas prescripciones o de lo dispuesto en actos administrativos específicos quedarán sujetos al régimen sancionador que se articula en la presente Norma.

Artículo 6.

La competencia municipal que regula esta Norma será ejercida, de conformidad con los respectivos acuerdos del Ayuntamiento, por el órgano ambiental municipal competente, que podrá exigir, de oficio o a instancia de parte, la adopción de las medidas necesarias y aplicar, en su caso, el régimen sancionador establecido en orden a conseguir la adecuada protección del medio ambiente urbano.

Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.

A los efectos de esta Norma y en relación con el contenido del Libro I, se entiende por contaminación atmosférica, de acuerdo con la Ley 38/1.972, de Protección del Ambiente Atmosférico, la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

Artículo 8.

Para la determinación de actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en el artículo 41 y siguientes del Reglamento que desarrolla la Ley citada en el artículo anterior, aprobado por Decreto 833/1.975, así como en los Anexos del mismo; en las modificaciones posteriores y en las Directivas europeas.

Artículo 9.

Las presentes normas se aplicarán a cuantos elementos constituyan o puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, conforme a las prescripciones contenidas en la legislación indicada en los artículos anteriores y las reflejadas en esta Norma.

TITULO II

GENERADORES DE CALOR.

Capitulo 1. Condiciones de instalación y mantenimiento.

Artículo 10.

1. Todas las instalaciones de combustión, tanto las utilizadas para calefacción y agua caliente como las calderas de vapor, hogares, hornos y, en general, todas las instalaciones de potencia calorífica superior a 25.000 kcal./h., deberán cumplir las condiciones de la presente Norma.

2. Aquellas instalaciones cuya potencia calorífica sea inferior a 25.000 kcal./h., pero que en razón de su situación, características propias o de sus chimeneas de emisión supongan, según informe de los Servicios Municipales, un riesgo potencial o real de contaminación del aire, o una acusada molestia para el vecindario, estarán obligadas a adoptar las pertinentes medidas correctoras que se impongan.

Artículo 11.

1. La instalación de generadores de calor de uso industrial o doméstico, tanto individual como colectivo, de potencia superior a 25.000 kcal./h., requerirá licencia municipal o comprobación previa a su funcionamiento.

2. Se excluyen de lo señalado en el párrafo anterior los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, los cuales se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1.975, de 6 de Febrero, y demás disposiciones sobre la materia.

Artículo 12.

Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados provistos de las pertinentes conducciones de evacuación de los productos de combustión.

Artículo 13.

Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal y deberán corresponder a tipos previamente homologados.

Artículo 14.

Toda sustitución o transformación de las instalaciones ya establecidas, colocación de calderas u hogares nuevos, cambio de combustible y, en general, cuantas modificaciones afecten de manera importante a las instalaciones, deberá adaptarse en lo señalado para las instalaciones nuevas.

Artículo 15.

I. Los generadores de calor de uso doméstico cumplirán con los límites de emisión especificados en esta Norma.

2. En cuanto a la opacidad de los humos, el índice máximo autorizado será de 1 en la escala Ringelman o 2 en la escala Bacharach. Estos límites podrán ser rebasados en el doble, caso de instalaciones de combustibles sólidos durante el encendido de los mismos por un tiempo máximo de media hora.

Artículo 16.

En el caso de generadores que utilicen combustibles líquidos, el tanto por ciento de CO_2 de los humos se hallará en todo momento comprendido entre 10 y 13 por 100, medido éste a la salida de la caldera.

Artículo 17.

Las instalaciones cuya potencia total supere las 25.000 kcal./h. deberán obligatoriamente ser conservadas y revisadas por empresas o entidades que posean el carné o autorización del Ministerio de Industria y energía, debiendo éstas notificar por escrito este extremo al Ayuntamiento en un plazo máximo de un mes a partir de la firma del contrato de conservación correspondiente. Dichas firmas serán responsables del buen funcionamiento de las instalaciones en cuanto a todas las normas fijadas en la presente Norma, estando obligadas como mínimo a realizar una revisión y control de funcionamiento cada mes.

Artículo 18.

1. En las instalaciones de potencia total superior a 250.000 kcal./h., el titular estará obligado a disponer del libro de mantenimiento establecido en la IT.IC. 22, en el que el instalador o conservador autorizado hará constar las revisiones efectuadas en la instalación y los resultados obtenidos en las mismas, así como cualquier otro incidente o avería relacionado con el funcionamiento de la instalación.

2. En particular, en dicho libro se registrarán las revisiones de los generadores indicados en el artículo anterior que, cuando se hubieran realizado correctamente, serán considerados como circunstancia atenuante en las inspecciones cuyo resultado sea determinante de posterior sanción.

Artículo 19.

Los generadores de calor tendrán como mínimo los rendimientos que determine la normativa vigente en cada momento. En la actualidad regirán los especificados en la tabla que figura en el anexo I.1 de la presente Norma, en tanto por ciento, funcionando a su potencia útil y referidos al poder calorífico inferior del combustible.

Artículo 20.

Cuando el rendimiento de combustión de cualquier generador de calor sea inferior al 75 por 100, el titular o titulares de la actividad vendrán obligados a sustituir los elementos defectuosos, a cambiar la instalación o, en todo caso, a adoptar las pertinentes medidas correctoras hasta que el rendimiento supere el porcentaje indicado.

Artículo 21.

El funcionamiento y las instalaciones de los generadores de calor se ajustarán a las normas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios e Instrucciones Técnicas Complementarias, ITE, con el fin de racionalizar su consumo energético.

CAPÍTULO 2. CAPÍTULO II.- Dispositivos de control y evacuación.

Artículo 22.

1. A partir de la entrada en vigor de la presente Norma las nuevas instalaciones deberán tener dispositivos adecuados en los tubos y conductos de humos, puertas de los hogares, etc., que permitan efectuar la medición de la depresión de la chimenea y caldera, temperatura del gas y análisis de los gases de combustión y cuantos controles sean necesarios para comprobar las condiciones de su funcionamiento.

2. La chimenea deberá estar provista de un orificio de diámetro no inferior a 5 cm., situado en el lugar adecuado para poder realizar las medidas tal como se indica en los artículos siguientes.

Artículo 23.

1. Las mediciones y tomas de muestras en chimeneas se realizarán en un punto tal que la distancia a cualquier perturbación del flujo gaseoso (codo, conexión, cambio de sección, llama directa, etc.) sea como mínimo de 8 diámetros en el caso de que la perturbación se halle antes del punto de medida según la dirección del flujo, o de 2 diámetros si se encuentra en dirección contraria (en particular, de la boca de inmisión)

2. Si la chimenea tiene sección rectangular determinará su diámetro equivalente de acuerdo con la fórmula:

$$D = 2 \frac{a \times b}{a + b}$$

Siendo a y b los lados de la boca de la chimenea.

3. En el caso particular de encontrar dificultades extraordinarias para mantener las distancias antes requeridas, éstas podrán disminuirse procurando conservar una relación de uno a cuatro, al objeto de que la desviación de las condiciones idóneas sea mínima. Debe tenerse en cuenta que la disminución de las distancias por debajo de los valores de ocho y dos diámetros, respectivamente, obliga a un mayor número de puntos de medición y muestreo en la sección de la chimenea, al objeto de mantener la exactitud en los resultados finales.

4. En cualquier caso, nunca se admitirán valores inferiores a 2 y 50,5 diámetros para la distancia entre el punto de toma de muestra y cualquier perturbación anterior o posterior, respectivamente.

5. Todas las dimensiones que se refieren a las secciones de la chimenea deberán entenderse como dimensiones interiores.

Artículo 24.

1. Los orificios circulares que se practiquen en las chimeneas para facilitar la introducción de los elementos necesarios para mediciones y toma de muestras estarán dotados de un casquillo roscado de 100 mm. de longitud o mayor, que permita acoplar la tapa correspondiente. Este casquillo irá soldado a tope (para el caso de chimenea metálica) o anclado (chimenea de obra).

2. En las conexiones se dispondrán las tapas metálicas, macho o hembra, correspondientes.

3. En el caso de chimeneas rectangulares, este número será de tres, dispuestos sobre el lateral de mayores dimensiones y en los puntos medios de los segmentos que resultan de dividir en tres partes iguales.

4. En las chimeneas de diámetro interior, real o equivalente, inferior a 70 cm. sólo se dispondrá una conexión para medición y muestreo.

Artículo 25.

1. El registro para la toma de muestras deberá ser accesible, para la fácil comprobación e instalación de los aparatos de medida, de manera que el personal de inspección pueda operar normalmente y sin riesgo de accidentes.

2. Si fuese necesario deberá instalarse una plataforma que disponga de la correspondiente barandilla y rodapié de seguridad.

Artículo 26.

