



OLMEDA DE LAS FUENTES

PLAN GENERAL

**NORMAS URBANISTICAS**

Documento Aprobación Provisional

Septiembre 2011 V.1

 **L. LASSO CONSULTORES, S.L.**  
Arenal 18 . 28013 Madrid Tf 91 523 2460 Fax 91 522 7515

 **AYTO. OLMEDA  
DE LAS FUENTES**

## TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

### CAPITULO 1. DEFINICIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACION DEL P.GENERAL

#### SECCION 1. OBJETO Y AMBITO.

##### Art.1.01. Objeto.

Se redactan las presentes Normas Urbanísticas al efecto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo del Plan General de Olmeda de las Fuentes, tal como establece el art.43 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid; el Plan General es el instrumento de ordenación integral del municipio que define los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo del término.

A través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollen el P.General, se determinan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad, de acuerdo con la legislación vigente.

##### Art.1.02. Formulación.

El P.General opera una nueva ordenación urbanística del territorio municipal acorde tanto con las previsiones de crecimiento y las expectativas de desarrollo local derivadas de la posición del municipio en la Comunidad de Madrid.

##### Art.1.03. Ambito.

Las presentes Normas Urbanísticas regirán, al igual que todo las P.General, en todo el término municipal de Olmeda de las Fuentes, el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. La publicación del acuerdo se sujetará a lo previsto en el art.66 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

#### SECCION 2.CONTENIDO, DOCUMENTAL E INTERPRETACION DEL P.GENERAL

##### Art.1.04. Contenido Documental.

Las determinaciones generales y particulares del P.General establecidas para cada clase y tipo de suelo se contienen en los siguientes documentos:

##### Documentación escrita:

**1. Memoria y Estudios Complementarios:** En el que se describe y caracteriza el municipio y se justifica el modelo territorial adoptado, definiendo sus parámetros dimensionales básicos, a través de:

a) La Memoria informativa: En la que se aborda una cualificación de los parámetros y variables básicos de Olmeda de las Fuentes analizando las características del territorio, del medio-ambiente, demografía local, equipamientos existentes, actividad económica, dinámica inmobiliaria,

dimensión del parque residencial, edificaciones y elementos de mayor valor arquitectónico/cultural a proteger, etc.

- b) **La Memoria justificativa:** En la que se establece la conveniencia y oportunidad de la revisión de las Normas Subsidiarias vigentes y su transformación en Plan General, los fines y objetivos de la ordenación del P.General, los criterios de clasificación del suelo adoptados y el dimensionamiento teórico final –en saturación- del nuevo modelo urbano propuesto.
- c) **Memoria de participación pública:** Donde se analizan pormenorizadamente las sugerencias a los documentos sometidos a información pública.

2. **Normas Urbanísticas** definiendo las condiciones generales de edificación, la regulación de los usos en el medio urbano, urbanizable y rústico, así como las claves de ordenanza de aplicación en las áreas urbanas y urbanizables.

3. **Anexos Normativos** donde se definen:

- a) **Unidades de Ejecución y Sectores** en Suelo Urbano y Urbanizable respectivamente, señalando para cada uno de ellos las condiciones generales de aprovechamiento y de desarrollo diferenciado.
- b) **Normas de Urbanización** básica a contemplar en los nuevos proyectos que permita uniformizar y mejorar la calidad de servicio de las infraestructuras locales.
- c) **Instrucciones para la protección acústica**, en aplicación del decreto comunitario 78/99, delimitando las distintas áreas de protección acústica del núcleo urbano.
- d) **Los Convenios Urbanísticos**, suscritos para garantizar el mejor desarrollo del Plan General.

4. **Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos** actualizando y redefiniendo el Catalogo, las condiciones para la intervención en dichos elementos así como la delimitación de las áreas de protección arqueológica.

4. **Informes de Evaluación Ambiental**, que analiza el término municipal y la previsión del impacto de las propuestas del nuevo P.General sobre el medio.

#### Documentación Grafica:

##### Planos de Información:

I-1. Usos del Suelo (núcleo)	E-1:1.000
I-2. Ocupación del Suelo (núcleo)	E-1:1.000
I-3 Planeamiento vigente (núcleo)	E-1:1.000
I-4 Red de Saneamiento	E-1:1.000
I-5 Red de Abastecimiento	E-1:1.000

Planos de Ordenación:

P-1	Ordenación Estructurante. Clasificación del Suelo	E-1:10.000
P-2	Ordenación Estructurante. Redes Publicas Generales y Supramunicipales.	E-1:5.000
P-3	Ordenación Pormenorizada. Calificación del Suelo	E-1:1.000
P-4	Ordenación Pormenorizada. Gestión de Suelo	E-1:1.000
P-5	Red de Saneamiento	E-1:1.000
P-6	Red de Abastecimiento	E-1:1.000
C-1	Catalogo de Bienes Protegidos.Yacimientos Arqueol.	E-1:10.000
C-2	Catalogo de Bienes Protegidos. Areas Arqueológicas	E-1:10.000
C-3	Afecciones Visuales. Secciones del Terreno	E-1:800
E-1/2/3/4	Imagen de los nuevos desarrollos	s/e
F-1/2	Línea de Edificación en Ladera	s/e

**Art.1.05. Normas de Interpretación.**

La interpretación de la documentación, que corresponde al Ayuntamiento como Administración Urbanística actuante, deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en segundo lugar a los Anexos Normativos y por último a la Memoria.
- De los Planos de Información y Ordenación, prevalecerán los de escala más detallada especialmente en el caso de información contradictoria sobre un mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos en su aplicación a la realidad concreta.
- El dimensionado de los espacios de cesión será el consignado en la documentación gráfica y en cualquier caso esta deberá ser igual o superior a los estándares de dotación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- En general, será de aplicación siempre el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con 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.
- El viario grafiado como estructurante tendrá carácter vinculante (en cuanto a su funcionalidad de relación dentro de la ciudad que no a sus dimensiones que podrán ser superiores a las definidas por el P.General, teniendo el resto del viario el carácter de recomendación y siendo posible su modificación por los instrumentos de desarrollo siempre que se justifique y resuelva la continuidad del mismo con el viario de las área colindantes.

En los supuestos de interpretaciones de las determinaciones del P.General que no sean susceptibles de considerarse modificaciones del Plan será necesario para su resolución el acuerdo del órgano municipal competente, previo informe técnico no vinculante que analice las singularidades de cada caso.

En cualquier caso, con carácter general en supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y practicas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos.

## **CAPITULO 2. INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

### **SECCION 1. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN.**

#### **Art.1.06. Vigencia.**

EL Plan General tiene una vigencia indefinida siendo de obligado cumplimiento la totalidad de sus determinaciones en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo y sin perjuicio de las eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

#### **Art.1.07. Condiciones para la Revisión.**

El Plan General se revisará en el plazo de ocho años desde su aprobación definitiva así como cuando se den las circunstancias establecidas en el art.68.3 y 68.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Art.1.08. Revisión a causa del planeamiento superior.**

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de rango supramunicipal se procederá a la modificación de las determinaciones del P.General para adaptarse al mismo.

#### **Art.1.09. Supuestos Generales de Revisión.**

Procederá la revisión del P.General cuando:

- La ejecución del P.General ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante desarrollos no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de sus previsiones económico-financieras.
- Sobrevengan otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia que lo justifiquen por afectar a criterios determinantes de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Aytº.

#### **Art.1.10. Elementos del P.General con rango de determinaciones estructurantes.**

En tanto no se apruebe el Reglamento que desarrolle la Ley 9/2001 del Suelo autonómica, los elementos con rango de determinaciones estructurantes serán los contemplados en los art.35 y 36 de la citada Ley.

#### **Art.1.11. Modificaciones puntuales.**

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno de los elementos o determinaciones siempre que las mismas sea posible incluirlas dentro de lo previsto en el art.68 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los reajustes puntuales de la delimitación de los polígonos de ejecución, ya definidos por el Plan, llevados a cabo para ajustarlos, con mayor precisión y escala, a la estructura catastral de la propiedad existente con anterioridad a su aprobación no tendrán la consideración de modificación puntual ni precisarán de la Revisión del P.General.

La sustitución de un uso de titularidad pública dotacional por otro, asimismo dotacional de titularidad pública, adecuado a las necesidades equipamentales de la población, en cada momento de desarrollo del P.General, no tendrá la consideración de modificación siempre que se justifique la innecesariedad del primero.

Los instrumentos de desarrollo del P.General podrán abordar reajustes de alineaciones del viario, sin que ello tenga el carácter de modificación o revisión del P.General, siempre y cuando no reduzcan las anchuras viarias, no reduzcan la superficie del viario publico estructurante y resuelvan adecuadamente la continuidad del viario interior de cada polígono con el de las áreas colindantes.

#### **Art.1.12. Tramitación.**

Las modificaciones de cualesquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas y la propia Revisión del P.General se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formación y de acuerdo a lo previsto en los art. 67 y 68 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

#### **Art.1.13. Suspensión del Planeamiento.**

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá, en todo o en parte de su ámbito, suspender la vigencia del presente P.General o de los Planes y Proyectos que lo desarrollan, en la forma, plazos y efectos señalados en el art. 70 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

## **CAPITULO 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL P.GENERAL**

### **SECCION 1. EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD.**

#### **Art.1.14. Ejecutoriedad del Plan General.**

El presente P.General entrara en vigor el mismo día de la fecha de publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de las Normas Urbanísticas y del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

El presente P.General sustituye plenamente a las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y sus modificaciones puntuales, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la CAM las cuales quedan derogadas a la entrada en vigor de estas, salvo los efectos de transitoriedad contenidos en el título Disposiciones Adicionales y Transitorias de estas Normas Urbanísticas o que resultaren procedentes al amparo de la Ley del Suelo.

#### **Art.1.15. Efectos.**

Con la aprobación definitiva del P.General quedan obligados los particulares al igual que la Administración al cumplimiento de sus plazos y determinaciones.

La aprobación del P.General implica la declaración de "utilidad pública" de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres señalados en él.

#### **Art.1.16. Acción Pública.**

Cualquier administrado podrá ejercer la acción pública de exigir ante los órganos de la Administración y los Tribunales el cumplimiento de las determinaciones del presente P.General

### **SECCION 2.- PUBLICIDAD E INFORMACION.**

#### **Art.1.17. Publicidad del Plan General.**

El presente P.General será público y cualquier persona tendrá derecho a consultar personal y gratuitamente en los locales del Ayuntamiento tanto la totalidad de la documentación que lo integra, incluidos, los distintos instrumentos de planeamiento y gestión que en desarrollo del mismo hayan sido aprobados definitivamente o se encuentren en tramitación en fase de exposición pública, como la de los diferentes expedientes administrativos que afecten a los mismos cualquiera que sea su estado de tramitación.

**Art.1.18. Información.**

Todo administrado conforme establece el art.42 de la Ley 30/92 tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud, del régimen aplicable a una finca o sector, siempre que las solicitudes vayan acompañadas de la localización precisa de la finca sobre un plano catastral o un plano del propio Plan General.

**Art.1.19. Cédula Urbanística.**

El Ayuntamiento emitirá la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de un solar o edificación determinado en el momento de su expedición.

En tanto no se apruebe el Reglamento de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica las Cédulas contendrán como mínimo:

- Situación de la finca y definición de linderos.
- Plan por cuyas determinaciones se encuentra afectada, indicando fecha de aprobación del mismo.
- Clase y categoría de suelo de la finca.
- Unidad de Ejecución, polígono o sector al que pertenezca.
- Uso e intensidad que tenga atribuido por el planeamiento.
- Aprovechamiento unitario del polígono al que pertenezca.
- Sistema de actuación aplicable.
- Sector o polígono donde se hará efectivo el derecho del propietario.

debiéndose entender su valor acreditativo sin perjuicio de la posterior subsanación de errores materiales o de hecho que contuviesen y que no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística vigente en cada momento.

Las Cédulas se expedirán bajo el modelo aprobado por el Ayuntamiento:

- A solicitud escrita de propietarios o titulares de opción de compra de las fincas de que se trate debidamente acreditados quienes acompañarán a la solicitud plano de situación de la finca, como mínimo a escala 1:2000 sobre cartografía oficial, y cuantos otros datos de situación sean requeridos por los Servicios Técnicos Municipales.
- De oficio por el Ayuntamiento cuando se apruebe un proyecto de Parcelación Urbanística o Reparcelación validando en su caso las cédulas definidas en tales proyectos.

## TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

### CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

#### SECCION 1. GENERALIDADES.

##### **Art.2.01. Organo actuante.**

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de **Olmeda de las Fuentes**, sin perjuicio de la participación de los particulares que podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del Plan así como colaborar en la gestión o ejecución ajustándose a las previsiones y plazos marcados en el mismo.

Corresponde a la Administración Local, Autonómica o Central, de acuerdo con su nivel de competencias, la ejecución de los equipamientos públicos e infraestructuras previstos en el P.General.

##### **Art.2.02. Instrumentos de actuación.**

El desarrollo de las actuaciones urbanísticas definidas para cada clase de suelo, o de las actuaciones definidas posteriormente, así como la representación formal de los derechos de los particulares se llevará a cabo a través de los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de planeamiento general.
- Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

##### **Art.2.03. Clases.**

Los instrumentos de ordenación que desarrollan el presente P.General se pueden clasificar en:

1. Figuras de planeamiento general:
  - Planes de Sectorización.
2. Figuras de desarrollo:
  - Planes Parciales.
  - Planes Especiales
  - Estudios de Detalle
  - Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

## **SECCION 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.**

### **Art.2.04. Planes de Sectorización.**

Los Planes de Sectorización tienen por objeto establecer las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística necesarias para valorar la procedencia de la transformación urbanizadora de los suelos clasificados como Urbanizable No Sectorizado.

La dimensión y edificabilidad aplicable en cada uno de los Planes de Sectorización deberá ser definida en los mismos en función de las características, tipologías, territorio, ámbito de la propuesta.

El contenido documental de los Planes de Sectorización será el previsto en el artículo 46 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, o en las disposiciones reglamentarias de esta, en tanto que su contenido sustantivo dará cumplimiento a lo previsto en el art.45 de la citada Ley.

Complementariamente a la documentación anterior, los Planes de Sectorización deberán incluir la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF o similar).

Los Planes de sectorización se tramitarán, junto con el Plan Parcial, ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido, art. 58 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica; su aprobación se ajustará a lo previsto en el art. 57 de la Ley 9/2001. La formalización de la iniciativa y el procedimiento se ajustará a lo previsto en los art.106 y 107 de la citada Ley.

## **SECCION 3. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

### **Epígrafe 1. Figuras de Planeamiento.**

#### **Art.2.05. Planes Parciales.**

Plan Parcial es la figura de planeamiento que tiene por objeto el establecer la ordenación pormenorizada, por ámbitos territoriales completos y sectores del Suelo Urbanizable o Urbano No Consolidado..

Tanto si son promovidos por la iniciativa privada como pública deberán ajustarse a las determinaciones de desarrollo contenidas para cada Sector o polígono de planeamiento delimitado en el plano P-4.Ordenación Pormenorizada Gestión del suelo y a los parámetros de aprovechamiento cuantificados en la ficha correspondiente del Anexo Normativo del presente P.General.

El contenido documental de los Planes de Parciales será el previsto en el artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, o en las disposiciones reglamentarias de esta, en tanto que su contenido sustantivo dará cumplimiento a lo previsto en el art.48 de la citada Ley.

Complementariamente a la documentación anterior, los P.Parciales deberán incluir:

- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. (colectores generales, líneas de AT, etc.).
- Definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la formulación de Estudios de Detalle.
- La totalidad de las determinaciones gráficas del Plan Parcial en soporte magnético en un formato universal (DXF o similar).
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro del P.General, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en éste.

Los Planes Parciales se tramitarán según el procedimiento establecido, art. 58 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica; su aprobación se ajustará a lo previsto en el art. 59 de la Ley 9/2001.

#### **Art.2.06. Planes Especiales.**

Los Planes Especiales tienen por objeto:

- La definición, ampliación o protección de los elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios así como a la complementación de sus condiciones de ordenación para legitimar su ejecución.
- La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico.
- La conservación, protección, rehabilitación y mejora del medio urbano o rural.
- La protección de ambientes y espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- Las que se determinen reglamentariamente.

Tanto si son promovidos por la iniciativa privada como pública el contenido documental de los Planes Especiales será el previsto en el artículo 52 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, o en las disposiciones reglamentarias de esta, en tanto que sus contenido sustantivo dará cumplimiento a lo previsto en el art.51 de la citada Ley.

Complementariamente a la documentación anterior, los Planes de Sectorización deberán incluir la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF o similar).

Los Planes Especiales se tramitarán ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido, art. 57 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica; su aprobación se ajustará a lo previsto en el art. 58 de la Ley 9/2001.

#### **Art.2.07. Estudios de Detalle.**

Los Estudios de Detalle se formularán en aquellas áreas establecidas por el Plan General o por los Planes Parciales para la definición de los volúmenes edificables, ajustados a los aprovechamientos establecidos en el planeamiento superior, y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

El Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de un E. Detalle previo a la concesión de licencias de obras, cuando la complejidad, entidad o significado de la actuación así lo aconsejen.

Tanto si son promovidos por la iniciativa privada como pública el contenido documental de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, o en las disposiciones reglamentarias de esta.

Complementariamente a la documentación anterior, los Estudios de Detalle deberán incluir la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF o similar).

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido, art. 60 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica; su aprobación se ajustará a lo previsto en dicho artículo.

#### **Art.2.08. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.**

En desarrollo del P.General o de los Planes Especiales que lo desarrollen podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios y conjuntos urbanos o espacios naturales estableciendo limitaciones de usos o instalaciones incompatibles.

La tramitación de los Catálogos y Normas Especiales de Protección así como su modificación se regulará según el procedimiento establecido en el art. 60 y concordantes de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica; su aprobación se ajustará a lo previsto en dicho artículo.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento perteneciendo a la Comisión de Patrimonio de la Comunidad de Madrid la competencia de informar y proponer a la Comisión de Urbanismo la aprobación, modificación o derogación de los catálogos y normativas anejas cuando de edificaciones y bienes histórico-artístico se trate.