1. Cuando se encuentre instalado en el conducto un sistema depurador de humos, la chimenea o conducto de evacuación habrá de poseer necesariamente un orificio anterior y, cuando fuese posible, otro posterior, a las distancias mínimas señaladas respecto a dicho sistema depurador.

2. Asimismo, deberá disponer de los medios de reglaje adecuados o dispositivos en el circuito de combustión, a fin de reducir al mínimo la salida al exterior de humos o polvos, tanto durante el encendido como en el régimen normal de marcha. En la documentación que acompaña la petición de licencia deberá incluirse la descripción de estas características.

Artículo 27.

1. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 m.

2. Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde la misma, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros.

Artículo 28.

Los cuartos de calderas dispondrán de una ventilación mínima de 50 centímetros cuadrados por cada 10.000 calorías.

Artículo 29.

Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan y, especialmente, en el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos, cuyo pH esté fuera del intervalo entre 6 y 9,5.

CAPÍTULO3 CAPÍTULO III. Combustibles.

Artículo 30.

1. Los generadores de calor autorizados utilizarán como combustibles los fijados en el Decreto 2.204/1.975, y específicamente en el caso de combustibles líquidos se utilizará el gasóleo C de forma general y en el de combustibles sólidos se estará a lo previsto en la normativa nacional o autonómica correspondiente.

2. Los elementos generadores de calor, calderas y quemadores, utilizarán el combustible para el que fueron diseñados.

Sólo se podrán utilizar otros combustibles cuando se mantengan los rendimientos indicados en el artículo 19 de esta Norma, y siempre que el nuevo combustible tenga un menor poder contaminante.

3. En las instalaciones de generadores de calor que utilicen carbón como combustible estará permanentemente a disposición de la inspección municipal el certificado de calidad a que hace referencia el Artículo 7 del Decreto 2.204/1.975.

4. Se prohíbe la instalación de nuevos generadores de calor que al producir 100.000 Kcal., lancen a la atmósfera más de 100 gr. de CO_2.

Artículo 31.

1. Solamente se permitirá el uso de fuel-oil número 1 cuando se den simultáneamente las siguientes condiciones

a).- Que se trate de instalaciones de tipo industrial, es decir, que no puedan utilizarse para uso de calefacción o agua caliente sanitaria.

b).- Que las industrias estén situadas fuera de las zonas de atmósfera contaminada.

c).- Que se acredite que la utilización de este combustible representa un ahorro económico considerable en su producción mediante el oportuno certificado de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

d).- Que no se superen en su entorno los niveles de inmisión aplicando los criterios de calidad del aire en las condiciones que el Decreto 833/1.975, de 6 de Febrero, se estará a lo previsto en el mismo y en el Decreto 2.204/1.975, de 23 de Agosto, por el que se tipifican las características, calidades y condiciones de empleo de combustibles y carburantes.

TITULO III

Acondicionamiento de locales.

Artículo 32.

1. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0.2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará como mínimo 2 metros (medido entre los dos puntos más próximos) de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

En el supuesto que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y un metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

2. Si este volumen está comprendido entre 0.2 y 1 m^3/s., distará como mínimo de 2 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 1,5 metros en plano horizontal situada en su mismo paramento. Asimismo la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provista de una rejilla de 45º de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.

En el supuesto que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y un metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

3. Para volúmenes de aire superiores a 1 m^3/s., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea, cuya altura supere 1 metro la del edificio más alto, próximo o colindantes, en un radio de 15 metros y en todo caso con altura mínima de 2 metros.

4. Todo lo antedicho en este artículo es aplicable a cualquier aparato o mecanismo que en su funcionamiento produzca calentamiento sustancial del aire circundante.

Artículo 33.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

Artículo 34.

1. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir a los parámetros de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

2. Cuando por condiciones de inmisión admisibles en una actividad específica, las concentraciones en evacuación superen las 30 p.p.m. deberá presentarse, para su aprobación, proyecto de sistema de evacuación en el que se garantice que no se encontrarán concentraciones mayores a 30 p.p.m. en ningún punto de acceso al público.

Artículo 35.

Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de cinco metros de distancia, se considerarán independientes.

En los demás casos se aplicarán efectos aditivos, para lo que se considerará:

1º.- Como concentración la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se aplique los citados efectos.

2º.- Como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

Artículo 36.

En cuanto a la evacuación de gases y polvos, se entenderá a lo especificado en el artículo 44 de la presente Norma.

TITULO IV

Focos de origen industrial.

Artículo 37.

En la elaboración de Planes que desarrollen el Plan General y afecten a zonas donde se localicen actividades industriales, será preceptivo un estudio sobre la previsible contaminación atmosférica de la zona y condiciones para su eliminación en todo o en parte.

Artículo 38.

l. Los titulares de industrias consideradas como potencialmente contaminadores, conforme a lo dispuesto en el Decreto 833/1.975, estarán obligados, en el caso de nueva instalación, a presentar entre la documentación necesaria para solicitar licencia la relativa a la emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración.

2. Para el otorgamiento de licencias se atendrá a lo dispuesto en el artículo 3º. de esta Norma, así como en el artículo 3.4 de la Ley 38/1.972, de Protección del Ambiente Atmosférico, y en los

artículos 57 y 60 del Decreto 833/1.975, que aprueba el Reglamento por el que se desarrolla esta Ley.

Artículo 39.

Tanto las nuevas instalaciones como las actualmente en funcionamiento deberán tener registro, para la toma de muestras similares a los referidos en el artículo 22 y siguientes.

Artículo 40.

En aquellas industrias en que sea necesario realizar medidas en lugares poco accesibles, los titulares de la actividad estarán obligados a instalar una plataforma o andamio provisional de fácil acceso. Estos elementos se situarán en el lugar que determine el inspector e irán provistos de una toma de corriente de 220-380 V, de iluminación suficiente y condiciones mínimas de seguridad.

Artículo 41.

Los límites de emisión, entendida como concentración máxima admisible de cada tipo de contaminantes, según cada caso, serán los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1.975, de 6 de Febrero.

Artículo 42.

En tanto no sean publicados los sistemas oficiales de medida para cada contaminante, los Servicios Municipales competentes del Ayuntamiento determinarán, provisionalmente, el más idóneo, teniendo en cuenta las características particulares de cada caso y las técnicas de medida internacionalmente aceptadas y, en particular, tomando como base las normas de la Environmental Protection Agency (E.P.A.).

Artículo 43.

Cuando existan generadores de calor ubicados en recintos industriales para usos de calefacción y agua caliente sanitaria, se aplicará lo establecido en el Título II, Capítulo I, de esta Norma.

Artículo 44.

La evacuación de gases, polvos, etc., a la atmósfera se hará a través de chimeneas, que cumplirán lo especificado en el Anexo II de la Orden del Ministerio de Industria y Energía, de 18 de Octubre de 1.976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera. En todo caso, se cumplirá, además, lo establecido en el artículo 27 de esta Norma.

Artículo 45.

Sin perjuicio de que conforme al artículo 27 del Decreto 833/1.975, cuando el Ministerio competente lo estime conveniente, se instalen aparatos fijos de mediciones de emisiones de contaminantes con registrador incorporado, si el servicio municipal competente en materia de contaminación atmosférica lo considera necesario, podrá solicitar la instalación de este tipo de medidas.

Artículo 46.

Los titulares de las industrias estarán obligados a tener en su poder y a disposición del técnico inspector municipal, el libro de registro a que se refiere el artículo 33 de la Orden del Ministerio de Industria y Energía de 18 de Octubre de 1.976, en el que se anoten las revisiones periódicas y resultados obtenidos de las emisiones que efectúen, de acuerdo con la normativa legal.

TÍTULO V

Actividades varias.

CAPÍTULO 1 Ventilación de garajes, aparcamientos y talleres.

Artículo 47.

1. Todos los garajes, aparcamientos y talleres de reparación de automóviles, tanto públicos como privados, deberán disponer de la ventilación suficiente que garantice que en ningún punto de los mismos pueda producirse acumulación de contaminantes debido al funcionamiento de los vehículos.

2. A este respecto deberán cumplirse las prescripciones de las Normas del Plan General de Valdemoro y Normas que lo desarrollan. Las medidas adoptadas para la distribución de aire interior deberán conseguir que en ningún punto de los locales puedan alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

3. En los casos de ventilación natural deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de un metro cuadrado por cada 400 m^2 de superficie del local.

El Servicio Municipal competente comprobará, en estos supuestos, que dicha ventilación es suficiente para mantener, en las condiciones más desfavorables, los límites de concentración por debajo del nivel marcado en el punto anterior. En caso contrario, podrá exigir la instalación de ventilación forzada o la ampliación de la natural.

4. Las instalaciones de ventilación forzada deberán garantizar un mínimo de seis renovaciones hora.

Artículo 48.

Cuando a pesar de cumplir las disposiciones de la presente Norma en lo que a ventilación se refiere se superasen los límites de inmisión admisibles en lugares habitados próximos a la actividad, los Servicios Municipales exigirán las medidas correctoras necesarias para evitar estas situaciones.

Artículo 49.

En los talleres en donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas reglamentarias. En cualquier caso, no podrán alcanzarse en la salida de la chimenea concentraciones superiores a las fijadas en la normativa vigente para los contaminantes que emitan, debiéndose disponer, cuando sea necesario, de los sistemas de depuración convenientes para evitar superar estos niveles de emisión.

CAPÍTULO 2 Dispositivos de control y evacuación.

Artículo 50.

1. Será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de monóxido de carbono, debidamente homologado, directamente conectado al sistema de ventilación forzada y regulados para que en ningún caso las concentraciones superen el límite antes citado.

2. El número de detectores estará en función de la superficie, debiendo existir al menos uno por planta, situados entre 1,50 y 2 m. de altura respecto al suelo y en lugares representativos.

Cada local deberá disponer de una toma de muestras por cada 300 m^2 de superficie o fracción.

El número de tomas acoplables a cada detector estará en función de la longitud de las conexiones y del tiempo de barrido, de acuerdo con los siguientes criterios:

a).- Se deberá proceder a analizar la calidad del aire en cada toma cada diez minutos como máximo.

b).- La duración del muestreo será tal que permita, previo limpiado de la conducción, el análisis del aire circundante a la toma de muestras en ese momento.

Artículo 51.

La extracción forzada del aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos deberá realizarse por chimeneas adecuadas que cumplan con las condiciones fijadas por las Normas del Plan General de Valdemoro y Normas que lo desarrollen y, especialmente, lo establecido en el artículo 32 de la presente Norma.

CAPÍTULO 3 Otras actividades.

Artículo 52.

1. Queda prohibida la instalación de generadores u hornos incineradores de residuos urbanos, o de otra índole, tanto en fincas privadas como en establecimientos públicos en general.

2. Sin embargo, cuando razones de carácter sanitario o problemas para la salud pública lo aconsejen, se podrán autorizar instalaciones de incineración en establecimientos tales como hospitales, sanatorios, etc., que cumplan estrictamente, y en todo momento, los límites de emisión establecidos y, asimismo, posean adecuadas chimeneas independientes de otros generadores y su altura y ubicación cumplan con lo establecido en esta Norma.

3. En todo caso, este tipo de instalaciones, deberá contar con autorización municipal expresa, la cual podrá ser en cualquier momento revocada si su funcionamiento da lugar a emisiones anormales por incumplimiento de las condiciones exigidas.

Artículo 53.

En las industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación, como el caso de hornos obradores, tostaderos de café, churrerías, fábricas de patatas fritas, etc., además de que los generadores allí instalados cumplan con lo establecido en la Norma, no se permitirán ventanas, claraboyas o similares practicables que puedan poner en comunicación directa el recinto industrial con la atmósfera. La ventilación y extracción de aire enrarecido se hará mediante chimenea que cumplirá las mismas condiciones que las de expulsión de humos de los generadores.

Artículo 54.

En los establecimientos de hostelería, como bares, cafeterías, etc., independientemente de los aparatos de acondicionamiento de aire, que deberán cumplir lo establecido en el Título III cuando en los mismos se realicen operaciones de preparación de alimentos que originen gases, humos y olores, estarán dotado de ventilación mediante chimeneas que cumplan lo previsto en el artículo 32.

Artículo 55.

1. En las industrias de limpieza de ropa y tintorerías se exigirán chimeneas de ventilación de los locales, aparte de las propias de los generadores de calor y aparatos de limpieza. En determinados casos y mediante autorización municipal expresa, se podrá prescindir de chimenea en los aparatos de limpieza de ropa, siempre que estén dotados de depuradores adecuados, que deberán estar homologados y autorizados por el órgano competente de la administración estatal o autonómica.

2. Se considerará como máxima concentración permisible en ambiente las 50 p.p.m. de percloroetileno.

Artículo 56.

Las industrias de tipo provisional o temporal de plantas de aglomerados asfálticos para atender a determinadas obras públicas, deberán disponer de la correspondiente autorización o licencia municipal, debiendo ajustarse su tramitación a lo previsto en el Decreto 833/1.975, de 6 de Febrero, y respetarse los niveles de inmisión.

ANEXO I-1

RENDIMIENTOS MÍNIMOS DE CALDERAS

	Combustible	Mineral sólido	
4.4.3. Potencia útil de generador en KW	**4.4.3.Con parrilla de carga manual**	**Con funcionamiento automático o semiaut.**	**Combustible líquido o gaseoso**
Hasta 60	73	74	75
De 60 a 150	75	78	80
De 150 a 800	77	80	83
De 800 a 2.000	77	82	87
Más de 2.000	77	86	87

Datos referidos en tanto por ciento, funcionando a su potencia útil y referidos al poder calorífico inferior al combustible.

TÍTULO VI

Régimen disciplinario.

CAPÍTULO 1 NORMAS GENERALES.

Artículo 57. Denuncias.

Artículo 57.1.

Las denuncias presentadas ante el Ayuntamiento darán lugar a la apertura del oportuno expediente, notificándose a los interesados las resoluciones que se adopten.

Artículo 57.2.

Cualquier persona, física o jurídica, podrá denunciar ante el Ayuntamiento la existencia de focos contaminadores que contravengan las prescripciones de la presente Ordenanza, adquiriendo respecto al expediente correspondiente la condición de interesado.

Artículo 57.3.

El escrito de denuncia deberá contener, junto con los requisitos exigidos por la normativa general para las instancias a la Administración, los datos precisos para facilitar a los servicios municipales la correspondiente comprobación.

Artículo 57.4.

En los casos de reconocida urgencia podrá recurrirse de forma directa a los servicios municipales que tengan encomendada la atención de estos supuestos, los cuales, previa comprobación inmediata, adoptarán las medidas de emergencia necesarias.

Artículo 57.5.

El denunciante estará sujeto a la responsabilidad en que pudiera incurrir cuando actúe con temeridad o mala fe, siendo de su cargo los gastos que en tales supuestos se originen.

Artículo 57.6.

Ante la gravedad de una infracción, o en caso de ser ésta reiterativa, el Ayuntamiento podrá cursar la correspondiente denuncia a los organismos competentes, a efectos de las sanciones que correspondan.

Artículo 58. Responsables.

Serán responsables las personas que realicen actos o inclumplan los deberes que constituyen la infracción, y en caso de establecimientos industriales o comerciales, las empresas titulares de aquellos establecimientos, sean personas físicas o jurídicas.

CAPÍTULO II INFRACCIONES.

Artículo 59. Definición.

Se consideran infracciones administrativas en relación con las materias a que se refiere la presente Ordenanza, los actos u omisiones que contravengan lo establecido en el articulado de la misma, así como la desobediencia a los mandatos de establecer las medidas preventivas, correctoras o reparadoras señaladas.

Artículo 60. Tipificación de infracciones.

Artículo 60.1.

Las infracciones a la presente Ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves conforme a las determinaciones que para cada foco contaminador establecen los artículos siguientes.

Artículo 60.2.

De forma genérica, en la determinación del tipo de infracción, se atenderá al grado de culpabilidad del responsable, entidad de la falta cometida, perjuicio ocasionado a los intereses generales, peligrosidad que implique la infracción, reincidencia o reiteración, intencionalidad y demás circunstancias agravantes o atenuantes que pudieran concurrir.

Artículo 61. Infracciones al régimen de control de instalaciones de combustión.

Artículo 61.1.

En relación con las instalaciones de combustión, sean éstas de tipo residencial o industrial, se considerarán infracciones leves, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61.2:

1. Carecer del reglamentario registro para la toma de muestras o que el mismo no cumpla las prescripciones de la presente Ordenanza. Esta situación será considerada como leve sólo en la primera inspección, siendo interpretadas las sucesivas como reincidencias.

2. Superar el índice opacimétrico de los humos emitidos hasta dos unidades de la escala Bacharach.

3. No cumplir el tanto por ciento especificado de CO_2 para combustibles líquidos en el artículo 46.

4. Superar los límites de emisión fijados por la legislación vigente en cantidad inferior al 100% de dichos límites.

Artículo 61.2.

En relación con las instalaciones de combustión, sean éstas de tipo residencial o industrial, se considerarán infracciones graves, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61.2:

1. La reincidencia en infracciones leves.

2. No facilitar el acceso de los inspectores municipales a las instalaciones o entorpecer el desarrollo de su misión.

3. Superar el índice opacimétrico de los humos emitidos, entre 2 y 4 unidades de la escala Bacharach.

4. El funcionamiento de las instalaciones de combustión con un rendimiento mínimo inferior hasta en un 5% del valor absoluto de los límites fijados.