En el caso de los espacios naturales protegidos la competencia de informar y proponer corresponderá a la Consejería de Medio Ambiente.

### **SECCION 4. INSTRUMENTOS DE GESTION DEL PLANEAMIENTO.**

#### **Art.2.09. Generalidades.**

La gestión del Plan General y de los Planes Parciales y Especiales deberá realizarse por medio de alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley 9/2001 del Suelo autonómica:

- Sistema de Compensación.
- Sistema de Cooperación.
- Sistema de Expropiación
- Sistema de Ejecución Forzosa.

El sistema de actuación aplicable será el determinado por el P.General o el planeamiento aprobado para su desarrollo, y en su defecto el que se establezca al delimitarse el Polígono.

#### **Art.2.10. Delimitación de Polígonos.**

Cuando no estuviese contenida en el presente P.General la delimitación de polígonos de ejecución la modificación de los ya delimitados se realizará siguiendo la tramitación prevista en el art.100 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

No serán objeto de nueva delimitación los ajustes necesarios como consecuencia de una mayor y más detallada información parcelaria siempre y cuando las variaciones en la superficie del polígono no se alteren en +/- diez (10) por ciento de la superficie inicial.

### **Epígrafe 1. Sistemas de Actuación.**

#### **Art.2.11. Sistema de Compensación**

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono del Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable por los mismos propietarios de suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas, dentro del año siguiente a la programación prevista en el P.General para dicho polígono; transcurrido dicho plazo cualquier interesado podrá formularán presentar una propuesta de ejecución por adjudicación en concurso.

La regulación del sistema de compensación deberá llevarse a cabo por aplicación de lo previsto en le art. 104 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica y, la ejecución del sistema por los propietarios se ajustará a lo previsto en los art. 106 y 107 de dicha Ley.

La ejecución por iniciativa distinta de los propietarios del suelo se regulará por lo previsto en los art. 109 a 113 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

#### **Art.2.12. Sistema de Cooperación.**

El sistema de Cooperación tiene por objeto la gestión y ejecución de un Polígono de Ejecución por el Ayuntamiento que ejecuta las obras de urbanización a cargo de los propietarios del polígono.

La regulación del sistema de Cooperación será la establecida en los art. 115 y 116 de la Ley 9/2001 de Suelo autonómica.

#### **Art.2.13. Sistema de Ejecución Forzosa.**

El sistema de Ejecución Forzosa tiene por objeto la ejecución directa del planeamiento por la Administración, actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, que realiza las obras de urbanización y procede posteriormente a la determinación y reparto de cargas correspondientes.

La aplicación del sistema se realizará requerirá la declaración del incumplimiento de los deberes y obligaciones de los propietarios

La regulación del sistema de Ejecución Forzosa, y de la Comisión Gestora, será la establecida en los art. 125 a 129 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

#### **Art.2.14. El Sistema de expropiación.**

Tiene por objeto la ejecución directa por la Administración local, Autonómica o Central del desarrollo de planteamiento.

La regulación del Sistema de expropiación será la establecida en los art. 117 a 119 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

En todos los supuestos de aplicación de éste sistema las valoraciones de bienes y derechos expropiados se harán conforme a los criterios establecidos en la Ley 6/98 del Suelo estatal y en especial a lo establecido en el art.121 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

## **SECCION 5. INSTRUMENTOS DE EJECUCION**

### **Art.2.15. Clases de proyectos.**

La ejecución de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se llevara a cabo mediante los proyectos técnicos, formulados por la iniciativa privada o pública, incluidos en alguna de las siguientes clases:

- De Urbanización.
- De Obras de Infraestructura.
- De Edificación.
- De Actividad.

### **Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización y Obras de Infraestructuras**

#### **Art.2.16. Proyecto de Urbanización.**

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva aprobación.

En todos los casos los proyectos deberán incorporar para su tramitación la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF o similar); a la recepción municipal de las obras deberá hacerse entrega al Ayuntamiento en soporte magnético de la totalidad de las determinaciones gráficas finales de las obras final y realmente ejecutadas en todos los servicios (agua, electricidad, saneamiento, etc.).

#### **Art.2.17. Proyectos de Obras de Infraestructura no integradas en U.Ejecución.**

Podrá llevarse a cabo el desarrollo del Suelo Urbano por el propio Ayuntamiento mediante Actuaciones Urbanísticas correspondientes a obras publicas ordinarias.

En tales casos el suelo de dotaciones con destino publico se obtendrá por:

- Cesión mediante un proyecto de reparcelación.
- Cesión mediante Convenio Urbanisticos.

La financiación de las obras con cargo a los propietarios se llevara a cabo mediante le sistema de contribuciones especiales

#### **Art.2.18. Proyectos de Obras de Infraestructura.**

Los Proyectos de Obras de Infraestructuras se refieren a obras de sustitución, mejora o completación de redes existentes y contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización.

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

## **Epígrafe 2. Proyectos de Edificación**

### **Art.2.19. Tipos de Obras.**

A los efectos de la definición de proyectos de edificación y de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento y régimen de tolerancias en el presente Plan General, las obras se clasifican en:

- Obras de Demolición.
- Rehabilitación y Reforma.
- Ampliación.
- Nueva Planta
- Obras complementarias de edificación y uso del suelo.

1. Son obras de Demolición tanto las obras que conllevan la total demolición del edificio o su total vaciado interior como aquellas que suponen la desaparición de una parte de la edificación o construcción.
2. Son Obras de Rehabilitación y Reforma aquellas que están encaminadas a garantizar tanto la seguridad estructural y constructiva del edificio como las destinadas a racionalizar la distribución de los espacios habitables del mismo.

Dentro de éste tipo de obras se incluirán aquellas destinadas a adecuar las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, etc. a las normas y estándares actuales, así como las destinadas a mejorar y renovar total o parcialmente los materiales de acabados (sustitución de los pavimentos, alicatados, carpintería exterior o interior, la pintura, etc.).

Así mismo dentro de este grupo de Obras de Rehabilitación y Reforma se incluyen las obras permitidas en el Catálogo de Bienes Protegidos tal como quedan definidas en dicho documento que añade matizaciones a tal tipo de obras subdividiendo esta categoría en labores de:

- Mantenimiento
- Consolidación
- Recuperación
- Acondicionamiento
- Reestructuración

3. Son Obras de Ampliación aquellas destinadas a aumentar o modificar la forma y superficie total construida de una construcción existente.
4. Son obras de Nueva Planta aquellas que se ejecutan ex-novo sobre un solar anteriormente no edificado, sobre un área de parcela libre que no tenga agotada la edificabilidad establecida, o como sustitución de una edificación existente sobre la que previamente se ha realizado una Obra de Demolición.
5. Son obras complementarias de la edificación y uso del suelo aquellas comprendidas en las apartados anteriores y que estén encaminadas al tratamiento de la configuración física de la parcela (movimiento de tierras/jardinería), pavimentación de vías públicas, etc.

**Art.2.20. Proyecto de Demolición.**

Los Proyectos de demolición deberán contener un plano de localización de la finca sobre cartografía catastral del municipio a escala no inferior a 1:2000 si se trata de suelo urbano o Urbanizable y no inferior a 1:5000 en el suelo no Urbanizable.

Detallaran el alcance de la demolición, total o parcial, con documentación gráfica a escala no inferior a 1:200.

Cuando afecten a elementos estructurales de la construcción será preciso proyecto suscrito por técnico competente.

**Art.2.21. Proyecto de Rehabilitación, Ampliación o Nueva Planta.**

Los proyectos, que deberán ir suscritos por técnico competente, deberán contener un plano de localización de la edificación proyectada sobre cartografía catastral del municipio a escala no inferior de 1:5.000 si es Suelo No Urbanizable y no inferior a 1:2.000 si es Suelo Urbano o Urbanizable.

Los proyectos incorporarán tanto un cuadro resumen comparado entre los parámetros de la ordenanza de aplicación y las características volumétricas, de uso y emplazamiento del proyecto sobre la parcela como el plazo máximo previsto para la ejecución de la obra.

Singularmente los Proyectos de Rehabilitación y de Ampliación contendrán el levantamiento gráfico a escala adecuada (mínimo E 1:100) de la edificación en su estado original así como estudio de la incidencia de la ampliación sobre el edificio original. En todos los casos será necesario acompañar la totalidad de las determinaciones gráficas de proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar).

**Art.2.22. Proyecto de Obra Menor.**

Para los casos de Obra Menor, tal como queda definida, en el los art.2.25 y 2.26 de las presentes Normas Urbanísticas, la solicitud que no necesitara de presentación de proyecto técnico, deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra sobre cartografía catastral del municipio.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela).
- Relación de materiales a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.

El Ayuntamiento podrá exigir la presentación tanto de planos complementarios acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en este P.General como acompañar, si así fuese demandado, la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con formato universal (DXF o similar).

**Art.2.23. Proyecto de Obras Complementarias.**

Se define como Obras Complementarias desde las instalaciones de arquitectura o de ingeniería civil (puentes, fuentes, etc.), no incluidas dentro de un proyecto de urbanización, hasta las obras que no suponen el cerramiento de volumen construido alguno tales como cerramientos de parcelas, vallas publicitarias, movimientos de tierras,

acondicionamientos del espacio de parcela anejo a la edificación, instalación de andamios y apeos, tales y plantaciones de árboles, etc.

La documentación de los Proyectos de Obras Complementarias estará en función de las características de la obra a realizar, excepto en el caso de obras en movimientos de tierras no incluidos en el proyecto de edificación de una parcela y que impliquen la alteración de la altimetría existente de la misma en mas de ciento veinte (120) centímetros, en cuyo caso será preciso de un proyecto que contenga como mínimo:

- Memoria justificativa de la conveniencia y fin de la obra.
- Plano de situación a escala mínima de 1:5000.
- Plano en su caso de la alineación oficial prevista a escala mínima 1:1000.
- Plano de altimetrías actuales y futuras, abarcando al menos todas las parcelas colindantes y el espacio público de acceso a la parcela

#### **Art.2.24. Proyectos de Instalación o Actividad.**

Se entiende por Proyecto de Actividades y/o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir la organización de la actividad, las instalaciones, los usos, los elementos mecánicos, las máquinas, las medidas correctoras y las condiciones de un local que precisan existir en el mismo para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Deberán especificar en sus documentos plano de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo No Urbanizable y 1:2.000 si es Suelo Urbano o Urbanizable.

En su memoria desarrollarán y justificarán el cumplimiento de la normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la NBE-CPI, la normativa de Seguridad e Higiene así como la normativa general y/o sectorial vigente que en cada momento le sea de aplicación, junto a las Normas Urbanísticas.

En aquellos aspectos que pudieran estar regulados por Normas Generales y en éstas, serán de aplicación las de rango superior.

Independientemente de la clase de suelo en que se planteen:

- Los usos y actividades comprendidos en los Anexos I y II de la [Ley 10/91](#) autonómica, deberán ser sometidos a Estudio de Impacto Ambiental, que deberá ser aprobado por la Agencia de Medio Ambiente previamente a la concesión de licencia.
- Los usos y actividades comprendidos en los Anexos III y IV de la [Ley 10/91](#) autonómica, deberán ser sometidos a Calificación ambiental, conforme al procedimiento establecido para cada caso en los art. 17 a 21 de la Ley 10/91.

## SECCION 6. TIPOS DE OBRAS Y LICENCIAS DE OBRAS DE CONSTRUCCION

### Art.2.25. Obra menor.

A los efectos previstos en el Plan General tendrá la consideración de obra menor, aquellas que cumplan cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de Demolición, Rehabilitación o Reforma o ampliación de nueva planta, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarios de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo aunque si la certificación de técnico competente como por ejemplo para la instalación de grúas, andamios, etc.

### Art.2.26. Tipos de Obra Menor.

La lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal es:

1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:
  - Construcción o reparación de vados en las aceras (así como su supresión).
  - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, amparada en licencia, de obras mayores.
  - Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
  - Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
  - Colocación de postes de todo tipo.
  - Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
  - Instalación de cabinas telefónicas, transformadores, buzones de correos, etc. en la vía pública.
2. Obras auxiliares de la construcción:
  - Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
  - Construcción de andamios, grúas y similares.
  - Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayores.
  - Acotamiento de fachadas.
  - Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
  - Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra siempre que no superen los 12 m<sup>2</sup> de superficie, exista solicitud simultánea de licencia de obra mayor para el total de las obras en la parcela y se fije en la misma la duración total de las obras y el uso final de la barraca provisional o su demolición.

**3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:**

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- Formación de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la dimensión de los huecos.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencias de obra mayor.
- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

**4. Obras en las parcelas y en la vía pública:**

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta de menos de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) de superficie total.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
- Amueblamiento de jardines privados con obras de fábrica.

**Art.2.27. Obra Mayor.**

Se entiende por Obra Mayor aquella que afecta tanto a elementos estructurales y/o resistentes como a alteraciones y modificaciones de las fachadas, exteriores e interiores, de las edificaciones, incluyendo:

- Obras de Demolición cuando existan elementos estructurales y/o resistentes.
- Obras de Rehabilitación, Modificación y Reforma cuando conlleven ampliación de superficie o volumen y/o afecten a elementos que forman parte de la estética exterior de la edificación (marquesinas, cargaderos, escaleras, etc.).
- Obras de ampliación cuando afecten a infraestructuras y servicios urbanos y a aumento de la superficie y volumen construidos.
- Obras de Nueva planta de edificación e infraestructuras urbanas.
- Obras Complementarias de la edificación que contengan o afecten a elementos estructurales (apeos, etc.) y/o alteren la estética urbana (vallas y efectos publicitarios de las dimensiones previstas en la Ordenanza específica).

En cualquier caso a efectos de las presentes Normas tendrán la consideración de obra mayor de edificación/construcción todas aquellas comprendidas en lo establecido en el art.2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación.

**Art.2.28. Documentación para la solicitud de Licencia de Obras.**

A efectos de la documentación de la solicitud de obras de edificación esta deberá acompañarse, además de la documentación relativa a la actividad a desarrollar de:

- Proyecto de Ejecución, en obras correspondientes a viviendas unifamiliares, y otros usos, cuando la superficie total construida sea inferior a 1.000 m<sup>2</sup> sobre rasante.
- Proyecto Básico, en el resto de los casos.

En todos los casos se asegurara el cumplimiento de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, además del resto de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso.

## TITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO

### CAPITULO 1. GENERALIDADES

#### SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### **Art.3.01. Clasificación del suelo.**

El presente Plan General clasifica el suelo del término municipal según la realidad consolidada y el destino previsto, distinguiendo las distintas clases de suelo delimitadas en la documentación gráfica del Plan.

A efectos urbanísticos esta clasificación constituye la división básica del suelo y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables al tiempo que constituye la base para el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y la adquisición de derechos. Por ello:

- a) El Suelo Urbano Consolidado comprende las áreas urbanizadas ocupadas por la edificación.
- b) El Suelo Urbano No Consolidado comprende las áreas parcialmente edificadas o vacantes que por ejecución del P.General lleguen a adquirir tal condición.
- c) El Suelo Urbanizable sectorizado comprende las áreas que por ejecución y desarrollo del P.General pueden ser ocupadas por la edificación de acuerdo al modelo urbano planteado.
- d) El suelo No Urbanizable protegido es aquel al que el P.General mantiene ajeno a cualquier destino urbano sin perjuicio de las tolerancias previstas para el mismo en la Ley 9/2001 del Suelo autonómica y que quedan reguladas en este P.General

##### **Art.3.02. Estructura general**

El P.General definen la "estructura general y orgánica del territorio" a través de:

- a) La determinación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.
- b) La asignación de distintas calificaciones subdividiendo el suelo urbano en claves de ordenanza, a las que se les asignan usos pormenorizados e intensidades de aprovechamiento pormenorizado y en el suelo Urbanizable asignándole aprovechamientos y usos globales además de una preordenación indicativa y no vinculante.

##### **Art.3.03. Sistemas de redes públicas.**

Sistemas de redes públicas son aquellos elementos básicos de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población y que se localizan en suelo público de acuerdo a la jerarquización y funciones previstas en el art.36 de la Ley 9/2001 del Suelo.

Todas ellas se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

## SECCIÓN 2. RÉGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS

### Art.3.04. Captación de Redes en el Suelo Urbano y Urbanizable.

Las Redes en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y Urbanizable, están sujetos a cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento o de la Comunidad de Madrid, para su afectación a los usos previstos por el planeamiento.

En el suelo urbano consolidado la ampliación de la red publica derivada de la rectificación de alineaciones será asimismo de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio simultanea a la concesión de la licencia de edificación de la parcela sobre la que se localiza la red local definida en el presente Plan General.

Junto al anterior procedimiento, mayoritariamente empleado en la captación de las redes públicas, el Ayuntamiento podrá obtener estar por aplicación de lo previsto en los art. 90 a 94 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

### Art.3.05. Ejecución de las Redes Públicas.

La ejecución de las redes públicas se sujetaran a lo previsto en el art.95 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

En el suelo No Urbanizable cuando la obra se promueva por la Comunidad de Madrid, y el grado de definición aportado por el P.General permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter este al trámite previsto en el art.10 del Decreto Comunitario 69/1983; en otro caso se estará a lo dispuesto en la ley 9/2001 del Suelo.

### Art.3.06. Asignación de costes de Urbanización.

En los polígonos y sectores de nuevo desarrollo los conceptos a contemplar como carga de urbanización, y la asignación de costes, se ajustará a lo previsto en el art.97 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

## SECCIÓN 3. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

### Epígrafe 1. Aprovechamiento urbanístico

#### Art.3.07. Adquisición y cuantificación del aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, según clase del suelo:

1. En el Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el que resulte de la aplicación de las condiciones particulares de la zona de ordenanza en que se encuentre.
2. En el Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios incluidos en cada polígono será el 90% del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto correspondiente.

El Aprovechamiento Tipo de cada Area de Reparto será el resultado del cociente de aprovechamiento lucrativo total (incluyendo el dotacional privado), expresado en metros cuadrados y construibles de uso y tipología por su superficie total excluidos los terrenos de dotaciones públicas, generales o locales, ya existentes. A efectos de su gestión cada U.Ejecución constituirá un Área de Reparto independiente.