5. No adoptar las medidas preventivas, correctoras y/o reparadoras en el plazo ordenado.

6. Superar, en más del doble y menos del triple, los límites de emisión fijados por la legislación vigente.

Artículo 61.3.

En relación con las instalaciones de combustión, sean éstas de tipo residencial o industrial, se considerarán infracciones muy graves, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61.2:

1. La reincidencia en infracciones graves.

2. Superar el índice opacimétrico de los humos emitidos, en más de 4 unidades de la escala Bacharach.

3. El funcionamiento de las instalaciones de combustión con un rendimiento mínimo inferior en más de un 5% del valor absoluto de los límites fijados.

4. Superar en más del triple, por dos o más veces al día, los límites de emisión fijados en la legislación vigente para los contaminantes atmosféricos.

5. El consumo de combustible distinto al autorizado para su uso, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 62. Infracciones al régimen de control de contaminación atmosférica de origen industrial.

Artículo 62.1.

Se considera infracción leve cualquier inobservancia a las normas relativas a contaminación de origen industrial, no calificada expresamente como infracción grave.

Artículo 62.2.

Se consideran infracciones graves:

1. No permitir el acceso de los inspectores a las instalaciones industriales, o no dar facilidades para el desarrollo de su misión.

2. La falta de las autorizaciones o licencias necesarias para el ejercicio de la actividad y puesta en marcha de las instalaciones.

3. La emisión de contaminantes por encima de los niveles fijados por parte de actividades incluidas en el grupo A del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera.

4. La resistencia o demora en la instalación de las medidas preventivas y/o elementos correctores o reparadores que hubieran sido impuestos.

5. La negativa a la instalación o funcionamiento, en las condiciones establecidas en la presente Ordenanza, de aparatos para la medición y control de contaminantes en las emisiones industriales y para la determinación de niveles de emisión.

Artículo 62.3.

Se consideran infracción muy grave cualquiera de las tipificadas como graves, en las cuales coincidan factores de reincidencia.

Artículo 63.

Infracciones al régimen de control de contaminación atmosférica con origen en actividades varias y olores.

Artículo 63.1.

Se considera infracción leve cuando, en obras de derribo y otras actividades que puedan producir polvo, y no pudiéndose canalizar las emisiones, no se adopten las medidas necesarias para que, a una distancia de 2,5 metros en horizontal desde el límite físico del espacio en que se realiza la actividad, la calidad del aire se mantenga dentro de los límites señalados por la normativa vigente.

Artículo 63.2.

Se consideran infracciones graves las conductas que impliquen la inobservancia de las siguientes prescripciones en cuanto a acondicionamiento de locales:

1. La evacuación del aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m3/s de forma que el punto de salida del aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical.

2. Para volúmenes de aire comprendidos entre 0,2 y 1 m3/s, el punto de salida distará, como mínimo, 2 metros de cualquier ventana situada en el plano vertical y 1,5 metros en el plano horizontal. Asimismo, la distancia mínima entre la salida del aire y el punto más próximo de ventana situada en distinto paramento será de 3 metros.

. En el caso de estar situadas en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provista de una rejilla de 45º de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

Artículo 63.3.

Se considera infracción muy grave aquella grave en que coincidan factores de reincidencia.

Artículo 63.4.

En materia de olores, los servicios competentes municipales graduarán la gravedad de la infracción en cada caso atendiendo a las circunstancias siguientes:

a) Molestias causadas al vecindario, gravedad de las mismas y sensibilidad de la población al respecto;

b) Aceptación o resistencia por parte del posible infractor de las instrucciones otorgadas por los servicios municipales;

c) Perjuicio, en su caso, de actividades municipales o privadas afectadas por la supuesta infracción, si aquellas han sido autorizadas y reportan beneficios de cualquier índole a la población.

Artículo 64. Reincidencia.

Se entiende que existe reincidencia cuando se hubiere cometido una infracción de las materias reguladas en la presente Ordenanza durante los doce meses precedentes a la detectada.

Artículo 65. Multas.

Artículo 65.1.

Las infracciones de los preceptos establecidos en la presente Ordenanza serán sancionadas por el Consejal-Delegado del Área en el que se desconcentra la potestad sancionadora (Artículo 10.3 del R.D. 1398/93, de 4 de agosto, que aprueba el Reglamento de procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora), con multa hasta el máximo que autorice la Ley, siempre que no proceda una multa de cantidad superior por aplicación, si corresponde, de la legislación urbanística.

Artículo 65.2.

Sin perjuicio de exigir, cuando proceda, la correspondiente responsabilidad civil o penal, las infracciones serán sancionadas de la siguiente manera:

a) Las leves, con multa de hasta el 15% del máximo autorizado por la ley;
b) Las graves, con multa entre el 15% y el 50% del máximo autorizado por la ley;
c) Las muy graves, con multa entre el 50% y el 100% del máximo autorizado por la ley, con propuesta de clausura de la actividad en su caso.

Artículo 66. Desobediencia.

La aplicación de las sanciones establecidas en la presente Ordenanza no excluye, en los casos de desobediencia o resistencia a la autoridad municipal o sus agentes, el que se pase el tanto de culpa a los Tribunales de Justicia.

TOMO VIII. CATÁLOGO DE BIENES A PROTEGER.

INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS redactado al amparo del artículo 43 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid (29/2001) y del artículo 86 del Reglamento de Planeamiento con carácter complementario al Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro.

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.

El Catálogo incluye, en todo caso, la normativa de Protección que le es propia y que se considera conveniente forme parte integrante del mismo.

Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 1 OBJETO DEL CATÁLOGO.

El Catálogo de Elementos Protegidos tiene por objeto la protección de los conjuntos, elementos, jardines, áreas naturales y paisajes que por sus especiales características deben ser objeto de conservación o mejora con independencia de las determinaciones de la Normativa general del Plan General. Para ello, según el artículo 86.2 del Reglamento de Planeamiento estos elementos se incluyen en las correspondientes relaciones de bienes a proteger.

Además de las disposiciones establecidas por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, en la redacción del presente Catálogo se ha tenido en cuenta la publicación de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid titulada “CATALOGOS DE PLANEAMIENTO, Instrucciones para su redacción”, con el fin de contribuir a unificar y homogeneizar los criterios de protección y a equiparar los derechos y deberes de los propietarios de los distintos municipios de la Comunidad a través del establecimiento de tipos y grados de protección que se ajusten, en lo posible, a la estructura definida en dicha publicación.

A estos efectos se considera que la citada Instrucción, además de aportar criterios generales y estructura del Catalogo, condiciona a mantener criterios básicos de selección, definición del nivel de protección y obras permitidas a cada nivel.

La protección que el Catalogo ofrece a los elementos destacados del municipio no es la única que contienen las Normas del Plan General, puesto que éstas están concebidas en atención a la realidad de Valdemoro, con criterios de respeto a sus valores patrimoniales ambientales y, además, incluyen determinaciones especificas encaminadas a la protección de elementos, estructura urbana, topología de edificación y normas estéticas.

CAPÍTULO 2 TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN: CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.

• Se establecen seis TIPOS de protección netamente diferenciados, a saber:

Protección individualizada de elementos.
Protección individualizada de parcelas.
Protección de zonas urbanas.
Protección de visualizaciones.
Protección de yacimientos arqueológicos
Protección del medio no urbano.

La protección de ELEMENTOS se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios y agrupaciones de éstos identificados como tales en el presente Catálogo. Se estructura en tres GRADOS de protección jerarquizados, que se denominan INTEGRAL, ESTRUCTURAL Y AMBIENTAL, y que más adelante se describen.

La protección de PARCELAS puede ser complementaria de los elementos, afectando a las parcelas de aquellos en cuya catalogación así se señale, o puede afectar directamente a las parcelas que individualmente se cataloguen y supone la aplicación de ciertas condiciones que protegen los valores derivados de las características de dichas parcelas, que más adelante se especifican. Se aplican en dos GRADOS, que se denominan GLOBAL y PARCIAL.

La protección de ZONAS URBANAS se aplica a las actuaciones que afecten a los ámbitos inscritos en las delimitaciones que para cada una de ellas se acompañan, y toma la forma de ORDENANZAS ESPECIFICAS, que se redactan para cada una de las áreas delimitadas con el objeto de proteger los valores existentes en ellas.

La protección de VISUALIZACIONES afecta a aquellas áreas en que las actuaciones de edificación y otras podrían entorpecer o degradar la recepción o emisión de vistas de interés. Toma la forma de delimitaciones y redacción de normativas relativas a volumen y estética de las actuaciones de edificación, así como limitaciones para otras posibles actuaciones (urbanización, extracciones, rellenos, vertidos, tablas etc) que pudieran modificar de forma inconveniente el medio que se debe controlar para la protección de las citadas visualizaciones.

La protección de YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS se aplica a los ámbitos delimitados con este carácter en el Catálogo e implica la imposición de determinadas normas precautorias de procedimiento en las actuaciones sobre esos ámbitos.

La protección del MEDIO NO URBANO afecta a las zonas del término municipal cuyas delimitaciones acompañan a este Catálogo y toma la forma de NORMATIVAS ESPECÍFICAS que regulan las actividades y usos a desarrollar en cada una de ellas.

Artículo 2.1. Protección Individualizada de elementos.

2.1.1. Grado 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL.

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

Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad de conjunto de la edificación y tradición.

Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos ,amueblamientos, etc.

b) Determinaciones.
Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogada dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el en el capítulo siguiente de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativos a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

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.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

2.1.2. Grado 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

a) Bienes a los que se aplica.
Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

b) Determinaciones.
Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes 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 1º las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

2.1.3. Grado 3º. PROTECCIÓN AMBIENTAL. A1, A2, A3 Y A4.

a) Bienes a los que se aplica
Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones
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.

Grado A1: Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Grado A2: Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras 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.

Grado A3: Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida. El aumento de altura desde espacio público, se limitará a lo establecido por la Comisión Local de Patrimonio o del Órgano competente en materia de Protección.

Grado A4: La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurran las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental de las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación 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 o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3º.

Artículo 2.2. Protección individualizada de parcelas

2.2.1. Grado 1º. PROTECCIÓN GLOBAL G.

a) Bienes a los que se aplica:
Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

b) Determinaciones:
Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquéllos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

2.2.2. Grado 2º. PROTECCIÓN PARCIAL. P1 A P10

a) Bienes a los que se aplica
Parcelas que contienen alguno de los valores expresados para el grado anterior.

b) Determinaciones
La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de las indicaciones en la ficha correspondiente con las determinaciones P1 a P10 de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

P1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.
P2: Organización en planta.
P3: Volúmenes, cuantía y organización.
P4: Cerramientos en su totalidad
P5: Partes señaladas de aquellos.
P6: Elementos auxiliares.
P7: Amueblamiento.
P8: Arbolado.
P9: Otra vegetación.
P10: Otras partes señaladas.

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a los especificados para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

- Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
- Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
- Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componente de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en el capítulo tercero de este documento, con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado 2.1.1.b correspondiente a Determinaciones de Protección Integral de elementos:

P 4: Cerramientos de parcela den su totalidad.
P 5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.
P 6: Elementos auxiliares.
P 7: Amueblamiento.
P 8: Arbolado.
P 9: Otra vegetación.
P 10: Otros componentes a definir es cada caso.

Artículo 2.3. Protección de zonas urbanas

2.3.1. Grado 1º. ZONAS A LAS QUE SE APLICA.

Zona 1.- Conjunto Histórico Artístico.
Zona 2.- Colonia de la Estación.
Zona 3.- Plaza de la Constitución.
Zona 4.- Calles adyacentes a la Plaza de la Constitución.
Zona 5.- Cuesta de la Villa.
Zona 6.- Plaza de autos y Plaza del Rosario.
Zona 7.- Edificios en la calle Bretón de los Herreros.

2.3.2. APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS ESPECÍFICAS CON EL CARÁCTER DE ATENUACIÓN DE IMPACTOS.

Las actuaciones anteriores a la entrada en vigor de este Catálogo que entren en clara contradicción con las condiciones de uso, volumen o estéticas de las ordenanzas específicas antes señaladas causando impactos negativos de importancia en las áreas por ellas protegidas podrán ser objeto, en aplicación de las mismas y en concordancia con el Artículo 60 del T.R. de la Ley del Suelo de 1976, de actuaciones que tengan por objeto atenuar o eliminar los impactos que produzcan, que podrán ir desde la reforma menor (revocos, pinturas, sustitución de carpinterías, supresión de elementos menores, etc..) hasta la demolición total o parcial.

La aplicación de las ordenanzas específicas con este carácter de atenuación de impactos podrá ser de iniciativa particular, municipal o autonómica y se regirá por las normas establecidas para la concesión de licencias y órdenes de ejecución, redacción de planeamiento especial u otros procedimientos legales vigentes.

Artículo 2.4. Protección de Visualizaciones

No se delimitan áreas con este grado de protección.

Articulo. 2.5 Protección de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos

Se estará a lo indicado en el anexo correspondiente, incluida en el presente Catálogo.

Articulo. 2.6 Protección Del Medio No Urbano

Las condiciones de protección de este tipo de suelo se encuentran recogidas en el capmtulo 7 del tomo VI. Libro 1 “Normas Urbanísticas” del presente PGV.

CAPÍTULO 3 DESCRIPCIÓN DE LA FICHA DE CARACTERISTICAS.

Para organizar el contenido descriptivo y de catalogación de cada elemento, se ha preparado una ficha tipo, que se ha completado posteriormente de forma individualizada, cuyo modelo permite recoger de manera sencilla datos suficientes para su definición y valoración de forma sintética pero suficiente para su determinación.

La Ficha tipo consta de cuatro bloques de información:

Identificación: Término y número de catálogo, denominación, localización, calle y manzana catastral.
Descripción: Edad, estilo, etc. Plano de localización y fotografía.
Protección: Tipo de catalogación o grado de protección.
Observaciones y prescripciones.

Describimos a continuación cada uno de los bloques de las fichas.

Articulo 3.1. Identificación

Denominación del EDIFICIO O ELEMENTO CATALOGADO: Corresponde al nombre asignado en la Relación de Bienes Protegidos, consta de un prefijo que indica el número asignado al termino municipal (120) seguido del número correlativo.

Calle, Plaza, pasaje: Localización por su dirección, postal o sobre finca, núcleo o situación geográfica, río, camino, etc.

Número de Parcela Catastral en la que se localiza.

Número de catálogo, que se compone de una letra que designa el tipo y grado de protección, y un número.

Artículo 3.2. Descripción

Descripción: Consta de una parte escrita que realiza una breve explicación de las características del elemento. En algunos se indica edad, estilo y zona de ordenación.

Localización y fotografía: Completan la descripción con un plano de localización y la fotografía.

Artículo 3.3. Protección.

Recoge los tipos y grados de Protección de la Consejería de Política Territorial para la Protección de Elementos y de Parcelas.

Se distinguen tres tipos de protección:

Protección Individualizada de elementos.
Protección Individualizada de parcelas.
Protección de zonas urbanas.

Para los elementos catalogados con Protección Individualizada de Elementos:

GRADO 1. Protección Integral I
GRADO 2. Protección Estructural E
GRADO 3. Protección Ambiental A1, A2, A3, A4

Para los elementos catalogados con Protección Individualizada de Parcelas:

GRADO 1. Protección Global G.
GRADO 2. Protección Parcial P1 a P10

La normativa aplicable a cada uno de los tipos y grados de protección está contenida en el capítulo 5 del presente Catálogo.

Artículo 3.4 Observaciones y prescripciones.

Establece una relación escrita de distintos aspectos del bien catalogado como organismo competente en las obras, estado de conservación, elementos inadecuados o de especial interés, etc. El estado de conservación se establece según los siguientes criterios:

Bueno: Elementos sin daño estructural aparente que muestran haber sido objeto de atención por usuarios o propietarios con fábricas de fachadas y cubiertas en buen estado. Se incluyen en este apartado edificaciones con cierto descuido fácilmente atajable en sus acabados y elementos de cornisa, alero,...
Regular: Elementos con daños estructurales parciales y localizados que afectan a las fábricas de cerramiento, cubierta y que, generalmente se acompañan de un deterioro generalizado.
Malo: Elementos con daños estructurales de entidad que afectan a zonal amplias y vitales del mismo y que hacen suponer intervenciones de alto costo.
Ruina: Elementos con grandes zonas arruinadas o derrumbadas en los que, en todo caso, solo son posibles acciones de reconstrucción con afección total o parcial
Restos: Elementos de los que tan solo perviven fragmentos más o menos amplios.