3. En Suelo Urbanizable Sectorizado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en un Sector o Sistema General adscrito, será el resultado de referir a su superficie el 90% del Aprovechamiento Tipo Unitario del Area de Reparto conformada por la totalidad de los Suelos Urbanizables del P.General.
4. El Aprovechamiento Unitario de cada Area de Reparto será el resultado del cociente de aprovechamiento lucrativo total, excluyéndose el dotacional de titularidad pública, de cada una de ellas, expresado en metros cuadrados construibles de uso característico, entre la superficie total del área de reparto.

#### **Art.3.08. Deberes de cesión.**

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a cumplir con el deber de efectuar las cesiones gratuitas de terrenos establecidos en la Ley 9/2001 para cada uno de los tipos y categorías de suelo en la proporción establecida en el art.36 de la citada Ley. En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio y de la Comunidad de Madrid son:

1. Terrenos destinados al Sistema de Redes Locales del polígono o sector: Servicios públicos y viario interior, zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público.
2. Terrenos destinados al Sistema de Red General incluidos en el Area de Reparto: Viario publico, zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público y equipamientos sociales.
3. Terrenos destinados al Sistema de Red Supramunicipal incluidos en el Area de Reparto: Equipamientos sociales y viviendas de integración social.
4. El suelo necesario para situar el exceso de aprovechamiento lucrativo resultante de la diferencia entre el atribuido por el planeamiento y el susceptible de apropiación por los propietarios.
5. Terrenos urbanizados correspondientes al 10% de cesión del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución o Sector.

#### **Art.3.09. Deberes de equidistribución.**

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a cumplir con el deber de equidistribuir entre ellos las cargas y beneficios de la actuación a través de los mecanismos propios del sistema de actuación previsto en cada caso.

#### **Art.3.10. Deberes de urbanización.**

Los propietarios de suelo están obligados a cumplir con el deber de urbanizar los terrenos con arreglo a lo establecido en el planeamiento (P.General, P.Parcial o P. Especial).

El deber de urbanizar supone que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística deberán:

1. Sufragar las obras de urbanización del correspondiente polígono/sector o, en su caso, de las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. Esto es:
  - Obras de vialidad.
  - Obras de la red de saneamiento.
  - Obras de la red de saneamiento.
  - Obras de la red de energía eléctrica.
  - Obras de de la red de Telecomunicaciones.
  - Obras de la red de Alumbrado Publico.
  - Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores.
  - Indemnizaciones a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del planeamiento, así como las indemnizaciones derivadas de la obligada destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la ordenación que se ejecute.
  - Redacción y tramitación de cuantos documentos técnicos de planeamiento y de proyecto necesarios.
2. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes en los términos que establece la legislación vigente.
3. Poner a disposición de la administración actuante terminados y en estado de funcionamiento los elementos de la urbanización interior así como las necesarias conexiones exteriores con las redes generales del territorio.
4. Solicitar en plazo licencia de edificación.

#### **Art.3.11. Incumplimiento.**

El incumplimiento por los propietarios del suelo de los plazos y obligaciones y cargas de urbanización, podrá dar lugar, previa declaración formal del incumplimiento, a la modificación del Sistema de Ejecución o a la tramitación de propuestas de desarrollo por concurso del polígono.

#### **Epígrafe 2. Derecho a edificar**

##### **Art.3.12. Facultad del derecho a edificar.**

Sólo podrá edificarse en Suelo Urbano y Urbanizable en las parcelas que cumplan la condición de solar; el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar.

Cuando se trate de una parcela incluida en una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, o sector de Suelo Urbanizable, deberá cumplirse además:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Reparcelación o, en su caso, se haya declarado la incesariedad del mismo.

- Que se haya protocolarizado y registrado ante notario, la cesión a favor del Ayuntamiento y Comunidad de Madrid de los terrenos reservados para redes locales y generales en el primer caso y redes supramunicipales en el segundo.
- Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o de Obras de urbanización o se garantice la ejecución simultánea con las obras de urbanización.

#### **Art.3.13. Urbanización y Edificación simultánea.**

Podrá ejercerse la facultad a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de ordenación, se cumplan los requisitos siguientes:

- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de las obras de la correspondiente etapa del Plan Parcial o de la Unidad de Ejecución.
- Que en la solicitud de licencia el propietario o promotor se comprometa tanto a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización como 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.

#### **Art.3.14. Otras obligaciones.**

Los propietarios de suelo estarán obligados a:

- Realizar la edificación en los plazos fijados en la licencia.
- Conservar la edificación.
- Conservar la urbanización hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Para aquellos servicios y obras que se hallen en mal estado el Ayuntamiento podrá redactar PERIs o Proyectos de Obras de Urbanización para establecer bien las contribuciones especiales necesarias para corregir las deficiencias del polígono, o bien sufragar los costes mediante cuotas de urbanización, todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento gestione la obtención de subvenciones para tal fin.

## SECCIÓN 4. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

### Art.3.15.- Contenido del derecho de propiedad

La clasificación del suelo como No Urbanizable protegido comporta por sí sola la delimitación del contenido del derecho de propiedad, quedando éste integrado y acotado tanto por las facultades y deberes establecidos en el art. 28 y 29 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica así como por la normativa específica que se detalla las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

### Art.3.16. Facultades.

Los propietarios de suelo No Urbanizable Protegido, de acuerdo a lo previsto en el art.28 de la Ley del Suelo autonómica, podrán:

- Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.
- Realizar, utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en la Ley 9/2001 y en presente P.General (Instalaciones al servicio de la carretera, parques de maquinaria, dotaciones, etc.).

### Art.3.17. Deberes:

Los propietarios del Suelo No Urbanizable Protegido, de acuerdo asimismo a lo previsto en el art.28 de la Ley del Suelo autonómica, deberán:

- Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.
- Permitir a la Administración Pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.
- Materializar las compensaciones económicas establecidas en la Ley 9/2001 para la implantación de actividades para las que se obtenga la oportuna calificación en función de las tolerancias previstas en el P.General

## **CAPITULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.**

### **Art.3.18. Definición.**

A los efectos del presente P.General constituyen el Suelo Urbano:

- a) **El Suelo Urbano Consolidado:** constituido por las áreas que cuentan, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establece la legislación urbanística.
- b) **El Suelo Urbano No Consolidado:** constituido por los suelos no consolidados por la edificación y carentes de la totalidad de los servicios urbanísticos sobre los que el Plan establece una ordenación pormenorizada.

### **Art.3.19. Desarrollo del Suelo Urbano Consolidado.**

Para su desarrollo y edificación basta con la solicitud de licencia de acuerdo con las determinaciones de la clave de ordenanza (uso, aprovechamiento y condiciones estéticas) establecidas en el planeamiento, ya que corresponden a terrenos con características propias y legales de solar.

### **Art.3.20. Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado correspondiente a U.Ejecución.**

Pertenecen a este tipo de suelo las áreas que tienen una ordenación prefijada en el P.General, pero que por la inadecuación de la estructura catastral a dicha ordenación, por su obsolescencia o por no disponer de la totalidad de los servicios urbanos, precisan de la redacción de instrumentos para completar las redes y servicios urbanísticos, y en su caso de un Proyecto de Reparcelación, que permita repartir los beneficios y cargas de planeamiento e inscribir a favor del Ayuntamiento la totalidad de los suelos de cesión.

La delimitación de estos polígonos de ejecución definidos en los planos de gestión y en los Anexos Normativos se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente P.General

Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación previsto implicando, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito del polígono hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación, aún cuando no sea necesaria la Reparcelación, hasta que se produzca el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

### **Art.3.21. Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado correspondiente a U.Ejecución.**

A efectos del desarrollo del P.General, se establecen las siguientes Unidades de Ejecución:

- UE-1 Calle Nueva.
- UE-2. Barranco Sur
- UE-3. El Horno de Yeso.<sup>1</sup>

**Art.3.22. Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado correspondiente a U.Ejecución.**

Las condiciones establecidas en los Anexos Normativos del P.General para cada una de las U.Ejecución, serán vinculantes en usos, calificación de suelo, alineaciones y aprovechamiento urbanístico, con las limitaciones derivadas de las normas de interpretación del P.General establecidas en el artículo 1.05 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.

A efectos de su gestión cada Unidad de Ejecución constituirá un Area de Reparto independiente.

---

<sup>1</sup> La UE-3 El Horno de Yeso en documentos anteriores era denominada UE-4

## **CAPITULO 3. EL SUELO URBANIZABLE.**

### **Art.3.23. Definición y categorías.**

A los efectos del presente P.General constituye el Suelo Urbanizable las áreas de suelo aptas para alojar la expansión urbana a corto y medio plazo y cuyo desarrollo refuerza el carácter urbano del núcleo histórico de Olmeda de las Fuentes siguiendo el modelo de crecimiento tradicional del municipio.

### **Art.3.24. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

De acuerdo a lo previsto en el art.23 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica el régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado será el mismo que el del Suelo Urbano No Consolidado; su desarrollo deberá llevarse a cabo a través de Planes Parciales.

A efectos de su desarrollo la totalidad del Suelo Urbanizable del Plan General constituye una única Area de Reparto; la equidistribución de los derechos y cargas se llevara a cabo mediante el mecanismo del Aprovechamiento Unitario.

### **Art.3.25. Delimitación de Sectores.**

La delimitación de Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado queda reflejada en el plano P-4.Ordenacion Pormenorizada.Gestión del Suelo.

### **Art.3.26. Edificación.**

Las facultades de edificación correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Ejecución Forzosa o Reparcelación oportunos.

Como excepción a lo anterior sobre esta clase de suelo podrán realizarse las obras de infraestructura correspondiente a los Sistemas Generales así como, en su caso, la edificación de los suelos previstos para dotación de Sistema Interior del P.Parcial.

### **Art.3.27. Condiciones para el desarrollo del Suelo Urbanizable.**

En el desarrollo del Suelo Urbanizable se cumplirá que:

- a) Los Planes Parciales abarcaran sectores completos.
- b) En la redacción de los Planes Parciales se procurará respetar la localización del viario establecido como vinculante en la ficha (tanto estructurante como de sistema general) debiéndose justificar su modificación en caso contrario.
- c) En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima prevista en la ficha del sector correspondiente.
- d) Los Planes Parciales se podrán redactar con un suficiente nivel de detalle que haga innecesario la posterior tramitación de Estudios de Detalle.
- e) Las Ordenanzas de los P.Parciales podrán, en su caso, modificar el contenido de las determinaciones establecidas en las ordenanzas y usos de las presentes Normas, pero deberán respetar tanto su criterio y terminología como las Condiciones Generales de Edificación y Uso para facilitar la uniformidad de los diferentes documentos de planeamiento del municipio.

- f) La memoria de cada P.Parcial deberá justificar el aprovechamiento total y su relación con el Aprovechamiento Unitario establecido por el P.General.

**Art.3.28. Relación de sectores del S.Urbanizable Sectorizado y Sistema de Actuación.**

El desarrollo del Suelo Urbanizable se llevará a cabo mediante el desarrollo de Planes Parciales de acuerdo a la siguiente sectorización:

IDENTIFICACION DEL SECTOR	USO CARACTERISTICO	SISTEMA DE ACTUACION
S-1 Sol Norte	Residencial	Compensación
S-2 Barranco Norte	Residencial	Compensación
S-3 Valsore/Talleres Artesanales	Talleres Artesanales	Compensación
S-4 Ensanche Norte	Residencial	Compensación
S-5 C/ Mayor Oeste	Residencial	Compensación
S-6 Las Cruces	Residencial	Compensación
S-7 La Huerta	Residencial	Compensación
S-8 Calle Moral	Residencial	Compensación

## **CAPITULO 4. GESTION DE LOS PLANES PARCIALES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

### **Art.3.29. Generalidades.**

El desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Sectorizado se realizará a través de Planes Parciales de acuerdo al sistema de actuación establecido en los Anexos Normativos del P.General.

En el Suelo Urbano cada Plan Parcial constituirá un Área de Reparto independiente, que no precisa por tanto de transferencias de aprovechamiento entre polígonos, en tanto que en el Suelo Urbanizable la totalidad de los Sectores y las Redes de sistemas General y Supramunicipal adscrita constituirán una única Área de Reparto

### **Art.3.30. Coeficiente de ponderación de usos.**

La determinación de los coeficientes de ponderación de usos para los distintos sectores delimitados en el Plan General, aplicables en el desarrollo y ejecución de los Planes Parciales, son los contenidos los Anexos Normativos del P.General.

### **Art.3.31. Aprovechamiento.**

Los Planes Parciales del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado del P.General se desarrollará mediante el mecanismo del Aprovechamiento Unitario de cada una de las Areas de Reparto definidas.

El aprovechamiento urbanístico de los distintos polígonos se determinara de acuerdo a lo previsto en el Art.39 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica en tanto que el reparto de beneficios y cargas del desarrollo, tanto de Planes Parciales como de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado, se llevara a cabo por aplicación del mecanismo establecido en el art.84 de dicha Ley.

En el Suelo Urbano No Consolidado cada polígono constituirá un Área de Reparto independiente en tanto que la totalidad del Suelo Urbanizable constituye una única Área de Reparto.

### **Art.3.32. Dotaciones de suelo.**

Las dotaciones de las redes publicas de los distintos planes parciales se fijaran de acuerdo con lo establecido en art.36 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

### **Art.3.33. Sistemas de Redes Públicas del Suelo Urbanizable.**

Los Sistemas de Redes Públicas del Suelo Urbanizable sectorizado establecidos en el P.General se obtendrán bien mediante el mecanismo del Aprovechamiento Unitario del Area de Reparto, bien por expropiación o adquisición a cargo de los recursos municipales.

Los propietarios de suelo de redes públicas, cuando éstas estén adscritas a algún área de reparto, entrarán a formar parte de las comunidades reparcelatorias o de compensación que correspondan.

## SECCION 1. CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

### Art.3.34. Condiciones Respecto a la Ejecución del Proyecto.

En la ejecución de las obras de urbanización del Suelo Urbanizable deberán cumplirse, además de las condiciones que establezca el Estudio-Informe Medio Ambiental las siguientes condiciones:

- El replanteo de la obra incluirá la delimitación de la totalidad de los suelos provisionalmente ocupables tales como pistas de trabajo, parques de maquinaria, área de acopio de materiales, depósitos de tierra recuperada y cuantas otras instalaciones sean precisas, procurando su localización en las zonas de menor valor medioambiental.
- Se definirán los caminos provisionales para el movimiento de camiones durante la obra.
- Cuando las obras impliquen movimientos de tierra se acopiara y conservara la tierra vegetal para su posterior utilización en zonas a revegetar; en la ejecución de zanjas los materiales extraídos se separaran en el momento de apertura, según su composición edáfica, para mantener esta cuando se aborde el tapado de las zanjas.
- Los productos procedentes del mantenimiento de la maquinaria (aceites y similares) deberán tratarse de acuerdo a la Orden 917/1996; la planta de instalaciones y de repostaje se instalara sobre terrenos impermeables.
- Se utilizara maquinaria, equipos y procedimientos de construcción que disminuyan las emisiones acústicas.
- Se reducirán y compensaran los movimientos de tierra, se cuidara el acabado exterior de las edificaciones y se concentrara la edificación en altura en las zonas de menor cota.
- Se respetara la vegetación existente, especialmente la arbórea, englobándola dentro de las zonas verdes del sector; los viales proyectados procuraran no afectar la misma. Cuando ello no sea posible deberán sustituirse los ejemplares arbóreos eliminados por otros semejantes, recomendándose el trasplante y en todos los casos aplicando la denominada Norma Granada.
- En relación a dotaciones, presiones, diseño de la red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.
- Los proyectos de riego y jardinería conectados a la redes de distribución de agua potable, deberán remitirse a Canal de Isabel II para su aprobación. Si la superficie bruta de las zonas verdes del sector fuera superior a tres hectáreas, el agua para reigo deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.
- Finalizadas las obras se retiraran, a vertedero autorizado, todos los residuos producidos y se restauraran los suelos afectados. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006

como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2001.

#### **Art.3.35. Condiciones de la fase de funcionamiento.**

- La ordenación de los sectores tendrá en cuenta, en cuanto a la asignación de usos y al organización de las edificaciones, lo previsto en el decreto sobre materia de protección contra la contaminación acústica, previendo en su caso soluciones integradas en el paisaje.
- Se establecerá el control y racionalización de agua para riego, publico y privado, dando prioridad al riego de parques y jardines con aguas recicladas, y fomentándose soluciones de piscinas colectivas frente a las individuales.
- Los residuos producidos se atenderán a lo establecido en la Ley 10/98 de Residuos y normativa concordante.
- EL funcionamiento de los usos previstos de los sectores quedaran condicionados a la capacidad de servicio de la EDAR.
- El desarrollo del planeamiento estará condicionado al informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente en todo lo establecido en el decreto 170/98 sobre gestión de infraestructura de saneamiento de aguas residuales de la CAM.
- Antes de la conexión de la red municipal a la red autonómica de saneamiento deberán instalarse aliviaderos de crecida, limitando la salida de sólidos; la solución técnica deberá ser autorizada por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.
- El vertido de aguas pluviales se producirá una vez garantizada la capacidad del cauce receptor y siempre tras la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.
- Los Planes Parciales y Unidades de Ejecución que se encuentre sobrevolados por líneas eléctricas, deberán cumplir los requisitos que se fijan en el Real Decreto 131/1997 de 16 de Octubre, procediendo al enterramiento de las citadas líneas o a su inclusión en pasillos eléctricos.
- Se prohibirá expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua potable.
- Las redes de riego que se conecten a las redes de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

## **CAPITULO 5. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.**

### **SECCION 1. REGIMEN COMUN**

#### **Epígrafe 1. Ambito de aplicación, categorías y Régimen del Suelo.**

##### **Art.3.36. Definición y Ambito.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable Protegido aquellos terrenos en los que tras el análisis urbanístico del P.General concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- 1ª. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- 2ª. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquéllos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

##### **Art.3.37. Categorías.**

El Suelo No Urbanizable Protegido en función del motivo de su protección queda subdividido en las siguientes categorías, que quedan delimitadas en la documentación gráfica de P.General:

- a) Alto Valor Paisajístico.
- b) Alto Valor Natural: Vegas y Riberas.
- c).Alto Valor Cultural. Paraje de Valmores.
- d) Alto Valor Cultural: Cañadas y Vías Pecuarias.
- e) Riesgo Natural.
- f) Montes Preservados.
- g) Alto Valor Forestal.
- h) Habitats
- i) Protección Hidrológica
- j) Reserva de Infraestructuras.

##### **Art.3.38. Régimen de la propiedad del suelo.**

Las facultades y derechos que delimitan el derecho de propiedad de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, se regulan en los art. 28 y 29 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica; dicho régimen se complementa a través de las determinaciones del presente capítulo.

**Art.3.39. Calificaciones urbanísticas en el suelo No Urbanizable.**

En estos suelos sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría en la presente Normativa, que se permitan por la legislación sectorial que les fuera de aplicación, o que se permitan en la figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse sobre los mismos.

**Epígrafe 2. Licencias, calificaciones, autorizaciones y otros requisitos.****Art.3.40. Calificación Urbanística y Licencia Municipal.**

A lo efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el otorgamiento previo de Calificación Urbanística por la CAM y de Licencia Municipal, de acuerdo a lo previsto en el art. 147 a 149 de la Ley del Suelo 9/2001 autonómica.

No están sujetos a los requisitos mencionados en el párrafo anterior los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

**Art.3.41. Normas Concurrentes y autorizaciones administrativas.**

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

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

**Art.3.42. Protección de dominio público.**

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

**Art.3.43. Situaciones preexistentes.**

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación existente en Suelo No Urbanizable Protegido que haya sido anteriormente declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

Las instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable Protegido con anterioridad a la Aprobación Definitiva del P.General, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en éstas Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación" y se sujetarán a lo establecido en las Disposiciones Transitorias de las presentes Normas.

**Art.3.44. Documentación de las solicitudes de calificación autonómica y licencia municipal.**

Las solicitudes para la implantación de una actividad en el medio rústico contendrán:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 9/2001 del Suelo autonómica, así como:
  - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
  - Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.
2. Anteproyecto de la edificación o instalación, a escala mínima 1:200, para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior, soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.
3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:5000 de clasificación del suelo.
4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:1000 y donde se referencie la finca con su entorno, caminos, parajes, etc.
5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.
6. Con carácter particular:
  - Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
  - Si en el expediente se incluye una vivienda, su necesidad para el funcionamiento de la explotación.
  - Si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público.
7. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá solicitar la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

8. Proyecto técnico. Una vez concedida la calificación o informe favorable, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente anteproyecto, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la calificación. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la calificación urbanística.

#### **Art.3.45. Unidad mínima de Cultivo y Parcela mínima.**

De acuerdo con el Decreto 65/1989 de 21 de mayo (BOCM 20/6/89) a efectos de instalaciones y explotaciones agropecuarias la unidad mínima de cultivo queda establecida en:

- 7.500 m<sup>2</sup> en terrenos de regadío.
- 30.000 m<sup>2</sup> en terrenos de secano.
- 2.000 m<sup>2</sup> en instalaciones no destinadas a vivienda, que no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos y que se adecuen a las actividades compatibles según el decreto 65/1989.

Para el resto de instalaciones no agropecuarias, destinadas a infraestructuras, dotaciones, parques de maquinaria, áreas de servicio de carretera, etc., se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

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

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, el propietario procederá a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación"; todo ello de conformidad con los art. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

## **SECCION 2. PARCELACIONES RUSTICAS.**

#### **Art.3.46. Carácter rústico.**

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse:

- Parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, el Decreto 65/1989 (BOC 20/6/89) sobre Unidades Mínimas de Cultivo
- Segregaciones de terrenos para la implantación de actividades y construcciones de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

**Art.3.47. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.**

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal y precisaran de informe vinculante de la Consejería competente en materia de agricultura.

**Art.3.48. Documentación.**

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

1. **Memoria justificativa** del cumplimiento de las condiciones específicas de la categoría de suelo y las tolerancias admisibles en el mismo por el P.General, en donde se deberá recoger.
  - Objetivos de la parcelación.
  - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - Fincas resultantes de la segregación describiendo para cada una de ellas su superficie, servidumbres y cargas.
  - Cumplimiento de la parcela mínima de Unidad de Cultivo y justificación del cumplimiento del Decreto Comunitario 16/1984 si se trata de suelos de regadío.
  - Descripción de las edificaciones existentes, si existieran, con indicación de su localización, usos actuales, superficie construida, alturas y materiales de cerramiento y cubrición y parcela a la que queda asignada, en la parcelación.
2. **Plano de situación** de la finca a escala adecuada no inferior a 1:5000, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo del P.General
3. **Plano de detalle** con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala mínima la 1:500. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse adicionalmente.
4. **Plano de detalle** con delimitación de las fincas matriz y resultantes, donde se reflejarán las edificaciones existentes en su caso, a escala mínima 1:500.
5. **Certificado del Registro de la Propiedad** del dominio y cargas de la finca y con indicación expresa de su superficie.
6. **Plano del Catastro** de todas las parcelas del interesado y relación o certificado catastral de las mismas.

**Art.3.49. Protección del dominio público.**

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

**Art.3.50. Edificaciones existentes y autorizaciones y licencias anteriores.**

No se podrá autorizar una parcelación en suelo No Urbanizable Protegido cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de la legislación vigente o de las determinaciones de la presente Normativa.

No podrá autorizarse una parcelación en suelo No Urbanizable Protegido cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior.

**Art.3.51. Expropiaciones.**

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

**SECCION 3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.****Epígrafe 1. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas.****Art.3.52. Obras permitidas.**

En el Suelo No Urbanizable solo podrán ser autorizados, previa calificación urbanística, los siguientes tipos de construcciones o instalaciones:

- Las destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales o cinegéticas adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, así como sus infraestructuras necesarias
- Las de carácter extractivo indispensables para la explotación o investigación siempre que las mismas se desarrollen exclusivamente sobre los suelos de protección paisajística y se lleven a cabo con un proyecto de explotación conjunto para todo el municipio y se excluyan soluciones de explotación a cielo abierto.
- Las instalaciones de dominio y uso publico destinadas a actividades científicas , docentes y divulgativas relacionas con los espacios naturales.
- Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo la comercialización de productos agropecuarios y servicios complementarios.
- Los establecimientos de turismo rural.
- Las rehabilitaciones de edificaciones de valor arquitectónico aun cuando se encontraran fuera de ordenación e incluso para usos residenciales.
- Las instalaciones destinadas a la producción de energía renovables (parques eolicos, fotovoltaicos,etc.).

**Art.3.53 Licencia y calificación previa.**

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable Protegido está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización (Calificación Urbanística) de los órganos urbanísticos competentes de la CAM siguiendo el trámite indicado en la Ley 9/2001 del Suelo autonómica (art.147 a 149).

## SECCION 4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y CALIFICACIÓN AMBIENTAL.

### Art.3.54. Oportunidad.

La tramitación de la calificación urbanística en suelo No Urbanizable Protegido de una obra, instalación, edificación o actividad se sujetará a lo previsto en la Ley 2/2002 de Medio Ambiente.

### Art.3.55. Fines.

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

- Situación de la instalación en el medio.
- Volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- Tránsito de vehículos.
- Emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- Uso impropio del medio físico.
- Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado al medio.

### Art.3.56. Método.

El método, contenido de los Proyectos y procedimiento de tramitación deberá sujetarse a lo establecido en el Real Decreto 1302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley Comunitaria 10/91 de 4 de abril sobre Protección del Medio Ambiente de la CAM, ley 2/2002 y Reglamentos que los desarrollen.

Ello podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Comisión Provincial de Urbanismo.

### Art.3.57. Resolución.

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

## SECCION 5. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

### Art.3.58. Ambitos.

El Plan General delimita diferenciadamente el Suelo No Urbanizable Protegido según los siguientes ámbitos:

- a) Alto Valor Paisajístico.
- b) Alto Valor Natural: Vegas y Riberas.
- c).Alto Valor Cultural. Paraje de Valmores.
- d) Alto Valor Cultural: Cañadas y Vías Pecuarias.
- e) Riesgo Natural.
- f) Montes Preservados.
- g) Alto Valor Forestal.
- h) Habitats
- i) Protección Hidrológica
- j) Reserva de Infraestructuras.

Sobre los mismos será de aplicación lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y lo establecido en la siguiente sección.

### Art.3.59.- Condiciones para el Suelo No Urbanizable Protegido de Alto Valor Paisajístico.

Se refiere esta protección a la práctica totalidad del término municipal, agrupando zonas de pastizales, matorral, cultivos agrícolas, etc. así como otros, cerros y elevaciones del terreno cuya ocupación o transformación supondría un fuerte impacto paisajístico por su alto potencial de visualización dado que por los escasos procesos transformación que ha sufrido el territorio este mantiene la práctica totalidad de sus condiciones naturales y en consecuencia constituye una de las escasas grandes reservas del paisaje madrileño todavía sin alterar por la edificación o grandes instalaciones.

El objetivo de protección es el mantenimiento del paisaje y la mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que hacen posible, en especial de la actividad agraria extensiva y la preservación de la valiosa fauna que estos espacios recogen y sostienen

Los terrenos comprendidos dentro de esta protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido.	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	-Prohibido en explotaciones a cielo abierto. -Permitido previa formulación de un proyecto único para todas las concesiones mineras del municipio.	---

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	---
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes industrias.	Permitido para equipamientos de titularidad pública o concesión administrativa. Prohibido para instalaciones industriales	Art. 64 y 65 LSA
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones no habitables	Art. 66 y 67 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

**Art.3.60.- Condiciones para el Suelo No Urbanizable Protegido de Alto Valor Natural: Vegas y Riberas.**

Se refiere esta protección a las áreas colindantes con los cursos de agua, continuos o estacionales, las cuales tienen un nivel freático próximo a la superficie lo que facilita el desarrollo de la vegetación asociada a la humedad edáfica; estos suelos poseen un especial interés ecológico y paisajístico y un gran interés botánico, en el caso de la vegetación de riberas asociada a los cauces, por la singularidad e importancia de las especies que acogen.

El objetivo de la protección es, junto con la zona de protección hidrológica, asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Los terrenos comprendidos dentro de esta protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido.	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	---
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes industrias.	Prohibido	---
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones no habitables	Art. 66 y 67 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras y la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

Se establecerán planes de repoblación y reforestación en los principales cursos de agua, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas.

Los proyectos de reforestación deberán ser visados ya emitidos a la Consejería de Medio ambiente que emitirá informe vinculante.

**Art.3.61.- Condiciones para el Suelo No Urbanizable Protegido de Alto Valor Cultural: Paraje de Valmores.**

Se refiere esta protección a los terrenos sobre los que se localizó el primer asentamiento de Olmeda de las Fuentes y que actualmente, una vez abandonado dicho asentamiento, resta como un espacio cultural de romería que constituye un elemento de identificación de la población con su territorio.

El objetivo de la protección es preservar el paraje y posibilitar su recuperación como espacio libre de uso publico de ocio.

Los terrenos comprendidos dentro de esta protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido.	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido.	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	---
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes industrias.	Permitido para equipamientos de titularidad pública o concesión administrativa. Prohibido para instalaciones industriales	Art. 64 y 65 LSA
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones no habitables	Art. 66 y 67 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

**Art.3.62. Condiciones para el Suelo No Urbanizable Protegido de cañadas y vías pecuarias.**

Se refiere a la protección de los terrenos destinados a vías pecuarias y descansaderos clasificados por la Consejería de Medio Ambiente la cual debe autorizar cualquier petición de uso y aprovechamiento que afecte a una vía incluida en la clasificación.

Las vías pecuarias clasificadas del municipio y sus anchuras legales son:

-Cañada de Merinas	75 metros
-Cordel de la Pica	37,5 metros
-Cordel de Ambite	37,5 metros
-Vereda de Villar del Olmo	20 metros
-Colada de Vallejo	12 metros

Toda acción que afecte a cualquier vía pecuaria comprendida en el término municipal debe ajustarse a la ley 3/95 de Vías Pecuarias y a la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	s/ Ley 8/98.	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido.	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	---
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes industrias.	Prohibido.	---
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	s/ Ley 8/98	Art. 66 y 67 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

Como condiciones particulares para esta categoría de suelo, se determinan además las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe su asfaltado y conversión para el tránsito motorizado excepto agrícola y emergencias
- b) Se prohíbe la implantación de vertederos de cualquier clase.
- c) Cuando se precise cruzar la vía pecuaria con viales o cualquier otra infraestructura de transportes, se atenderá a lo dispuesto en el art.28 de la Ley 8/1998.
- d) Las infraestructuras (conducciones de agua, de electricidad, etc.) necesarias para el municipio y colindantes con la vía pecuaria, deberán situarse preferentemente fuera de la misma.

Por otra parte de acuerdo con lo señalado en el informe de al Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural en las vías pecuarias:

- Será de aplicación la Ley 8/98 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- No discurrirán por el dominio publico pecuario viales ni se situaran rotondas, de acuerdo al art.43 de la Ley 8/98 donde prohíbe el asfaltado del dominio publico pecuario y el transito a motor no agrícola.
- No discurrirán por las vías pecuarias infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.). Siendo necesario solicitar a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias.
- Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, realizándose a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos

- preferiblemente adoquines de piedra natural (roca, basaltos, calizas, ...) y debidamente señalizado indicando cruce con vía pecuaria.
- El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
  - De acuerdo con al artículo 43 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Madrid, esta expresamente prohibido en el dominio publico pecuario la extracción de áridos, rocas y gravas. En consecuencia el dominio publico pecuario quedar totalmente fuera de la explotación minera de gravas incluidos sus accesos. Teniendo en cuenta que sobre la vía pecuaria de acuerdo a al Ley 8/98, de 15 de junio, de Vais Pecuarias de la Comunidad de Madrid se desarrollan usos de senderismo cicloturismo y cabalgada, usos incompatibles con el transito propio de una explotación minera, para evitar los accidentes que pueden ocurrir, es necesario establecer un perímetro de seguridad en el frente de la extracción con la vía pecuaria de al menos 30 m. desde el limite exterior del dominio publico pecuario. Igualmente es necesario el vallado del perímetro para evitar accidentes ligados a los usos prioritarios, compatibles y complementarios definidos por la legislación de vías pecuarias, así como la instalación de en el una pantalla vegetal constituido por una plantación arbórea.

#### **Art.3.63.- Condiciones para el Suelo No Urbanizable Protegido por su Alto Valor de Riesgo Natural.**

Se refiere está protección a los terrenos de las laderas de fuerte pendiente localizadas al oeste del término municipal y que tienen, por sus características geológicas, una total inadecuación para ser soporte de edificaciones o actividades ante los peligros de deslizamientos naturales provocados las aguas infiltradas.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido sin edificaciones anejas.	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	---
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes industrias.	Prohibido	---
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones no habitables	Art. 66 y 67 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

#### **Art.3.64.- Condiciones para el Suelo No Urbanizable Protegido de Montes Preservados.**

Se refiere está protección a los terrenos sujetos a la Ley Forestal 16/95 de la Comunidad de Madrid y cuya regulación queda sujeta a lo previsto en dicha legislación.

**Art.3.65.- Condiciones para el Suelo No Urbanizable Protegido de Alto Valor Forestal.**

Se refiere esta protección a los terrenos ocupados por vegetación arbórea que constituyen los restos de la masa forestal que originalmente ocupaba el territorio y que fue históricamente roturado ante la necesidad de poner tierras en cultivo.

El objetivo de su protección es el mantenimiento de la masa forestal existente y la regeneración natural de la misma dado que constituye un elemento singular dentro del paisaje de la denominada alcarria madrileña.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido.	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido.	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	---
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes industrias.	Permitido para equipamientos de titularidad pública o concesión administrativa.	---
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones no habitables	Art. 66 y 67 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

Será de obligado cumplimiento el Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que éste establece para toda la obra de edificación. Así mismo, en las zonas colinadantes con áreas forestales se cumplirán las condiciones que establece el art. 12 del citado Decreto.

**Art.3.66.- Condiciones para el Suelo No Urbanizable Protegido de Hábitats Naturales.**

Se refiere esta protección a los terrenos afectados por el conjunto de hábitats naturales inventariados con arreglo al Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Su delimitación se lleva a cabo para garantizar la conservación de estos enclaves, dado su alto valor ecológico, considerado a nivel europeo; cualquier intervención sobre estos suelos deberá sujetarse a la normativa y tramitación comunitaria.

**Art.3.67.- Condiciones para el Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Hidrológica.**

Se refiere esta protección a los terrenos correspondientes a las áreas de dominio público hidráulico de los cauces públicos, continuos o estacionales, que discurren por todo el término municipal, y principalmente por su mitad oeste, sobre los que es de aplicación las limitaciones establecidas en el Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Hidráulico para la zona de servidumbre (5 metros a cada margen de la línea de máxima avenida

La protección de estos suelos pretende garantizar el mantenimiento de los suelos de dominio público y el sistema natural de escorrentías del término municipal; su regulación queda remitida por el Plan General a la Ley de Aguas de superior rango.

En las fuentes incluidas dentro del Suelo Especialmente Protegido la protección alcanzará un radio de 50 metros en torno a las mismas.

Cualquier intervención urbanística sobre las parcelas afectadas por esta categoría de suelo delimitado por el P.General precisara para su aprobación del deslinde de la línea de dominio público hidráulico y de policía y la grafía de ambas líneas sobre la parcela objeto de la intervención urbanística.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido.	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido.	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	---
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes industrias.	Permitido para equipamientos de titularidad pública o concesión administrativa.	---
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones no habitables	Art. 66 y 67 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

Se establecerán planes de repoblación y reforestación en los principales cursos de agua, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas.

Los proyectos de reforestación deberán ser visados ya emitidos a la Consejería de Medio ambiente que emitirá informe vinculante.