CAPÍTULO 4 LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 4.1 Protección Individualizada de Elementos y Edificios

4.1.1. PROTECCIÓN GLOBAL DE EDIFICIOS

PROTECCIÓN INTEGRAL

Ed-1 Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción (Plaza del Rosario y Luis Planelles). El recinto cuenta con protección de parcela y el rollo de justicia cuenta con protección integral.
Ed-2 Convento de Santa Clara (Plaza de las Monjas y Duque de Lerma). El portón cuenta con protección integral.
Ed-3 Lavadero (C/ Illescas).
Ed-6 Casa de la Inquisición (Pza. de Autos / Calle Cervantes)

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Ed-4 Colegio de Huérfanos de la Guardia Civil (Paseo del Juncarejo y Glorieta del Marques de Vallejo) Cuenta con protección de la Parcela.
Ed-5 Estación de Ferrocarril (Paseo de la Estación).
Ed-7 Colegio de San José (Calle San Vicente de Paúl y Callejón del Rey). Cuenta también con Protección del Patio Interior.
Ed-8 Vivienda unifamiliar aislada (Calle Negritas, 12). Cuenta también con protección de la Parcela.
Ed-9 Edificio de viviendas (Calle Estrella de Elola, 25).
Ed-10 Edificio de viviendas (Plaza Duque de Ahumada, 8)
Ed-11 Residencia de Ancianos (Plaza de las Monjas y Eloy López de Lerena). Cuenta con un Portón con protección Integral.
Ed-12 Edificio de viviendas y locales (Calle Alarcón, 1 y Nicasio Fraile)
Ed-13 Edificio de viviendas (Plaza de Autos y calle Duquesas) Cuenta con un escudo con protección Integral.
Ed-14 Edificio de viviendas (Avenida de Andalucía y Marquesa de Villa Antonia). Cuenta con un Portón con protección Integral.
Ed-15 Centro Ocupacional (Calle Estrella de Elola, 9)
Ed-16 Edificio de viviendas (Plaza de Canovas del Castillo). Cuenta con un mirador con protección Integral.
Ed-17 Ermita del Santísimo Cristo de la Salud (Cristo de la Salud y General Martitegui) Cuenta con protección de Parcela.
Ed-18 Ayuntamiento Nuevo (Plaza de la Constitución)
Ed-19 Edificio de viviendas (Plaza del Esparto, 2). Cuenta con un escudo con protección Integral.
Ed-20 Edificio de viviendas (Plaza de las Monjas). Cuenta con un escudo con protección Integral.
Ed-21 Edificio anejo a la Estación de Ferrocarril. (Zona Estación de Ferrocarril).
Ed-22 Edificio 2 anejo a la Estación de Ferrocarril. (Zona Estación de Ferrocarril).

PROTECCIÓN AMBIENTAL

Ed-23 Edificio de viviendas (Calle Aguado, 1)
Ed-24 Edifico de viviendas (Plaza Canovas del Castillo, 6)
Ed-25 Edificio de viviendas (Plaza del Esparto, 5)
Ed-26 Edificio residencial (calle San Gregorio esquina a Plaza del Rosario).
Ed-27 Casa (Calle Luis Planelles, 16).
Ed-28 Edificio de viviendas (Calle Infantas 22 y 24).
Ed-29 Edificio de vivienda (Plaza del Esparto 6).

4.1.2. Grado 1º. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS AISLADOS

EL-1 Fuente de la Villa (Calle Illescas, junto a la Cuesta de la Villa). Cuenta con protección Integral.
EL-2 Escudo (Calle Real 3). Cuenta con protección Integral.
EL-3 Portón (Calle Duquesas). Cuenta con protección Integral.
EL-4 Reja (Calle Luis Planelles 10). Cuenta con protección Integral.
C-1 Cueva (Calle Infantas 4). Cuenta con protección Integral.

Artículo 4.2. Protección Individualizada de Parcelas.

P-1 Parque del Duque de Ahumada.
P-2 Parque de la Comunidad de Madrid
P-3 Isleta Parque Duque de Ahumada.
P-4 Cementerio Parroquial.
P-5 Paseo de la Estación.

Artículo 4.3. Protección de zonas urbanas.

Zona 1.- Conjunto Histórico Artístico.
Zona 2.- Colonia de la Estación.
Zona 3.- Plaza de la Constitución.
Zona 4.- Calles adyacentes a la Plaza de la Constitución.
Zona 5.- Cuesta de la Villa.

Zona 6.- Plaza de autos y Plaza del Rosario.
Zona 7.- Edificios en la calle Bretón de los Herreros.

CAPÍTULO 5

CAPÍTULO 6 NORMATIVA DEL CATÁLOGO

La normativa de Protección se encuentra recogida en el Capítulo 7, NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN del documento de Normas Urbanísticas del presente PGV, en el que se recogen pormenorizadamente el tipo de obras o intervenciones que corresponde a cada grado de catalogación de elementos.

No obstante, se incorporan a continuación para que constituyan asimismo la normativa propia del Catálogo.

Artículo 5.1. Articulación de la protección.

La protección se articula mediante el 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.

El Catálogo incluye, en todo caso, la normativa de Protección que le es propia y que se considera conveniente forme parte integrante del mismo.

Artículo 5.2. Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los Usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que esté 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.

Artículo 5.3. Estructura y tipos de protección.

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo. Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

A. Protección individualizada de elementos.
B. Protección individualizada de parcelas.
C. Protección de zonas urbanas.

A. 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. Las características detalladas se encuentran descritas en el art. 2.1. del presente catalogo. Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

Grado 1º. Protección 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. Protección 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. Protección ambiental.

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.

B. Protección individualizada de Parcelas.

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada de los espacios libres de parcela bien por sus valores intrínsecos o bien por los elementos que contienen. Las características detalladas se encuentran descritas en el art. 2.2. del presente catálogo. Los grados de protección y cualidades que las caracterizan son:

Grado 1º. Protección global.

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

Grado 2º. Protección global. P1 a P10

Parcelas que contienen alguno de los valores expresados para el grado anterior, con las siguientes características:
- P1: Configuración espacial, superficie, forma, situación
- P2: Organización en planta.
- P3: Volúmenes, cuantía y organización.
- P4: Cerramientos en su totalidad
- P5: Partes señaladas de aquellos.
- P6: Elementos auxiliares.
- P7: Amueblamiento.
- P8: Arbolado.
- P9: Otra vegetación.
- P10: Otras partes señaladas).

C. Protección de zonas urbanas.

Este tipo de protección se aplica sobre los ámbitos que se señalan al efecto en el Plano de Catálogo y en las fichas correspondientes, y tiene por objeto conservar los valores ambientales o tipológicos.

La zona de mayor importancia, por sus dimensiones y su relevancia, es la delimitación del Conjunto Histórico Artístico, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determina para estos ámbitos.

La protección articulada para el Conjunto Histórico Artístico en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

1º. Unificar los tratamientos desde la óptica del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.
2º. Generar una protección ambiental continua en toda la zona, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas.

Artículo 5.4. 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 edifico o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura 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 diera 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 también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, las 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.

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. Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación de elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de 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:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- 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.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- 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 toda 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-

La 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 un aparte del mismo a los usos 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 la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la

edificación, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznables .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 propuesta, 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 obra 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 en éstos.

f).- Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento de número de plantas , el aumento de altura de las existentes 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 siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

g).- Obras de demolición.

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

1.- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
2.- Para otras demoliciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 10/1998 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

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 física inminente, y exista peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida del correspondiente procedimiento y resolución, a cuya solicitud deberá acompañarse 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 autorización 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, 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 por el Alcalde en cualquiera de los siguientes supuestos:(Art. 171 Ley 9/2001)

Cuando el costo de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

Cuando acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los Informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas , el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de los que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación con aprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de los inmuebles incluidos dentro del Conjunto Histórico se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Consejería de Cultura y Deportes –o quien la sustituya- de la Comunidad de Madrid, que estudiará la viabilidad de dicho expediente a través de la Comisión de Patrimonio Histórico de Valdemoro.

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 sancionador (de conformidad con lo establecido en la Ley 10/1998, Art. 60 y ss y Art. 201 y ss de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid)

Toda demolición deberá ir precedida de un compromiso de edificación o convenio previamente acordado a la concesión de licencia de obras.

Artículo 5.5. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

Tipos	Grados de Protección	OBRAS					
		Restauración			Acond.	Reestrc.	Ampliac.
		Mant	Consol.	Recup			
Elementos	Integral	*	*	*	+	=	=
	Estructural	*	*	*	*	+	=
	Ambiental	*	*	*	*	* +	-
Parcelas	Global	*	*	*	+	=	=
	Parcial	*	*	*	-	-	-

* Permitidas con carácter general
= Prohibidas con carácter general.
\+ Permitidas excepcionalmente (se requiere Informe DGA).
\- Permitidas parcialmente cuando solamente afecta a partes del elemento o parcela no afectada por el grado de protección correspondiente.

Grado 1º. Protección 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 prohíben 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.

Grado 2º. Protección 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. Protección 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, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.

Se admiten también las obras de ampliación que cumplan las siguientes condiciones:

1.- Adaptar las condiciones de fondo máximo y altura de la zona de ordenación en la que se encuentran enumerados.
2.- El posible aumento de altura o de ocupación no es visible desde la vía pública.

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.

Artículo 5.6. 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 que tengan protección individualizada de elementos, o que estén incluidas en un área con Protección de zonas urbanas, 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 solidario con una edificación afectada por él.

Artículo 5.7. 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), podrá efectuarse 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 extenderá 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.

CAPÍTULO 7 DECLARACIÓN DE RUINA EN ELEMENTOS CATALOGADOS

No obstante lo dispuesto en la Normativa Anexa sobre la declaración del estado ruinoso y el cese del deber de conservación, en los edificios contenidos en el presente Catálogo son de aplicación las determinaciones contenidas en la Ley 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid, sobre disciplina urbanística y régimen sancionador, Ley 10/98 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y Ley 7/2000, de 19 de junio de rehabilitación de espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación.