#### **Art.3.68. Condiciones para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para Reserva de Infraestructuras.**

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados tanto a la implantación o mejora de las grandes infraestructuras (especialmente rodoviarías y de transporte y distribución de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, etc.) como a los manantiales/fuentes incluidas en esta protección.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido.	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido.	
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes industrias.	Permitido no extractivas	
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido.	Art. 66 y 67 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Permitido	---

Toda instalación, construcción o actividad deberá cumplir lo establecido en la ley sobre Protección del Medio Natural.

A los efectos de la Clasificación del Suelo los grandes aductores de abastecimiento de agua tendrán una protección específica constituida por dos bandas de protección con la consideración de Suelo Especialmente protegido para Reserva de Infraestructuras Hidráulicas. Estas bandas de protección son denominadas Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA)

B.I.A. Bandas de Infraestructura de Agua: Son Franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección. Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

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

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan elevarse con facilidad en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal 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 técnica y patrimonial 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.

F.P. Franjas de Protección: Son franjas de suelo de diez metros adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal, debiendo contar con el Informe favorable de la Subdirección de Patrimonio de esa Entidad si alguno de los nuevos desarrollos urbanísticos afectara a alguna de las Infraestructuras que el Canal de Isabel II tiene en el término municipal de Olmeda de las Fuentes.

En las fuentes incluidas dentro del Suelo Especialmente Protegido la protección alcanzará un radio de 50 metros en torno a las mismas.

A los efectos de la clasificación del suelo la traza de la totalidad de las líneas eléctricas de Alta Tensión que discurran por esta clase de suelo bien como traslado de líneas existentes, bien como líneas de nueva creación, tendrán la consideración de Suelo Protegido para Reserva de Infraestructuras en un ancho equivalente a la línea de servidumbre establecida en los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión, de acuerdo con las previsiones de trazado contenidas en la documentación gráfica del P.General

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

<b>CARRETERAS AUTONÓMICAS</b>		
<b>Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.</b>		
<b>TIPO VÍA</b>	<b>ZONA</b>	
	<b>De Dominio Público (1)</b>	<b>De Protección (1)</b>
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	50 m.
Carreteras de la Red principal.	3 m.	25 m.
Resto de vías.	3 m.	15 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

Sin perjuicio de la mayor precisión contenida en la mencionada legislación, las limitaciones que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas son:

**I. Zona de Dominio Público.**

En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

**II. Zona de Servidumbre.**

Zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial.

Quedan prohibidas en esta zona cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, salvo las excepciones previstas para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

### III. **Zona de Afección.**

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el P.General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

### IV. **Zona de Protección. (Madrid)**

En esta zona se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, ni instalaciones fijas, ni líneas de alta tensión, ni publicidad.

Excepcionalmente, se permiten actuaciones de reparación y conservación de construcciones existentes, así como cerramientos diáfanos de parcela, previa autorización del organismo titular de la Vía.

### V. **Línea de Edificación.**

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

**TITULO IV. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION.****CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.****SECCION 1. DEFINICIONES.****Epígrafe 1. De parcela.****Art.4.01.- Parcela.**

Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes y la normativa del Plan General.

**Art.4.02.- Linderos.**

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

**Art.4.03.- Frente de parcela.**

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga mas de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

**Art.4.04.- Frente mínimo de parcela.**

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada clave por el Plan General que determina la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

**Art.4.05.- Frente máximo de la edificación.**

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida por el Plan General, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben diferenciar sus ritmos edificatorios, altura, apariencia, interrumpiendo para ello los volúmenes edificados.

**Art.4.06.- Alineación de parcela.**

Señala el límite entre el espacio público -calles, plazas- y el espacio privado -parcelas o solares-; constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela y sobre la cual puede establecerse, en su caso, un retranqueo de la edificación.

**Art.4.07.- Parcela mínima.**

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

**Art.4.08.- Parcela edificable.**

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las claves de ordenanza que cumple con las condiciones fijadas para su zona por el Plan General. o por los instrumentos que las desarrollan y que, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento edificatorio establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que la totalidad de las parcelas resultantes sean mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada clave de ordenanza y la segregación/agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

**Art.4.9.- Solar.**

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en el Plan General. para ser edificada y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cuenta al menos con los servicios de: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras u otra pavimentación de carácter urbano bordeando el frente de parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado y canalización telefónica.

Toda licencia de parcelación o reparcelación deberá indicar la obligatoriedad de vallar los solares con un cerramiento ciego de fabrica de hasta dos (2) metros de altura, excepto que se solicite licencia de edificación de la parcela en un plazo inferior a seis (6) meses.

**Art.4.10.- Edificación.**

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

**Art.4.11.- Relación entre edificación o actividad y parcela.**

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela circunstancia esta que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia.

**Art.4.12.- Local.**

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

**Art.4.13.- Pieza habitable o vividera.**

Se entenderá por pieza habitable o estancia vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

**Epígrafe 2. De posición de la edificación.****Art.4.14.- Fachada de la construcción. Línea de fachada.**

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada ; en general, y salvo que la Clave de Ordenanza permita un retranqueo, esta ha de coincidir con la alineación de parcela.

**Art.4.15.- Fondo máximo edificable.**

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la línea de fachada, o a la alineación de parcela en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación.

**Art.4.16.- Retranqueo de fachada.**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre de todo tipo de edificación sobre rasante salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en la Clave de Ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada `por:

- rampas de garaje no cubiertas o cuya cota de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o terreno.
- piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o terreno.
- pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

**Art.4.17.- Retranqueo a lindero.**

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en la Clave de Ordenanza correspondiente.

**Art.4.18.- Rasante oficial.**

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

**Art.4.19.- Area de movimiento.**

Se entenderá como Area de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación, deduciéndose por aplicación de las condiciones particulares de posición de la edificación para cada clave.

**Epígrafe 3. De ocupación de parcela.****Art.4.20.- Superficie ocupada.**

Es la superficie que resulte de proyectar verticalmente sobre el terreno todos los puntos de la fachada incluidos los cuerpos volados. Viene limitada en tanto por ciento sobre la superficie de la parcela edificable.

**Art.4.21.- Ocupación de parcela.**

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones sobre la superficie de parcela; a estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante.

**Art.4.22.- Edificación bajo rasante.**

Es toda edificación cuyo suelo se encuentra a menos de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la cota de la rasante oficial, no pudiendo albergar usos principales sino es con el cumplimiento de las condiciones particulares establecidas para cada Clave de Ordenanza.

**Art.4.23.- Superficie libre de parcela.**

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, siendo complementarias de las definidas sobre alineaciones y retranqueos.

**Art.4.24.- Patio de Parcela.**

Es la superficie de parcela libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.

**Epígrafe 4. De aprovechamiento.****Art.4.25.- Edificabilidad.**

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación -uso y aprovechamiento- y su situación.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por un Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la Superficie Máxima Edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen -alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.- de estas Normas.

**Art.4.26.- Coeficiente de Edificabilidad Neto.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m<sup>2</sup>c por cada m<sup>2</sup>s de parcela neta edificable .

**Art.4.27.- Coeficiente de Edificabilidad Bruto.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup>c sobre rasante por cada m<sup>2</sup>s de superficie total del ámbito de referencia.

**Art.4.28.- Superficie Máxima Edificable.**

Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela, o de la manzana, de la unidad de actuación o polígono, según que el Coeficiente sea Neto o Bruto respectivamente.

Cuando este no venga prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.)

En la Superficie Máxima Edificable, o suma de la superficie de todas las plantas construidas se tendrán en cuenta las siguientes singularidades:

- En todos los usos los sótanos y semisótanos destinados a usos no viveros - aparcamiento, almacén, etc.- no computaran como superficie edificable.
- Los porches computaran al cincuenta por ciento de su superficie de techo.
- El aprovechamiento bajo cubierta, siempre que este directamente ligado a la planta inferior y no constituya una planta independiente, no computara como superficie edificable.
- En la tipología de vivienda multifamiliar o colectiva los soportales, pasajes y plantas diáfanos no computarán a efecto de superficie construida.

A efectos del computo de la superficie máxima edificable los cuerpos volados computaran del siguiente modo:

- Balcones y terrazas, no computan.
- Cuerpos volados cerrados, computan al 100% de su superficie.

**Epígrafe 5. De volumen.****Art.4.29.- Altura de la Edificación.**

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima en metros de la edificación, referida ésta a su arista de cornisa.

**Art.4.30.- Altura libre de planta.**

Es la distancia desde la cara superior del pavimento, o desde la rasante del terreno cuando se trata de la planta baja, a la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada clave podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

**Art.4.31.- Número máximo de plantas.**

Determina el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo todas las plantas sobre la rasante, incluida la planta baja.

**Art.4.32.- Arista de cornisa.**

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con la cara inferior del forjado del techo de última planta.

**Art.4.33.- Altura máxima de la edificación.**

Es la distancia a la que puede situarse la arista de cornisa desde la rasante oficial.

Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en tramos que no superen los veinte (20) metros de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación.

Complementariamente en las calles con pendiente superior al 8 % se fraccionara la edificación en las partes precisas para que en ningún caso la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción sea superior a dos (2) metros.

Aquellas edificaciones con frente a dos calles de distinta rasante, o cuando en ausencia de aquella exista diferencia entre las cotas del terreno correspondiente a fachadas opuestas la medición se realizara de acuerdo a los siguientes criterios:

- Cuando la diferencia sea superior a 1 metro la medición de la altura del edificio se realizará desde la rasante de la calle mas baja, siendo la planta baja la encargada de absorber la diferencia de alturas.
- Si al diferencia de cotas es superior podrá medirse la altura independientemente en cada fachada, resolviendo el volumen del edificio de forma escalonada y manteniendo la altura correspondiente a cada fachada en el 50% del fondo de la edificación.
- El volumen correspondiente a la fachada de cota mas alta deberá quedar inscrito dentro del volumen definido por un plano de 45° que pase por la línea del alero de la fachada opuesta.

**Art.4.34.- Aprovechamiento bajo cubierta.**

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta podrá destinarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, y sin que se pueda, en ningún caso, independizar este espacio como planta independiente por lo cual siempre deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior de cuya propiedad formara parte.

En el caso de no existir este último forjado la Arista de Cornisa será la definida por la intersección del plano de la cara interior del faldón de cubierta con el plano de fachada

**Art.4.35.- Construcciones sobre cubierta.**

Sobre cubierta únicamente serán admisibles elementos mecánicos y constructivos no habitables -cajas de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, antepechos, barandillas, remates ornamentales, etc.-.

**Art.4.35.bis- Planta baja.**

El forjado de planta baja en un edificio no podrá estar situado a una cota superior a 1,50m de la rasante ni a 0,50 m por debajo de ésta.

**Art.4.36.- Sótanos.**

Se entiende por sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50) % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno de contacto con la edificación.

**Art.4.37.- Semisótanos.**

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tienen parte de su altura por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Los semisótanos con más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mas distancia de ciento cincuenta (150)cm. sobre la rasante oficial del terreno en contacto con la edificación, se computarán como planta sobre rasante.

**Art.4.38.- Cuerpos volados.**

Son los elementos de la edificación que rebasan la alineación fijada o el plano de fachada; la altura libre mínima sobre el espacio público –calles o plazas- será de trescientos cincuenta (350) cm.

No se permitirán cuerpos volados en calles menores de ocho (8) metros.

**Art.4.39.- Balcones.**

Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a cuarenta (40) centímetros desde el plano de fachada no cerrados por ninguno de sus lados, cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación, y cuyos elementos de seguridad son de rejería.

A efectos del cálculo de la superficie total edificable los balcones no computarán como superficie construible.

**Art.4.40.- Terrazas.**

Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados, superiores a treinta (30) centímetros medidos desde el plano de fachada, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

A efectos del cálculo de la superficie total edificable las terrazas no computarán como superficie construible.

**Art.4.41.- Miradores.**

No se permiten miradores.

**Art.4.42.- Cuerpos cerrados y volados.**

Son cuerpos volados en los que el cierre se produce en todos sus lados con materiales de fábrica o similares a los de la fachada.

A efectos de cálculo de la superficie total construida los cuerpos cerrados volados computarán al 100% de su superficie.

**Art.4.43.- Elementos salientes.**

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

**Art.4.44.- Marquesinas.**

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

**Art.4.45.- Toldos.**

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

**Art.4.46.- Muestras.**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

**Art.4.47.- Banderines.**

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

## SECCION 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

### Epígrafe 1. Condiciones de higiene.

#### Art.4.48.- Condición de los locales.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados a vivienda o al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

- a) Tener huecos a calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.

#### Art.4.49.- Condición de las piezas habitables.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirán la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares y cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

#### Art.4.50.- Ventilación.

Toda pieza habitable de cualquier edificación deberá poder tener ventilación natural mediante huecos de fachada o cubierta en una dimensión no inferior a un sexto (1/6) de la superficie en planta de la pieza.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos en semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no habitables tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similares.

#### Art.4.51.- Dimensión de patios.

La dimensión mínima de patios en obras de nueva planta será:

CARACTERISTICAS PARAMENTOS	DIMENSION MINIMA DE PATIOS		
	Luz Recta entre paramentos opuestos	Superficie Mínima	Ø Diámetro mínimo circulo inscrito
c/ Huecos a Salón o Dormitorio	3 metros	9 m <sup>2</sup>	3 metros
c/ Huecos a Cocinas y aseos	0,30 H y 3 metros	H <sup>2</sup> /10	H/20
c/ Huecos a otras estancias	0,20 H y 3 metros	H <sup>2</sup> /20	H/15

Siendo H la altura total del paramento de fachada de patio.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas mas bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fabrica.

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

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

#### **Art.4.52.- Forma de los patios de parcela.**

Los patios conservarán uniformes sus dimensiones en toda su altura excepto que las incrementen; en ningún caso se permitirá ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior.

Los linderos de los patios de parcela abiertos al espacio público podrán cerrarse con muros opacos de hasta tres y medio (3,5) metros de altura máxima que unan los distintos paramentos de fachada de la edificación.

### **Epígrafe 2. Condiciones de Calidad y dotaciones de la edificación.**

#### **Art.4.53.- Estanqueidad de las edificaciones.**

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Asimismo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

#### **Art.4.54.- Aislamiento térmico.**

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en el vigente Código Técnico de la Edificación sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de esta obligación las construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

#### **Art.4.55.- Aislamiento acústico.**

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en el vigente Código Técnico de la Edificación sobre condiciones acústicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de esta obligación las construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

**Art.4.56.- Dotación mínima de abastecimiento de agua.**

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente y contarán con mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal, mecanismos limitadores de descarga en cisternas de inodoros, etc. Los grifos de aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos de cierre automático, limitando las descargas.

Todas las edificaciones contarán con contadores individuales de agua para viviendas y locales.

**Art.4.57.- Dotación mínima de abastecimiento eléctrico.**

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimados en base al uso al que se destinan.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

**Art.4.58.- Localización de los Centros de Transformación.**

Los Centros de Transformación deberán:

- Integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones de su entorno.
- De localizarse sobre rasante no podrán situarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
- No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (z.verde).
- Podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza siempre que sean subterráneos y ocupen el área de retranqueo lateral o de fondo.

Excepto en el Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos dentro o no del área de retranqueo de edificación o dentro del espacio público.

**Art.4.59.- Centralización de contadores.**

Toda nueva construcción de vivienda multifamiliar en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales incluso si no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

#### **Art.4.60.- Condiciones generales de evacuación de residuos.**

Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizable. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizara a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo rústico las aguas negras se evacuarán previo tratamiento individualizado y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o Urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre, respecto del control y depuración de vertidos debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento municipal, el sistema de depuración general y el sistema de acuíferos de su término.

En obras de nueva planta o ampliación no se permitirá el vertido de aguas a la vía pública sin canalón o sin acometer a la red general de saneamiento.

Para todos los residuos producidos se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006 como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2001.

#### **Art.4.61.- Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.**

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela (no del retranqueo a fachada principal o frente de parcela); las bocas de carga de los depósitos si se localizan sobre la vía pública no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

#### **Art.4.62.- Condiciones de Cuartos de Calderas.**

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas cumplirán la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; por seguridad, no se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

#### **Art.4.63.- Evacuación de humos.**

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas debiéndose evacuar los mismos mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades/locales contiguos y no causen molestias o perjuicio a terceros por los humos.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de gases.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

En todos los casos se permitirá tanto la evacuación de humos y vapores como la ejecución en cada planta de la edificación de salidas a fachadas de gases y humos de combustión de calderas individuales de vivienda siempre que el sistema esté homologado por la Delegación de Industria.

#### **Art.4.64.- Canalizaciones.**

En toda construcción de nueva planta deberá preverse las canalizaciones para alojar el tendido telefónico con independencia de la conexión inmediata o no de dicho servicio. Las edificaciones multifamiliares se preverán con portero automático.

#### **Art.4.65.- Antenas.**

Las edificaciones multifamiliares deberán instalar antena colectiva para la TV y radio cumpliendo el RITE; en ningún caso se permitira la implantación de antenas parabólicas en fachada que puedan ser vistas desde cualquier espacio publico.

No se permitirá la instalación de antenas de telefonía en zonas de muy alta visibilidad en el municipio o zonas que puedan afectar al perfil paisajístico reconocible que caracteriza Olmeda de las Fuentes

#### **Art.4.66.- Servicios Postales.**

Todo local deberá disponer de un buzón postal accesible desde el espacio publico.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

#### **Art.4.67.- Climatización.**

Todo local destinado a estancia de personas contará con sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire exteriores a las fachadas de la edificación y visibles desde el espacio publico.

Se prohíbe la instalación de aparatos que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de tres y medio (3,5) metros de altura del borde inferior de la rejilla o tobera de expulsión de gases a la rasante del espacio público; dichos aparatos no podrán verter las aguas de condensación a la vía o espacio público.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso al objeto de erradicar molestias a terceros por ruidos o vibraciones.