El deber de conservación respecto de los bienes de interés cultural incluidos en el Inventario no cesará con la declaración de ruina de los mismos.

Sólo de manera excepcional se podrá autorizar, mediante resolución de la Consejería de Educación y Deportes –o quien la sustituya-, y previa tramitación de expediente con audiencia del Ayuntamiento, la demolición de bienes de interés cultural o incluidos en el Inventario.

No podrá demolerse ningún inmueble protegido en la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid e incluido en el presente catálogo de bienes, siempre que la declaración de ruina sea consecuencia del incumplimiento de los deberes de conservación por parte de sus obligados, exceptuando los casos en que pueda existir peligro para la seguridad de las personas, en cuyo caso se precisaría Informe de los Servicios Técnicos Municipales

CAPÍTULO 8 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (9/2001, de 17 de julio) establece en el apartado 1 del artículo 168 que:

"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajo y obras precisos para conservarlos y rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo"

Por otra parte fija los límites de este deber que, según el apartado 2º, estará:

"Representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, son similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente."

En orden a la mejora, protección y rehabilitación de edificios y construcciones y en particular de bienes catalogaos o declarados de interés histórico-artístico, la Ley establece una serie de competencias para los Ayuntamientos en los Arts. 168, 169 y 170. Por otra parte el incumplimiento de este deber de conservación podrá dar lugar a la expropiación por el Ayuntamiento de conformidad con el apartado c-4º, punto 1 del Art. 138.

Los Ayuntamientos podrá establecer ayudas públicas y exenciones o beneficios fiscales para el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, de conformidad con el Art, 168, punto 4,

Según el Art. 170, los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. Si bien, cuando, en el ejercicio de esta competencia, impongan al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el límite del deber de conservación, este podrá exigir al Ayuntamiento que sufrague el exceso (Art. 168).

Asimismo,

"En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones."

Por otra parte, los Ayuntamientos pueden requerir de los propietarios, según el **Art. 169**, la obligación de realización de *"una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas"*

Por último, la Ley en su párrafo 2º del apartado 1 del Art. 170 faculta a los Ayuntamientos para dictar órdenes de ejecución diversas:

"Los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar ordenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al medio ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentarles y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución en su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación"

Cuando la orden de ejecución afecte a bienes regulados en la legislación del patrimonio histórico-artístico, la Consejería competente deberá autorizar las citadas obras.

Artículo 7.1. Conservación especifica del Patrimonio catalogado.

7.1.1. EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN.

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la legislación del Suelo ordena proteger, como se indica en el apartado 4.1. anterior.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del apartado 4 del Artículo 168 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás normativa vigente relativa a esta materia.

La aprobación de este Catálogo en grado de Avance facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo.

7.1.2. DEBER DE INSPECCIÓN

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su Art. 169 las obligaciones de los propietarios en orden a la realización de informes de Inspección periódicos:
"Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a 30 años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso a entidades de inspección técnica homologadas y registradas en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas, según establece el Art. 169 de la vigente Ley del Suelo de la CM."

7.1.3. ESTADO RUINOSO DE LOS BIENES CATALOGADOS.

Art. 7.1.3.1. La situación legal de ruina urbanística.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio), en su Art. 171, establece las condiciones en las que procederá la declaración de "situación legal de ruina urbanística". Corresponde al Alcalde hacer esta declaración.

La "declaración de situación legal de ruina urbanística", aplicable a un bien catalogado *"constituirá al propietario o propietarios en la obligación de adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en el artículo 162 y siguientes de la presente ley, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada a tal fin.*"

"El Art. 162 regula el procedimiento para que los Ayuntamientos procedan a la *expropiación por incumplimiento social de la propiedad*".

Por otra parte, la declaración municipal de "situación legal de ruina urbanística" para un bien incluido en el Casco Histórico se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Consejería de Cultura y Deportes –o quien la sustituya- de la Comunidad de Madrid, que estudiará la viabilidad de dicho expediente a través de la Comisión de Patrimonio Histórico de Valdemoro.

Art. 7.1.3.2. La situación ruina física inminente.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes y personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley 9/2001, determina para estos casos en su Art. 172.

El Alcalde esta habilitado para disponer las medidas precisas, incluidas las de apuntalamiento de la construcción, el desalojo del inmueble y vallado de la vía pública. La demolición se contempla

como una medida excepcional y, en el caso de que haya que recurrir a la misma, será *"la estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas."*

La adopción de las medidas previstas en el punto 1, del Art. 172 *"no presupondrá, ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística",* como se establece en punto 2 del citado artículo, debiéndose proceder de conformidad con el Art. 171.

CAPÍTULO 9 CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES EN EL CASCO HISTÓRICO.

Se tendrán en cuenta las determinaciones del catálogo de edificios de interés histórico artístico incluido en el P.G. y la identificación de ámbitos espaciales de interés ambiental.

Todos los elementos constructivos y decorativos de valor que existen en las zonas de interés ambiental, escudos, rejas, etc, tendrán un nivel de protección integral, aunque no estuvieran expresamente recogidos en el Catálogo.

El Ayuntamiento tendrá la facultad para denegar o condicionar las licencias de obra de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas. Estas condiciones se pueden referir al uso y dimensión del edificio, a la composición y materiales y a los detalles de forma, color y calidad.

Se podrán aceptar modificaciones en la aplicación de ordenanzas estéticas siempre y cuando el proyecto contenga una justificación de que la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano, con ello se quiere evitar una rigidez excesiva que imposibilite nuevas aportaciones arquitectónicas de calidad.

Volúmenes.

La composición volumétrica del edificio se adaptará a las características singulares del entorno y su modulación, integrándose en el conjunto.

Cubiertas.

El alero no podrá ser ejecutado como prolongación del último forjado, siendo su máximo canto de quince (15) centímetros.

No se permite el vertido de aguas pluviales a la vía pública, recomendándose el uso de canalón volado a la manera tradicional.

Las cubiertas serán de teja cerámica curva, haciendo hincapié en el uso de materiales con vejez, si proceden de la sustitución del edificio existente.

En el faldón de cubierta a fachada sólo se admiten huecos planos en el mismo plano que la cubierta.

Fachadas.

Se adecuará la composición de la nueva fachada, armonizando líneas de referencia de la misma (cornisas, aleros, vuelos,...) con las colindantes.

Se evitarán las plantas bajas diáfanas cuando sean comerciales, atendiendo a una adecuada proporción hueco/macizo.

En plantas superiores habrá predominio de macizo sobre vano y los huecos tenderán a la verticalidad.

Se tenderá al empleo de enfoscados y revocos en color blanco o en la gama de los ocres claros, y a la recuperación de técnicas de revoco tradicionales.

En plantas bajas se admitirán zócalos de materiales no brillantes tales como revocos rugosos y aplacados de piedra.

Salvo en los frentes a las calles Estrella Elola y General Dabán, se prohíbe el uso del ladrillo visto, salvo posibles recercados de huecos de fachada utilizando ladrillo tipo rústico de poco grueso y color pálido. Los edificios que actualmente sean de ladrillo visto deberán tender hacia su renovación para adaptarse a las presentes condiciones estéticas.

Se prohíbe el uso en fachada de imitaciones de materiales, de aplacados de piedra artificial, mármoles, azulejos, gres y similares, salvo informe favorable de los técnicos previa presentación de muestras del material de fachada en el Ayuntamiento.

Las fachadas secundarias y medianeras, si son visibles desde espacios públicos o semipúblicos recibirán un tratamiento similar a las principales.

La carpintería exterior será de madera, metálica pintada o lacada, nunca en colores estridentes, ni de aluminios anodizados.

No se admite la utilización de bastidores metálicos con cristal o placas de otros materiales vítreos en balcones o antepechos.

Otros elementos.

Se prohíben todo tipo de marquesinas y toldos volados.

Los elementos complementarios tales como cajas de escalera, chimeneas, shunts, estarán en consonancia en cuanto a tratamiento con la generalidad del edificio.

No se permitirán carteles publicitarios que afecten a edificios catalogados, ni rótulos que perjudiquen ambientes de interés.

Solares.

Los solares deberán edificarse en los plazos establecidos en la Ley 9/2001 "Ley del Suelo" de la CAM, no pudiendo destinarse a otro uso diferente al característico.

Solicitud de licencias.

Cuando la obra mayor afecte a elementos exteriores junto a la solicitud de licencia se presentarán fotografías del edificio y sus colindantes, y, si es obra nueva, renovación o prevé elevación de plantas, irá acompañada de los alzados de los edificios colindantes tratados con suficiente precisión, huecos niveles de plantas, relieves o resaltes y vuelos, cornisas e impostas, etc., a fin de valorar el impacto ambiental de la actuación.
Planos:

C-1. DELIMITACIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO INCOADO (R:21-4-81)

C-2. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO.

C-3. PLANO DE SOLARES Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN EN EL CASCO HISTÓRICO.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VALDEMORO.

NOTA PRELIMINAR:

Las condiciones que a continuación se incluyen están elaboradas por la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de las Artes de la CAM, las cuales se incorporan al conjunto del Catálogo como normativa propia.

CAPÍTULO 1. OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Valdemoro, 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 Valdemoro se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 10/98 de 9 de julio B.O.C.M. 16 de julio 1998, Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) 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 11 y 40 de la Ley del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley de Patrimonio, toda vez que el presente Capítulo contiene las áreas o categorías de protección así como las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

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 sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

Áreas de interés arqueológico: El término municipal de Valdemoro, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad, como así consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN.

Artículo 2.1. Normas para Áreas 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 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 Comunidad de Madrid (Art. 8.3 y 41 de la Ley 10/98 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. 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.

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 del Patrimonio Cultural de la Consejería de las Artes 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.

La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de las Artes de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Valdemoro. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid dispondrá 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.

El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos.
Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.

Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que 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:

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, y si este fuera negativo, de la Consejería de las Artes de la

Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel jque pueda pactarse con arreglo a Derecho.

Que la relevancia de los restos hallados obligue a suspender las obras previstas. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para 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 estuviera 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.

Artículo 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, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de las Artes de la Comunidad de Madrid (Ley 10/98 de 9 de junio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, Art. 8.3 y 41 y demás normas de carácter supletorio).

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en 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.

Artículo 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.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

CAPÍTULO 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 su arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal. Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales y reglamentarias vigentes (Art. 45 Ley 10/98). 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 y será causa de instrucción de expediente sancionador tipificado como falta grave o muy grave (Art. 60, 3 y 4 Ley 10/98).
Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En áreas en las que se hallan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.

No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms

En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

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 Red pública de Equipamientos para el municipio (espacio protegido).

Artículo 3.1. Definición de áreas.

Para la delimitación de las mismas ver planos adjuntos.

Modificación del Catálogo.

Los artículos 30 y 86 del mismo Reglamento y los artículos 22 y 72 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, para la reforma o demolición total o parcial de un inmueble catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.

Los artículos 87 y 88 del citado Reglamento y los artículos730y 74 de la misma Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CM para las actuaciones en zonas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas especificas relativas a condiciones de volumen, estéticas, etc., alteren los valores ambientales.

CAPÍTULO 1. MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO.

El catálogo podrá ser modificado durante el periodo de vigencia del presente Plan General para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su

tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual del Plan General y cumpliendo las siguientes condiciones:

Artículo 1.1. AMPLIACIÓN DEL CATALOGO

Para inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, del Ayuntamiento o por la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente o dictamen e la Comisión de Patrimonio Histórico de Valdemoro, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que debe aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.
La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de información Pública, tras el cual, y obtenido el informe de departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo, cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el tramite de concesión de licencia o se paralizara la obra correspondiente durante le plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

Artículo 1.2. EXCLUSIÓN DE UN BIEN INMUEBLE CATALOGADO.

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.

Artículo 1.3. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

Plano:
C-4. ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y GESTIÓN DEL SUELO.
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

VALDEMORO 120

Nº CATÁLOGO	DENOMINACION DEL ELEMENTO	
Z-1	CASCO	120 - 001
Z-2	COLONIA DE LA ESTACIÓN	120 - 002
Z-3	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	120 - 003
Z-3-1	DEPENDECIAS MUNICIPALES EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	120 - 004
Z-3-2	DEPENDECIAS MUNICIPALES EN PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	120 - 005
Z-3-3	POLICIA LOCAL PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	120 - 006
Z-4	CALLES ENTORNO DE LA PLAZA	120 - 007
Z-4-1	CALLE INFANTAS	120 - 008
Z-4-2	CALLE COLEGIO	120 - 009
Z-4-3	CALLE DOCTOR LA CALLE	120 - 010
Z-4-4	CALLE NICASIO FRAILE	120 - 011
Z-5	CUESTA DE LA VILLA	120 - 012
Z-6	PLAZA DE AUTOS Y PLAZA DEL ROSARIO	120 - 013
Z-6-1	BOLARDOS EN PLAZA DE AUTOS Y PLAZA DEL ROSARIO	120 - 014
Z-6-2	VIVIENDAS EN PLAZA DE AUTOS Y PLAZA DEL ROSARIO	120 - 015
Z-6-3	PORTÓN EN PLAZA DE AUTOS Y PLAZA DEL ROSARIO	120 - 016
Z-7	EDIFICIOS DE VIVIENDAS EN BRETON DE LOS HERREROS	120 - 017
Ed-1	IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	120 - 018
Ed-1-1	PARCELA IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	120 - 019
Ed-1-2	ROLLO DE JUSTICIA EN PARCELA DE IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	120 - 020
Ed-1-3	TRANSFORMADOR PARCELA DE IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	120 - 021
Ed-2	CONVENTO DE SANTA CLARA	120 - 022
Ed-2-1	PORTÓN EN CONVENTO DE SANTA CLARA	120 - 023
Ed-3	LAVADERO	120 - 024
Ed-4	COLEGIO DE HUERFANOS DE LA GUARDIA CIVIL	120 - 025
Ed-4-1	PARCELACOLEGIO DE HUERFANOS DE LA GUARDIA CIVIL	120 - 026
Ed-5	ESTACIÓN DE FERROCARRIL	120 - 027
Ed-6	CASA DE LA INQUISICIÓN	120 - 028
Ed-7	COLEGIO SAN JOSÉ	120 - 029
Ed-8	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NEGRITAS 12	120 - 030
Ed-9	EDIFICIO DE VIVIENDAS EN ESTRELLA DE ELOLA 25	120 - 031
Ed-10	EDIFICIO DE VIVIENDAS EN PLAZA DUQUE DE AHUMADA 8	120 - 032
Ed-11	RESIDENCIA DE ANCIANOS	120 - 033
Ed-12	EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCALES EN CALLE ALARCÓN 1	120 - 034
Ed-13	SOLAR EN PLAZA DE AUTOS Y CALLE DUQUESAS	120 - 035
Ed-14	EDIFICIO DE VIVIENDAS EN AVENIDA DE ANDALUCIA	120 - 036
Ed-15	CENTRO OCUPACIONAL DE MINUSVÁLIDOS	120 - 037
Ed-16	EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCALES EN PLAZA DE CANOVAS DEL CASTILLO	120 - 038
Ed-17	ERMITA DEL SANTISIMO CRISTO DE LA SALUD	120 - 039
Ed-18	AYUNTAMIENTO NUEVO	120 - 040
Ed-19	EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCALES EN LA PLAZA DEL ESPARTO Y CALLE REAL	120 - 041
Ed-20	EDIFICIO DE VIVIENDA EN PLAZA DE LAS MONJAS Y CALLE DE TIRSO MOLINA	120 - 042
Ed-21	EDIFICIO ANEJO A LA ESTACIÓN	120 - 043
Ed-22	ZONA DE ESTACIÓN DE FERROCARRIL	120 - 044
Ed-23	EDIFICIO DE VIVIENDAS EN CALLE AGUADO 1	120 - 045
Ed-24	EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCALES EN PLAZA DE CANOVAS DEL CASTILLO 6	120 - 046
Ed-25	EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCALES EN LA PLAZA DEL ESPARTO YPLAZA DE AUTOS	120 - 047
Ed-26	EDIFICIO DE VIVIENDAS EN CALLE SAN GREGORIO Y PLAZA SUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO	120 - 048
Ed-27	EDIFICIO PARA HOSTAL EN LUIS PLANELLES 16	120 - 049
Ed-28	EDIFICIO DE VIVIENDAS Y LOCALES EN CALLE INFANTAS 22 Y 24	120 - 050
Ed-29	EDIFICIO DE VIVIENDAS PLAZA DEL ESPARTO 6	120 - 051
P-1	PARQUE DUQUE DE AHUMADA	120 - 052
P-2	PARQUE COMUNIDAD DE MADRID	120 - 053
P-3	ISLETA PARQUE DUQUE DE AHUMADA	120 - 054
P-4	CEMENTERIO	120 - 055
P-5	PASEO DE LA ESTACIÓN	120 - 056
EL-1	FUENTE DE LA VILLA	120 - 057
EL-2	ESCUDO CALLE REAL 3	120 - 058
EL-3	PORTON CALLE DUQUESAS	120 - 059
EL-4	REJA EN CALLE LUIS PLANELLES 10	120 - 060
C-1	CUEVA EN LA CALLE INFANTAS 4	120 - 061

Valdemoro, a 22 de mayo de 2009.—El alcalde, José Miguel Moreno Torres.

(03/18.614/09)