#### **Art.4.68.- Prevención de incendios.**

Toda nueva construcción deberá cumplir tanto la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios como el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

#### **Art.4.69.- Salidas de emergencia.**

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI y en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid a un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre contiguo a vía pública

Excepto casos excepcionales motivados por la pequeña superficie de local (menos de 50 m<sup>2</sup>) de venta al público y de aforo no superior a 30 personas de edificaciones ya existentes todas las puertas de accesos públicos abrirán hacia el exterior no debiendo batir sobre el espacio público viario.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI vigente y el reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En usos en los que se prevea una alta concentración de usuarios será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

### **Epígrafe 3. Condiciones de accesibilidad y comunicación.**

#### **Art.4.70.- Portales y accesos.**

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas que, además de cumplir la Ley de accesibilidad de la Comunidad de Madrid, cumplirán:

1. Los portales de edificaciones no unifamiliares tendrán una anchura mínima de ciento ochenta (180) centímetros hasta el arranque de la escalera principal.
2. Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
3. La forma y superficie de los espacios permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.
4. Los portones de acceso al interior de las parcelas tendrán un ancho mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros y una altura máxima de cuatro (4) metros; su apertura se realizará hacia el interior de la parcela o edificación.

**Art.4.71.- Escaleras.**

La anchura útil mínima de las escaleras en obras de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio/local, tendrá un ancho mínimo en todo su recorrido de:

- a) Ciento veinte (120) centímetros en edificios y locales de uso público, procurando eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener únicamente cien (100) centímetros.  
No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.
- b) Ciento diez (110) centímetros en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.
- c) Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando la escalera no sea de uso público.

El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo este ni tener más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos ni tener peldaños compensados (excepto en edificaciones unifamiliares).

La altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. en cualquier punto (medido verticalmente), quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).

La iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera.

Como excepción a todo lo anterior las promociones de vivienda acogidas al régimen de Protección Oficial se regirán por su propia normativa.

**Epígrafe 4. Dotación de aparcamiento.****Art.4.72.- Condición general.**

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela, bien en superficie, bien bajo la edificación, dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes Normas.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

**Art.4.73.- Dimensión y características de los garajes.**

Como dimensionamiento y condiciones de las plazas de aparcamiento cuando estas no se localicen en el espacio viario público, se estará a:

- a) El número total de plazas en el interior de los garajes aparcamiento, no podrá rebasar al que corresponde a una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) m<sup>2</sup> de superficie total; en caso de dos o más plazas estas se graficarán en el pavimento,

de acuerdo con el proyecto presentado y la licencia concedida, prohibiéndose la ocupación del espacio por más vehículos de los autorizados.

Independientemente de lo anterior, las construcciones de uso distinto del de edificaciones unifamiliares cumplirán una dotación de:

- Hasta un 83% del número total de plazas de una dimensión mínima de doscientos veinte (220) cm. por cuatrocientos cincuenta (450) cm.
- Un mínimo del 15% del número total de plazas con una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) cm. por quinientos (500) cm.
- Un mínimo del 12% del número total de plazas para minusválidos con una dimensión mínima de quinientos (500) cm., con un ancho de doscientos veinte (220) cm en aparcamiento en línea y trescientos sesenta (360) cm en batería.

En este tipo de plazas se garantizaran dos franjas libres complementarias de ciento veinte (120) cm, en estacionamiento en línea, y un espacio libre de acercamiento de ciento cincuenta (150) cm de diámetro delante de la puerta del conductor, en estacionamiento en batería.

- b) Para vehículos de otro tipo, bicicletas, motos, furgonetas, autobuses y camiones se procederá en cada caso a su dimensionado y regulación dentro de cada proyecto, cuando así fuera necesario, debiéndose cumplir en cualquier caso las dimensiones críticas establecidas singularmente para cada uso cuando así hubieran sido establecidas.
- c) Las vías de servicio de acceso a las plazas tendrán un ancho mínimo de trescientos (300) centímetros.
- d) La pendiente recomendada en rampas será del dieciséis (16) % en tramos rectos y del doce (12) % en tramos curvos, medidos en la línea media; los radios de giro mínimos serán de seis (6) metros debiendo disponer de una anchura mínima de cuatro (4) metros en todo su recorrido.

#### **Art.4.74.- Accesos a garajes.**

La anchura mínima del acceso al local será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Cuando la superficie del local sea inferior a cien (100) m<sup>2</sup> el acceso podrá realizarse por el portal de la edificación debiéndose diferenciar visualmente ambos accesos.

En todos los casos la rampa de acceso no podrá superar el 7% de pendiente en un tramo no inferior a cuatro (4) m. en su arranque desde la acera pública y en el interior de la parcela.

#### **Art.4.75.- Ventilación de garajes.**

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la NBE-CPI vigente.

#### **Art.4.76.- Prevención de incendios.**

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones tanto de la vigente norma contra incendios CPI como del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

### SECCION 3. CONDICIONES ESTETICAS GENERALES.

#### Art.4.77.- Criterio General.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos no definidos como vinculantes en la presente Sección; en este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural

Todos los proyectos de edificación del Suelo Urbano y Urbanizable residencial deberán contemplar un apartado o capítulo donde se analice el impacto visual de la construcción sobre la iglesia local.

#### Art.4.78.- Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

En los casos de la ordenanza Clave 1.Manzana en Casco se garantizara que en las fachadas a la vía pública, o vistas desde la vía pública, dominara el macizo sobre el vano

Se procurará la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

Los hastiales laterales exentos y medianerías deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

Los materiales de cerramiento no acusarán, con materiales distintos, los elementos constructivos como cantos de forjado, estructura, etc. debiendo aportar una superficie continua a la fachada.

La utilización en fachadas de materiales distintos de la piedra caliza en mampostería o los enfoscados blancos, deberán ser expresamente autorizados por el Ayuntamiento previa justificación de su uso; del mismo modo el empleo de carpinterías exteriores con materiales distintos de la madera, aluminio imitación madera o hierro pintado en negro con acabado de forja deberán ser autorizados por el Ayuntamiento.

Los acabados serán preferentemente en revoco tradicional en colores claros; los muros de mampostería se realizaran con un rejuntado amplio procurando envolver la piedra y no manifestar esta en exceso.

En todos los casos se excluirá el empleo de carpintería de aluminio en su color en cerramientos y huecos de paso o luces vistos desde la vía o los espacios públicos.

#### **Art.4.79.- Cubiertas.**

Las cubiertas se diseñarán inclinadas con una pendiente máxima de veinticinco grados (25°) sexagesimales y mínima de veinte grados (20°) medidos desde el vértice de la cara inferior del alero de forjado.

Se orientaran, excepto casos excepcionales en que la pendiente del terreno sea en sentido Este-Oeste, con los planos de cubierta en dirección Norte-Sur y, en todos los casos, siguiendo la pendiente del terreno

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión máxima será de cuarenta (40) centímetros; en ningún caso en obras de nueva planta se permitirá el vertido de aguas a la vía pública sin canalón.

En los casos de la ordenanza Clave 1.Manzana en Casco los aleros tendrán un vuelo máximo de 30 centímetros y canto de forjado o tablero de 12 centímetros.

Cuando la cubierta se resuelva mediante un único faldón este discurrirá siguiendo desde la línea horizontal de alero de fachada, en un único plano sin quiebros, y siguiendo la pendiente del terreno.

En los casos de la ordenanza Clave 1.Manzana en Casco no se permitirá un único faldón de cubierta, prohibiéndose las terrazas abiertas a los faldones de las cubiertas.

Excepcionalmente se permitirá cubiertas planas para la formación de terrazas descubiertas no pudiendo ocupar estas más de un tercio de la planta construida, ni ser visibles desde la vía pública.

En espacios habitables bajo cubierta podrán disponerse en el faldón mansardas de un ancho máximo de 1,00 m, retranqueadas con respecto a la línea de fachada un mínimo de 2m. En el caso de disponer más de una por faldón, se diseñarán con una separación mínima de 3,00 m.

En ningún caso la altura de coronación de cubierta podrá sobrepasar una altura de trescientos veinte (320) centímetros medidos desde la cara superior del forjado techo de la última planta o de la arista de cornisa.

Como norma de general cumplimiento, se construirán a base de material de teja cerámica curva preferentemente o, secundariamente mixta, de color rojizo. Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas, las aluminizadas así como los recubrimientos plásticos.

En los casos de la ordenanza Clave 1.Manzana en Casco no se permitirá la ejecución de mansardas o buhardillas, debiendo resolverse la iluminación de la planta bajo cubierta con huecos localizados en el mismo plano que el faldón de cubierta, sin formar quiebros con este.

#### **Art.4.80.- Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.**

Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo tener un tratamiento adecuado a la estética urbana.

Independientemente del cumplimiento de las disposiciones de la reglamentación vigente para cada instalación no se permitirá sobresalir sobre el espacio público con los elementos de instalaciones, tales como chimeneas, rejas, etc.

No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos, excepto instalaciones de energía renovables, y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

No se permitirá la instalación de antenas de telefonía en zonas de muy alta visibilidad en el municipio o zonas que puedan afectar al perfil paisajístico reconocible que caracteriza Olmeda de las Fuentes.

#### **Art.4.81.- Salientes y escaparates.**

La alineación exterior de fachada no podrá rebasarse en planta baja con vuelos salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elemento de seguridad (rejas).

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de cincuenta (50) cm. de altura mínima, debiendo en el caso de vías con rasante no horizontal banquear el mismo garantizando en cualquier caso una altura mínima de cuarenta (40) cm.; los elementos de seguridad (rejas) podrán alcanzar la rasante de la vía pública.

Cuando los escaparates y vitrinas se abran hacia un espacio privado, no susceptible de ser afectado por las labores del riego de viales, se permitirá eliminar el zócalo.

En calles de aceras inferiores a un (1) metro y cuando el Plan General, o cualquier otro instrumento de planeamiento que lo desarrolle, no prevea su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra esta no podrá rebasar el plano de fachada volando sobre el espacio público.

#### **Art.4.82.- Cuerpos salientes volados sobre el espacio público.**

Los cuerpos volados de la edificación únicamente podrán volar sobre el espacio privado de parcela excepto en soluciones de balcones y miradores.

#### **Art.4.83.- Balcones y Cuerpos volados.**

No se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación. Los balcones tendrán un vuelo saliente de 0,40m y se construirán adosados a fachada.

En los casos de la ordenanza Clave 1.Manzana en Casco en las fachadas a la vía pública, o vistas desde la vía pública se prohíben otros cuerpos volados o miradores admitiéndose únicamente balcones con vuelo máximo de 30 centímetros y canto de forjado de 12 centímetros.

En la ordenanza Clave 1.Manzana en Casco se prohíben los tendederos vistos desde la vía o espacios públicos.

En ningún caso se permitirá su formación como vuelo de los forjados de planta correspondientes. Irán provistos de elementos de sustentación y seguridad de cerrajería. Se prohíbe la construcción de marquesinas que superen un vuelo de 0,40m.

En cuanto a los cuerpos volados y balcones, los cantos de los vuelos no podrán ser superiores a 12cm.

Los vuelos máximos únicamente se permitirán en calles superiores a ocho (8) metros de ancho y deberán respetar y salvar el arbolado existente además de no ocupar más de un 60% de la longitud del frente de fachada y separarse ciento veinte (120) centímetros de la medianería.

Cuando vuelen sobre el espacio público dejarán una altura libre sobre la rasante pública de tres y medio (3,5) metros.

#### **Art.4.84.- Terrazas.**

Excepto en la tipología de edificaciones unifamiliares las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada; su vuelo máximo medido desde el Plano de fachada no podrá rebasar los ciento cincuenta (150) centímetros debiendo en cualquier caso retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros desde el borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente.

#### **Art.4.85.- Marquesinas.**

Las marquesinas guardarán la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

Independientemente de lo anterior se admitirán pérgolas dentro de las parcelas privadas, sin limitación de longitud, e incluso dentro de las áreas de retranqueo de la edificación, siempre que su grosor no sea superior a veinte (20) centímetros, su anchura no supere más de doscientos (200) centímetros y su altura no supere los trescientos (300) centímetros.

#### **Art.4.86.- Toldos.**

Se prohíben los toldos volados sobre la vía pública cuando la altura libre de paso sea menor de tres metros y medio; su saliente respecto del plano de fachada deberá respetar el arbolado existente.

Los toldos fijos se regularán por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

#### **Art.4.87.- Muestras.**

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del Plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas. No ocuparán más del 40% de la longitud de fachada.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente o como una fachada más.

#### **Art.4.88.- Banderines.**

Sólo se admitirá la instalación de banderines en calles de anchura superior a ocho (8) metros debiendo cumplir las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios

residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de trescientos cincuenta (350) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde el Plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas ; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40) cm. del bordillo de calzada.

#### **Art.4.89.- Cerramientos y celosías.**

##### **a) Cerramientos definitivos.**

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el Suelo Urbano y Urbanizable se ejecutarán con los mismos materiales, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio.

En los ámbitos de parcelas destinadas a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, siempre que se ejecute con materiales diáfanos (tela metálica o plastificada -en ningún caso cristal, metacrilato o similar-) y que se documente de autorización del colindante.

Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tendedores de los edificios residenciales de su visión directa desde la vía pública; éstas procurarán el asoleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosías serán acordes con el conjunto de la edificación debiendo prohibirse el uso de materiales reflectantes.

##### **b) Vallado de solares y cerramientos provisionales en Suelo Urbano y Urbanizable.**

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento de parcela en el plazo de seis meses a partir de las obras de pavimentación.

Del mismo modo cuando se produzca el derribo de cualquier finca será obligatorio la ejecución del cerramiento de la parcela, en un plazo no superior a tres meses desde la concesión de la licencia de derribo, situándolo en la alineación oficial establecida por el Plan General.

Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos permanentes con tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta condición los solares de obra, que podrán disponer de cerramiento desmontable.

Las parcelas del área central del municipio se regirán por las condiciones establecidas en las Condiciones Estéticas de la ordenanza Clave 1.Manzana Cerrada.

#### **Art.4.89.bis- Protección del arbolado.**

El arbolado existente, tanto en los espacios libres públicos como privados, deberá ser conservado; cuando sea necesaria la eliminación de algún ejemplar por causa de fuerza mayor se justificará debidamente en la solicitud de licencia. Las zonas libres privadas vinculadas a la edificación deberán ajardinarse, conservándose en buen estado las plantaciones.

Las licencias de tala de arbolado, preverán la reposición de especies nuevas en número suficiente que recoja como mínimo los criterios adoptados en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/1991), quedando garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito.

En todos los casos se dará cumplimiento a lo establecido en la Ley 8/2005 de Protección de arbolado de la Comunidad de Madrid.

## CAPITULO 2. REGULACION DE LOS USOS.

### SECCION 1. DETERMINACIONES GENERALES.

#### Art.4.90.- Condiciones de uso.

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos el Plan General distingue los usos, que se desarrollarán con arreglo a lo establecido en este capítulo y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento.

- RESIDENCIAL.
- PUBLICO-COMERCIAL: Comercial, oficinas y hosteleros.
- DOTACIONAL.
- TALLER ARTESANAL.
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
- APARCAMIENTO.
- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

#### Art.4.91.- Aplicación.

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uso se establece.

Cuando sobre una misma parcela o edificación se den diferentes usos, cada uso cumplirá las especificaciones establecidas en las presentes Normas para cada uno de ellos; la definición de las condiciones de edificación de la instalación que las albergue se regirán por las del uso que tuviera mayor superficie útil.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

En el suelo urbano únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer además las condiciones establecidas en estas Normas.

#### En Art.4.92.- Tipos de Usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado: uso principal, uso alternativo, uso complementario o uso prohibido.

Uso Principal: es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio, pudiendo alcanzar al 100 por 100 de la edificación de la parcela.

Uso complementario: es aquél que puede coexistir con el uso principal sin rebasar el 49% de la edificabilidad total asignada a la parcela.

Uso alternativo: es aquél que puede sustituir al uso principal rebasando la limitación del 49% de los usos complementarios, y

Uso prohibido: es aquél que por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

**En Art.4.93.- Coeficientes de ponderación.**

A efectos de ponderación de los distintos usos característicos previstos, que son de aplicación sobre los distintos polígonos delimitados, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

-Uso residencial: Casco Moderno .....	0,66
Viv.Unifamiliar G1.....	1,00
Viv.Unifamiliar G2.....	1,50
-Uso Público Comercial .....	1,30
-Uso dotacional.....	0,50
-Uso Taller Artesanal.....	0,86
-Uso deportivo .....	0,60
-Uso aparcamiento .....	0,30

## SECCION 2. USO RESIDENCIAL.

### Epígrafe 1. Definición y clases.

#### Art.4.94.- Definición.

Se entenderá como uso residencial toda edificación destinada a alojamiento humano en forma permanente, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones, garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

#### Art.4.95.- Categorías.

En base a su relación con la parcela se diferencian tres categorías residenciales:

**Categoría 1<sup>a</sup>.** Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán como tales los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación, siendo en cualquier caso necesario que se cumpla:

- la imposibilidad de disposición independiente de la parcela comunal.
- el no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- que la superficie de la parcela en la que se localiza la vivienda sea superior a la superficie reducida establecida en cada clave de ordenanza y la superficie total construida y ocupación sobre la misma sea como máximo resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y su parte de zona comunal que le corresponda.
- darse cumplimiento al resto de condiciones de la clave de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

**Categoría 2<sup>a</sup>.** Vivienda Bifamiliar o colectiva, cuando sobre una única parcela se localizan dos o mas viviendas y locales agrupados que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

En estas promociones el numero máximo de viviendas o locales será el resultado de dividir la superficie total construida destinada a vivienda, local o unidad registral (excluidas las superficies destinadas a garaje, trasteros, portales y espacios comunales) por 100; permitiéndose en todos los casos al menos una vivienda o local por parcela independientemente de su superficie.

**Categoría 3<sup>a</sup>.** Residencia Comunitaria o la correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar en un régimen de uso con o sin animo comercial o de lucro.

**Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso residencial.****Art.4.96.- Dimensión mínima.**

La superficie útil de toda vivienda localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva planta será igual o superior a cincuenta (50) m<sup>2</sup>c y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe. Para los nuevos desarrollos, la superficie construida mínima para las nuevas viviendas será de cientoveinte (120) m<sup>2</sup>c, teniendo éstas que cumplir con el programa mínimo de vivienda establecido en el Art. 4.98.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán obras de Rehabilitación y Reforma en superficies inferiores, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinte y cuatro (24) m<sup>2</sup>.

**Art.4.97.- Localización de la vivienda en la edificación.**

Todas las viviendas deberán tener el estar o uno de sus dormitorios con huecos a calles, plazas, o espacios libres o abiertos entre bloques.

Cuando las viviendas no tengan ninguna pieza con hueco a calle, plaza o espacios abiertos entre bloques será necesario que tengan al menos el estar o un dormitorio con luces a patios en los que, tangencialmente al plano del hueco, se pueda establecer un círculo mínimo de ocho (8) metros de diámetro libre de edificación, y que cumplan el resto de condiciones establecidas en las presentes Normas.

No se permitirán viviendas situadas en planta sótano o semisótano si bien se permitirá la instalación de piezas vivideras en planta semisótano en la tipología de edificaciones unifamiliares.

Ninguna vivienda de nueva planta en tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

**Art.4.98.- Programa de vivienda.**

Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por una sala de estar, un dormitorio doble, cocina, baño y zona de almacenaje.

Excepto en promociones de vivienda de protección oficial (VPO) que se regularán por su normativa específica vigente las distintas piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

-Superficie útil mínima de las estancias de Estar, comedor y cocina en función del número de dormitorios de la misma de acuerdo al siguiente cuadro:

<b>CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA</b>	<b>ESTAR INDEPENDIENTE</b>	<b>ESTAR+COMEDOR +COCINA</b>
Un Dormitorio	14 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Dos Dormitorios	16 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Tres Dormitorios	18 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
Cuatro Dormitorios	20 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>

- Cocina: deberá tener una superficie útil no inferior a siete (7) m<sup>2</sup> con el lado menor superior a ciento sesenta (160) centímetros de longitud; dicha superficie se podrá dividir en cinco (5) m<sup>2</sup> de cocina y dos (2) m<sup>2</sup> de lavadero; en cualquier caso dispondrá de fregadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia dispondrá de ventilación forzada que asegure 300m<sup>3</sup>/hora.
- Dormitorios: la superficie útil mínima, sin contar la superficie de armarios, deberá ser superior a diez (10), ocho (8) o seis (6) metros cuadrados según se trate respectivamente del dormitorio principal o único, del segundo dormitorio o del tercer dormitorio de la vivienda. En el primer caso tendrá el lado menor con una longitud mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40) y en el resto de dos (2) metros.
- Baño: deberá tener una superficie mínima superior a tres con sesenta metros cuadrados (3,60) debiendo contar al menos con lavabo, inodoro y ducha o bañera. Su acceso no podrá realizarse desde la cocina ni desde el estar si la vivienda dispusiese de más de un dormitorio, tampoco se admitirán soluciones de acceso a través del dormitorio si no existe otro aseo con acceso totalmente independiente del resto de las estancias de la vivienda.
- Pasillos y vestíbulos: el ancho útil mínimo del pasillo será de ochenta (80) centímetros no pudiéndose producir estrechamientos que produzcan estrechamientos inferiores a setenta (70) centímetros de ancho de paso en longitudes de estrechamiento no superiores a treinta y cinco (35) centímetros.
- Los vestíbulos tendrán una superficie útil mínima superior a metro y medio cuadrados (1,5 m<sup>2</sup>) con un lado mínimo superior a uno con diez (1,10) metros.
- Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos (2) metros de longitud, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o dispusiese de un patio que pudiera cumplir tal menester.

#### **Art.4.99.- Altura libre de plantas de edificación.**

La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2,5) metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos, aseos, cocinas y baños.

#### **Art.4.100.- Accesos comunales.**

El acceso a toda vivienda se realizará por un hueco de dimensiones mínimas de doscientos (200) y ochenta y dos (82) centímetros de altura y ancho respectivamente el cual no podrá comunicarse directamente con locales comerciales o de otro tipo, debiendo existir en ese caso de un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles y en contacto con el espacio exterior o con el espacio comunal de accesos de la edificación.

En la clase de viviendas multifamiliares los espacios de acceso cumplirán lo establecido en el resto de condiciones de las presentes Ordenanzas.

**Art.4.101.- Condiciones singulares de la Residencia Comunitaria.**

Las condiciones de locales y edificios destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) m<sup>2</sup> en cuyo caso les será de aplicación complementariamente tanto las condiciones de edificios y locales destinados a hospedaje como las condiciones que establezca la legislación específica de ámbito autonómico o estatal.

Los establecimientos de residencia comunitaria de superficie superior a quinientos (500) m<sup>2</sup> de superficie deberán prever una dotación de elementos comunales - accesos, pasillos, salones, servicios- no inferior al treinta (30%) de su superficie total construida, al tiempo que deberán prever una reserva de aparcamiento de una plaza por cada treinta (30) metros cuadrados construidos.

**Art.4.102.- Dotación de aparcamiento.**

En el Suelo Urbano toda vivienda de nueva construcción deberá prever 1,5 plazas de aparcamiento dentro de la parcela si bien excepcionalmente, el Ayuntamiento previo informe técnico de los servicios municipales, en base a la configuración de la parcela y al ancho y características de la vía a la que da acceso podrá eximir el cumplimiento de la dotación de aparcamiento.

En el suelo Urbanizable se garantizará en el interior de la parcela al menos 1,5 plazas por vivienda, o por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un máximo del 50% de plazas en superficie sobre espacios libres de edificación.

En todos los casos sera obligatorio reservar un minimo del 2% del total de plazas para minusvalidos.

## SECCION 3. USO PUBLICO-COMERCIAL: COMERCIAL, OFICINAS Y HOSTELERO

### Epígrafe 1. Definición y clases.

#### Art.4.103.- Definición.

Corresponde a los espacios y locales abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio) o a proporcionar servicios privados a la población (restaurantes, bares, oficinas, peluquerías, etc.), así como actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales.

#### Art.4.104.- Categorías.

A efecto de la regulación del presente uso se establecen las siguientes categorías:

**Categoría 1ª.** Correspondiente a actividades de prestación de servicios técnicos comerciales, administrativos y financieros. Dentro de esta categoría se establecen tres grados:

- 1a) Despachos sin publico y actividades profesionales.
- 1b) Oficinas Privadas abiertas al publico.
- 1c) Servicios de la Administración.

**Categoría 2ª.** Correspondiente a actividades de suministro y venta de mercancías al publico. Dentro de esta categoría se establecen tres grados:

- 2a) Bares y restaurantes.
- 2b) Locales comerciales (excluidos grado "a")
- 2c) Agrupaciones comerciales.

**Categoría 3ª.** Correspondiente a actividades hosteleras con servicios anejos de restaurantes y cafeterías. Dentro de esta categoría se establecen tres grados:

- 3a) Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes **sin** espectáculos.
- 3b) Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes **con** espectáculos.
- 3c) Establecimientos para el alojamiento temporal con servicios anejos de comedores, cafetería, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc.

**Categoría 4ª.** Correspondiente actividades de ocio y espectáculos en régimen de explotación con o sin fines lucrativos, en salas de reunión o en espacios al aire libre. Dentro de esta categoría se establece un único grado:

### Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso comercial.

#### Art.4.105.- Accesos.

Los accesos de los locales dedicados a usos públicos comerciales, oficinas y hosteleros cumplirán las dimensiones establecidas en la normativa vigente.

**Art.4.106. Circulación interior.**

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento diez (110) centímetros debiéndose salvar los desniveles con rampas o escaleras de igual anchura que el recorrido sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público que tendrán la anchura mínima establecida tanto por el vigente Reglamento de Incendios, en función de su superficie y características, como en la Ley de Accesibilidad de la Comunidad de Madrid

**Art.4.107.- Altura libre de plantas.**

La altura mínima libre de plantas de las obras de nueva planta o rehabilitación total será de tres (3) metros para la totalidad de los usos amparados en las categorías desde la 1c, 2b, 2c, 3b y 4; en el resto de las obras de nueva planta, la altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros.

En todos los casos la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con el acondicionamiento espacial del local a través de decoraciones de falsos techos de escayola y similar que en cualquier caso deberán tener al menos una altura libre mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. El espacio entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones.

En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación y ampliación en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General la altura libre mínima de plantas será la existente sin que puedan localizarse estancias vivideras de altura inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros de altura.

**Art.4.108.- Condiciones particulares de los espacios de comercio.**

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada al público en el local no será inferior a ocho (8) m<sup>2</sup> y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda excepto en el caso de las categorías 1a, 1b, 2b y 3a.

En el caso de que en el edificio existan viviendas estas deberán tener accesos y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja o de las plantas superiores cuando se autorizase el uso comercial en ellas.

Los locales comerciales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es mediante puerta antiincendios.

**Art.4.109.- Sótanos y semisótanos.**

En este uso los sótanos no podrán destinarse a piezas vivideras aunque sí a almacén y servicios necesarios para el desarrollo de la actividad.

Las plantas semisótanos podrán destinarse a estancias vivideras de uso público cuando no representen más del cincuenta (50) por ciento del total destinado a tal uso.

**Art.4.110.- Condiciones particulares de los espacios de hostelería.**

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a hostelería con alojamiento temporal, destinados a residencia deberán cumplir las condiciones generales de higiene establecidas para el uso de vivienda tanto en patios como en superficie mínima de estancias.

## **SECCION 4. USO DOTACIONAL.**

### **Epígrafe 1. Definición y clases.**

#### **Art.4.111.- Definición.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso tanto público como privado, tales como: escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., necesarios para cubrir las necesidades de la población de municipio.

#### **Art.4.112.- Categorías.**

A efecto de la regulación del presente uso se establecen las siguientes categorías:

**Categoría 1ª.** Correspondiente a centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia medico-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social sin internamiento.

**Categoría 2ª.** Correspondiente a centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia medico-veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización y centros de asistencia social, con o sin residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

**Categoría 3ª.** Centro de enseñanza o investigación públicos o privados en edificio exclusivo.

**Categoría 4ª.** Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida social y de relación como de actividades culturales y de recreo.

**Categoría 5ª.** Centros para la Administración Pública no incluidos en el Uso Público Comercial: Comercial, Oficinas y Hostelerero.

### **Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene.**

#### **Art.4.113.- Generalidades.**

Serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada Clave de Aprovechamiento y Edificación en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

#### **Art.4.114.- Altura libre de plantas.**

La altura libre mínima en obras de nueva planta será de doscientos sesenta (260)cm. para los espacios en los que no se concentren mas de diez personas y de tres (3) metros. en el resto y en espacios destinados a salas de reunión, espectáculos y similares.

En obras de rehabilitación la altura libre de plantas será la existente si es menor que la anterior.

**Art.4.115.- Sótanos y semisótanos.**

En este uso no se admitirán sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si instalaciones complementarias de la actividad tales como almacenes, laboratorios, etc.

**Art.4.116.- Alcance de la edificación dotacional.**

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de el Plan General se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales de titularidad pública, podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta Sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro o, cuando así se establezca, la residencia comunitaria o numero máximo de viviendas por parcela fijadas en la Clave de Ordenanza correspondiente .

**Art.4.117.- Condiciones particulares del uso educativo.**

Los centros destinados a albergar estos usos deberán cumplir las disposiciones vigentes de carácter general establecidas por la Comunidad de Madrid y en su caso las de oficinas que les fueren de aplicación.

**Art.4.118.- Condiciones particulares del uso sanitario.**

Cumplirán con las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hostelero que les fuese de aplicación en las zonas de residencia o internamiento.

**Art.4.119.- Condiciones particulares del uso religioso, deportivos y de servicios.**

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia, anejas al equipamiento religioso, cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

## **SECCION 5. USO TERCIARIO-TALLER ARTESANAL.**

### **Epígrafe 1. Definición y clases.**

#### **Art.4.120.- Definición.**

Comprende los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaoradas como al almacenamiento de las mismas.

#### **Art.4.121.- Categorías.**

A efecto de la regulación del presente uso se establecen dos categorías:

**Categoría 1ª.** Pequeños talleres artesanales y almacenes con instalaciones no molestas con el uso residencial y compatibles totalmente con él, que no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestia al vecindario.

**Categoría 2ª.** Almacenes con o sin venta al publico y talleres de producción no contaminante.

### **Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene del uso industrial.**

#### **Art.4.122.- Normativa concurrente.**

Las condiciones que se señalan para este uso son de aplicación para las actividades afectadas por toda clase de obras de nueva planta o ampliación así como a los actos sujetos a licencia de actividad con las determinaciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

Serán igualmente de aplicación las regulaciones de ámbito supramunicipal que se promulguen en lo sucesivo sobre usos artesanales o industriales, sobre protección del medio ambiente y sobre la emisión de agentes contaminantes.

#### **Art.4.123.- Sótanos en el uso Taller Artesanal.**

Los usos de taller artesanal localizados en las plantas sótano sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón comercial.

#### **Art.4.124.- Altura libre de planta de edificación.**

En las obras de nueva planta la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos sesenta (360) cm.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de tres (3) metros.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

En todos los casos se admitirán para el espacio destinado a vivienda y despachos, administración y servicios una altura libre mínima de doscientos sesenta (260) centímetros.

**Art.4.125.- Dimensión mínima.**

Los locales cumplirán las vigentes Normas de Seguridad y Salud.

**Art.4.126.- Protección contra incendios.**

Toda actividad de taller artesanal deberá cumplir, a efecto de prevención contra incendios, lo establecido en el vigente Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

**Art.4.127.- Condición de accesos.**

Las instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El acceso será independiente del que pudiera corresponder a las viviendas.
- El acceso de mercancías dentro de la parcela será exclusivo e independiente del de personal al menos hasta la línea de fachada.

**Art.4.128.- Residuos.**

Todos los residuos producidos en los talleres artesanales que no puedan ser recogidos por el servicio público, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Los vertidos líquidos cumplirán las condiciones expresadas en la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales y, en su caso, prever el correspondiente pretratamiento antes de su vertido a la red pública.

**Art.4.128bis.- Evacuación de humos**

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de las chimeneas industriales o instalaciones de pequeña entidad que pudieran acogerse a la definición de Uso Terciario- Taller Artesanal.

## SECCION 6. USO DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES.

### Epígrafe 1. Definición y clases.

#### Art.4.129.- Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados al ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento de las vías principales de tráfico rodado necesarios para garantizar una adecuada salubridad y conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

#### Art.4.130.- Clasificación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establece una única categoría

**Categoría 1<sup>a</sup>.** Áreas ajardinadas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al ornato y amueblamiento viario.

#### Art.4.131.- Condición general.

En todos los casos en la red de espacios libres ajardinados, así como en el viario, deberá darse cumplimiento a lo previsto en la legislación sectorial para la eliminación de las barreras arquitectónicas.

Los espacios libres y zonas verdes de titularidad pública podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (kioscos de bebidas, de música, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres y zonas verdes de titularidad privada no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, una vez la parcela haya agotado su aprovechamiento, si bien se podrá admitir tanto instalaciones deportivas en superficie sin espectadores, como instalaciones diáfanas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del cinco (5) por ciento de la superficie de zona verde privada.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a las redes de distribución de agua potable deberán remitirse a esta empresa para su aprobación. Si la superficie bruta de las zonas verdes del sector fuera superior a tres hectáreas, e, agua para riego de berá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

Las redes de riego que se conecten a las redes de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

## SECCION 7. USO APARCAMIENTO.

### Epígrafe 1. Definición y clasificación.

#### Art.4.132.- Definición.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las vías públicas, en las edificaciones, publicas o privadas, o en el espacio libre de parcela.

#### Art.4.133.- Clasificación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías :

**Categoría 1<sup>a</sup>.** Aparcamientos de uso público o privado en instalaciones en superficie tanto en parcelas privadas como en el espacio viario.

**Categoría 2<sup>a</sup>.** Aparcamientos individuales o colectivos localizados en la planta primera, baja o sótano de la edificación.

### Epígrafe 2. Condiciones Particulares.

#### Art.4.134.- Señalización.

En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamientos colectivos (privados o públicos) la ubicación de las plazas, cuando excedan de dos plazas, se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup>. por plaza.

#### Art.4.135.- Protección contra incendios.

Los locales destinados a estacionamiento de vehículos deberán cumplir lo establecido en la vigente norma básica NBE-CPI. Condiciones de Protección contra Incendios y en especial a lo establecido para ventilación, materiales e instalaciones dentro de dicha normativa.

#### Art.4.136.- Aparcamientos en superficie y en el espacio público.

En estacionamientos públicos o privados con mas de 10 plazas deberá realizarse una reserva de plazas para minusválidos y grandes vehículos de al menos el 20% del total.

Las dimensiones mínimas de los aparcamientos en superficie serán:

- Plaza estándar: 450 cm. de largo y 220 cm. de ancho.
- Plaza gran vehículo: 500 cm. de largo y 250 cm. de ancho.
- Plaza minusvalido: dimensión mínima de quinientos (500) cm., con un ancho de doscientos veinte (220) cm en aparcamiento en línea y trescientos sesenta (360) cm en batería. En este tipo de plazas se garantizaran dos franjas libres complementarias de ciento veinte (120) cm, en estacionamiento en línea, y un espacio libre de acercamiento de ciento cincuenta (150) cm de diámetro delante de la puerta del conductor, en estacionamiento en batería.
- Carriles trafico rodado: 280 cm.
- Bandas peatonales: ancho mínimo de 60 cm.

Las playas de aparcamiento de capacidad superior a las 20 plazas deberá arbolarse interiormente recomendándose la diferenciación, mediante texturas o color de los materiales o diferencias de nivel, las sendas peatonales y las vías rodadas.

**Art.4.137.- Aparcamientos en construcciones.**

Los aparcamientos deberán cumplir:

- Dimensiones: Serán las mismas que las de los aparcamientos en superficie si bien cuando estuvieran cerrados en algunos de sus lados por muros se incrementara su ancho en 30centímetros.

En todos los casos se garantizará una altura libre de dos (2) metros en todos los puntos incluso en el paso de canalizaciones y estructura.

- Accesos: Se localizaran procurando reducir interferencias con peatones, cruces de calzada y paradas de autobuses. Tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros.

- Rampas: Tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros. La pendiente máxima recomendada no será superior al 16% en tramos rectos y 12% en curvos, medidos en la línea media; los radios de giro mínimos serán de seis (6) metros debiendo disponer en las curvas de una anchura mínima de cuatro (4) metros en todo su recorrido.

Excepto en edificaciones unifamiliares el desembarque en la acera se realizara en el interior de la parcela mediante una plataforma de pendiente menor del 5% horizontal y de al menos cuatro (4) metros de longitud.

- Gálibo mínimo: Será de doscientos treinta (230) cm. en cualquier punto del mismo, no pudiendo ser interrumpido por instalaciones, elementos estructurales o de ventilación.

Excepcionalmente por razones de topografía de la vía publica, forma y posición de la parcela respecto de esta, el Ayuntamiento podrá eximir puntualmente del cumplimiento de los parámetros de pendiente mínima en rampas.

## **SECCION 8. USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

### **Epígrafe 1. Definición y clasificación.**

#### **Art.4.138.- Definición.**

Se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública, o de interés social, así como a todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieren de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

#### **Art.4.139.- Categorías.**

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías :

**Categoría 1<sup>a</sup>.** Construcciones e instalaciones mecánicas sin locales o estancias habitables tales como centros de transformación, centrales automáticas de telefonía, depósitos de abastecimiento, etc.

**Categoría 2<sup>a</sup>.** Construcciones e instalaciones mecánicas con locales o estancias habitables destinada al mantenimiento de administración del servicio tales como subestaciones eléctricas, estaciones de servicio gasolineras, etc.

#### **Art.4.140.- Condiciones Particulares.**

Por la singularidad de las instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento no se establecen condiciones particulares para las mismas dentro de el Plan General. si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente de orden supramunicipal.

## CAPITULO 3. CLAVES DE ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO.

### SECCION 1. GENERALIDADES.

#### Art.4.141.- Carácter de las Claves de Ordenanza.

Las Claves de Ordenanza del presente capítulo regulan, junto a las Condiciones de Uso del capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades y construcciones que se desarrollen en el término municipal.

Al objeto de simplificar y uniformar la gestión del P.General, las presentes claves deberán ser utilizadas preferentemente en los desarrollos de los Planes Parciales previstos, por ello las mismas tienen un distinto rango dentro de cada clase de suelo, esto es:

- En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas.
- En el Suelo Urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas, pudiéndose completar las mismas, aunque no modificar sus parámetros, por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos excepto que se justifique adecuadamente a juicio de la Corporación la mejora que supone su modificación.

#### Art.4.142.- Alcance de la calificación.

El régimen de compatibilidad o tolerancia que se establece para cada clave es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad derivada por la posible situación de "fuera de ordenación".

#### Art.4.143.- Claves de Ordenanza.

A los efectos de aplicación diferenciada de los parámetros de aprovechamiento previstos, complementarios de las Areas/Polígonos de Gestión establecidos, el presente Plan General establecen las siguientes Claves de Ordenanza:

- Manzana en Casco: Grado 1º. Histórico  
Grado 2º. Moderno.
- Edificación Unifamiliar: Grado 1º. Unif. Intensivo  
Grado 2º. Unif. Extensivo.  
Grado 3º. Ciudad Jardín.
- Terciario Talleres Artesanales
- Parques y Zonas Verdes.
- Equipamiento.
- Servicios Urbanos e Infraestructuras.

<b>SECCION 2. CLAVE 1. MANZANA EN CASCO</b>
---

**Epígrafe 1. Definiciones.****Art.4.144.- Ambito.**

Corresponde a la tipología de edificación predominantemente entre medianerías y sin retranqueos de la edificación a viario localizada tanto en las áreas mas centrales de Olmeda de las Fuentes tanto como en la primera corona de expansión del casco histórico.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano P-3 Ordenación Pormenorizada. Calificación del Suelo con la Clave 1.

**Art.4.145.- Grados.**

A efectos de su posterior regulación se establecen tres grados:

- Grado 1º. Histórico. Correspondiente a los desarrollos del primitivo núcleo urbano de Olmeda de las Fuentes.
- Grado 2º. Moderno. Correspondiente mayoritariamente a los nuevos ensanches propuestos en torno al núcleo histórico de Olmeda.

**Art.4.146.- Parcela mínima.**

Para nuevas parcelaciones y/o agregaciones la superficie de parcela mínima será para ambos grados de cien (100) metros cuadrados de superficie:

No se consideraran inedificables las parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de superficies menores que las anteriores siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

Las propiedades urbanas de superficie menor de ochenta (80) metros cuadrados de superficie cuya preexistencia al presente Plan General pueda justificarse fehacientemente podrán ser objeto de segregación como parcela individual.

**Art.4.147.- Frente mínimo de parcela.**

Para nuevas parcelaciones y/o agregaciones la longitud del frente mínimo de parcela sobre la alineación será para cada grado:

<b>FRENTE MINIMO de PARCELA</b>	
Grado 1º. Histórico	5 metros
Grado 2º. Moderno	6,50 metros

No se consideraran inedificables las parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan de Ordenación si son menores que las anteriores.

**Epígrafe 2 Condiciones volumétricas.****Art.4.148.- Alineaciones y rasantes.**

La alineación oficial de la parcela y de la edificación será la definida en la documentación gráfica del P.General, debiendo ocupar en obras de nueva planta:

- Alineación a fachada de la edificación en al menos el 50% del frente de parcela
- El 50% o menor restante se planteará:
  - a) Muro ciego de entre 1,6 y 2,4 metros
  - b) Acceso de vehículos (portón)
  - c) Armario contadores eléctrico/agua

En obras de nueva planta y de renovación de la edificación se tenderá a eliminar los resaltos y esquinazos producidos por dos diferentes planos contiguos de fachada de dimensión menor de un (1) metro (medido sobre el paramento de unión de ambos Planos de fachada).

Las alineaciones interiores de la edificación se establecerán libremente en cada caso dentro del área de movimiento definida por la línea de fondo máximo edificable, la alineación oficial de parcela y los linderos de la misma.

**Art.4.149.- Retranqueos.**

El retranqueo mínimo de la edificación será para cada grado:

	RETRANQUEO DE LA EDIFICACION	
	A Fachada	A Lateral/Fondo
Grado 1º. Histórico	s/ art. 4.148	Mínimo 2 metros (1)
Grado 2º. Moderno	s/ art. 4.148	Mínimo 3 metros (2)

(1) Se permite adosamiento a linderos laterales y de fondo de parcela.

(2) Se permite adosamiento a linderos.

En obras de rehabilitación y reforma el retranqueo mínimo será el existente si es menor a los anteriores.

**Art.4.150.- Fondo edificable máximo.**

En obras de nueva planta el fondo edificable desde la fachada será libre.

En todos los casos la edificación deberá cumplir las condiciones de ocupación y edificabilidad establecidas para la presente Clave de Ordenanza y las generales referentes a las dimensiones mínimas de patios.

En obras de rehabilitación y reforma el fondo mínimo será el existente si es superior al anterior.

**Art.4.151.- Ocupación máxima de parcela.**

En obras de Nueva Planta y Ampliación la ocupación máxima de parcela, independientemente del cumplimiento de las condiciones de dimensión de patios, se establece para ambos grados en función de su dimensión, esto es:

Dimensión Parcela	% Ocup.Max.
Menor 80 m <sup>2</sup>	100 %
>80 m <sup>2</sup> <100 m <sup>2</sup>	80 %
>100 m <sup>2</sup>	75 %

En obras de Rehabilitación y Reforma la ocupación máxima de parcela para todo tipo de construcciones será la existente si es superior a la anterior.

Admitiéndose todos los casos para el grado 1.Histórico el aprovechamiento resultado de la edificación de la parcela con un fondo de doce (12) metros y una altura de dos plantas (baja+1), debiendo cumplir las condiciones de patios de las presentes Normas.

#### Art.4.152.- Superficie máxima construible.

En obras de Nueva Planta y Ampliación la superficie máxima edificable, se establece para ambos grados en función de su dimensión, esto es:

Dimensión Parcela	Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Menor 80 m <sup>2</sup>	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
>80 m <sup>2</sup> <100 m <sup>2</sup>	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
>100 m <sup>2</sup>	1,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Admitiéndose todos los casos para el grado 1.Histórico el aprovechamiento resultado de la edificación de la parcela con un fondo de doce (12) metros y una altura de dos plantas (baja+1), debiendo cumplir las condiciones de patios de las presentes Normas.

En obras de Rehabilitación y Reforma la edificabilidad máxima será la existente si es superior a los anteriores valores siempre que no suponga incremento de volumen

#### Art.4.152bis.-Número máximo y superficie mínima de vivienda

La superficie útil de toda vivienda localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva planta será igual o superior a cincuenta (50) m<sup>2</sup>c y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe. Para los nuevos desarrollos, la superficie construida mínima para las nuevas viviendas será de ciento veinte (120) m<sup>2</sup>c, teniendo éstas que cumplir con el programa mínimo de vivienda establecido en el Art. 4.98.

El número máximo de viviendas para una parcela privativa será el cociente de dividir la superficie de parcela entre 100 m<sup>2</sup> , redondeando el resto de dicha división en fracciones de 50 m<sup>2</sup>

#### Art.4.153.- Altura de la edificación.

En Obras de Nueva planta la altura de la edificación será para cada grado:

ALTURA MAXIMA de la EDIFICACION		
Grado 1º. Histórico.	Parcelas c/frente a Plaza Villa y Frente/fachada Norte c/ Mayor	10,00 m y 3 Plantas (baja+2)
	Resto Grado 1º.Histórico	6,50 m y 2 Plantas (baja+1)
Grado 2º. Moderno		7,00 m y 2 Plantas (baja+1)

En las parcelas con frente a las fachadas Norte y Este de la Plaza de la Constitución la autorización de la tercera planta estará vinculada obligatoriamente al uso comercial de la planta baja; en caso contrario únicamente se permitirán dos plantas (baja+1). En la Plaza de la Constitución, en caso de tres plantas, será obligatoria la creación de un soportal de dos metros y medio de ancho, excepto en la fachada Oeste de la Plaza cuya edificación deba alinearse con la edificación de la Casa Consistorial

En todos los grados se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta siempre que este ligado al uso de la planta inferior y no constituya una planta independiente, debiéndose garantizar que la cumbrera de la edificación no rebase la altura de 3,20 m. medidos desde la cara superior del último forjado en su intersección con el plano de fachada.

En parcelas con frente a dos calles que no conformen esquina la edificación no podrá rebasar 6,50 metros a la rasante del terreno (no de la acera); cuando la diferencia de cota vertical de las calles sea superior a 6,50 metros solo se permitirá una edificación de una planta (baja) con aprovechamiento bajo cubierta en la calle mas alta y sin que en ningún caso la edificación rebase 6,50 metros en cualquier punto del terreno.

En todos los casos necesarios se banqueará la edificación de modo que la altura de la fachada de la edificación no rebase en ninguno de sus puntos la altura máxima de 7 metros.

### Epígrafe 3. Compatibilidad de Usos.

#### Art.4.154.- Uso Permitidos.

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 1.Manzana en Casco** se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación de Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	Categoría			
<b>RESIDENCIAL</b>				
	1. Vivienda Unifamiliar	Principal	1,5 Plaza/viv.	1-4
	2. Vivienda Bifamiliar	Principal	1,5 Plaza/viv.	1-4
	3. Residencia Comunitaria	Principal	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	1
<b>PUBLICO-COMERCIAL</b>				
<b>Oficinas</b>	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Alternativo	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	--
	1b. Oficinas abiertas al publico	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	2
	1c. Oficinas de la Admón. Pública	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	2
<b>Comercial</b>	2a. Bares y Restaurantes	Alternativo	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	--
	2b. Locales Comerciales	Alternativo	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	--
	2c. Agrupación Comercial	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	3
<b>Hostelero</b>	3a. Locales sin espectáculos	Alternativo	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	--
	3b. Locales con espectáculos	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	2
	3c. Alojamiento Temporal	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
<b>C.Reunión</b>	4. Locales de Reunión	Alternativo	---	--
<b>DOTACIONAL</b>				
	1. Centros sin internamiento	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	3
	3. Enseñanza en Edificio Exclusivo	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	2
	5. Centros de la Admón. Publica	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	3
<b>TALLER ARTESANAL</b>				
	1. Pequeños Talleres y almacenes	Complementario	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	2
	2. Almacenes y Talleres	Complementario	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	2
<b>ZONAS VERDES</b>				
	1. Áreas Ajardinadas	Alternativo	---	--

<b>APARCAMIENTO</b>				
	1. Aparc. Sobre rasante & vía pública	---	---	--
	2. Locales sin limitación de superficie	Alternativo	---	--
	3. Aparc. Aparc. en Edificaciones	Alternativo	---	--
<b>SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>				
	1. Instalaciones no habitables	Alternativo	---	--
	2. Instalaciones habitables	Complementario	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	--

1. En promociones de mas de cuatro viviendas o locales el aparcamiento debera resolverse en el interior de la parcela un garaje con entrada comunal para toda la promocion.
2. Deberá garantizar un acceso independiente desde la vía pública.
3. Únicamente en edificio exclusivo.
- 4 Se autoriza el uso residencial multifamiliar con espacios mancomunados rigiendose por la Ley de Propiedad Horizontal, autorizandose locales comerciales en Planta Baja.

#### **Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares.**

##### **Art.4.155.- Regulación.**

En todos los casos las construcciones interrumpirán la alineación de fachada en longitudes no superiores a 25 metros, creando volúmenes independientes

Complementariamente serán de aplicación las previstas con carácter general para todo el municipio.

En parcelas en esquina el Ayuntamiento podrá condicionar el lindero al que deba adosarse la edificación para crear un mejor ritmo de la edificación.

<b>SECCION 3. CLAVE 2. EDIFICACION UNIFAMILIAR.</b>
---

**Epígrafe 1. Definiciones.****Art.4.156.- Ambito.**

Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar pareada, adosada o excepcionalmente exenta sobre parcela de tamaño medio o pequeño localizada en las áreas de reciente construcción del municipio.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano P-3 Ordenación Pormenorizada. Calificación del Suelo con la Clave 2.

**Art.4.157.- Grados.**

A efectos de su posterior regulación se establece un grado:

-Grado 1º. Unifamiliar Intensiva. Correspondiente a desarrollos de edificación unifamiliar adosada.

-Grado 2º. Unifamiliar Extensiva. Correspondiente a desarrollos de edificación unifamiliar adosada o pareada, mayoritariamente retranqueada del frente de parcela.

-Grado 3º. Ciudad Jardín. Correspondiente a desarrollos de edificación unifamiliar exenta con amplias zonas ajardinadas privadas, retranqueada de todos los linderos de parcela.

**Art.4.158.- Parcela mínima.**

En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie de parcela mínima edificable será:

<b>SUPERFICIE de PARCELA MINIMA</b>	
Grado 1º. Unif. Intensivo	175 m <sup>2</sup> s
Grado 2º. Unif. Extensivo	350 m <sup>2</sup> s
Grado 3º. Unif. Ciudad Jardín	500 m <sup>2</sup> s

No se consideraran inedicables las parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de superficie menor que la anterior siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

En los grados 1º y 2º. Unifamiliar Intensivo y Extensivo se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. sin que en ningún caso la nueva ordenación suponga la apertura de nuevo viario público ni el incremento del número de viviendas por causa del agrupamiento, debiendo quedar el resto de parcela como zona comunal proindivisa del resto, cumpliendo además las siguientes condiciones:

La parcela en la que se localiza la vivienda cumplirá las siguientes condiciones:

- Superficie superior a ciento cuarenta (140) m<sup>2</sup>s y frente superior a 6,5 metros.
- Superficie superior a ciento sesenta y cinco (175) m<sup>2</sup>s y frente superior a 7 metros.

**Art.4.159.- Frente mínimo.**

Para nuevas parcelaciones y/o agregaciones la longitud del frente mínimo de parcela sobre la alineación será:

<b>FRENTE MINIMO de PARCELA</b>	
Grado 1º. Unif. Intensivo	6 metros
Grado 2º. Unif. Extensivo	12 metros
Grado 3º. Unif. Ciudad Jardín	20 metros

No se consideraran inedificables las parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General si son menores que las anteriores.

Se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc. con frente mínimo de seis (6) metros) cumpliendo las condiciones de parcela establecidas en el artículo anterior.

**Art.4.160.- Longitud máxima de edificación.**

En obras de nueva planta la longitud máxima de fachada de la edificación en hilera no será superior en todos los grados a sesenta (60) metros.

En las obras de rehabilitación y reforma la longitud máxima de fachada será la existente si es superior a la anterior.

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.****Art.4.161.- Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela excepto que éstas sean definidas como alineación fija de fachada en los documentos (Planes Parciales) que desarrollan los sectores del Suelo Urbanizable o sean así definidas en los Planos de alineaciones del presente Plan General

**Art.4.162.- Retranqueos.**

En obras de rehabilitación y reforma no se fijan retranqueos mínimos

En obras de Nueva Planta o Ampliación el retranqueo mínimo de la edificación será libre a todos los linderos, con un mínimo de tres (3) metros en caso de no adosarse a los mismos.

Cuando la parcela conforme la esquina de una manzana se permitirá reducir el retranqueo a uno de los linderos de calle a dos (2) metros; igual retranqueo mínimo se exigirá cuando se interrumpan los bloques de edificación en alineaciones de vivienda adosada.

**Art.4.163.- Fondo edificable máximo.**

No se fija fondo edificable máximo.

**Art.4.164.- Ocupación máxima de parcela.**

En obras de Nueva planta la ocupación máxima sobre parcela neta será:

<b>OCUPACION MAXIMA de PARCELA</b>	
Grado 1º. Unif. Intensivo	70 %
Grado 2º. Unif. Extensivo	40 %
Grado 3º. Unif. Ciudad Jardín	35 %

En Obras de Rehabilitación y Reforma la ocupación máxima será la existente si es superior a la establecida para las obras de Nueva planta

**Art.4.165.- Superficie máxima construible.**

En obras de Nueva planta la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA</b>	
Grado 1º. Unif. Intensivo	0,70 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Grado 2º. Unif. Extensivo	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Grado 3º. Unif. Ciudad Jardín	0,35 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

En obras de Rehabilitación y Reforma de edificabilidad máxima para cada grado será la existente si es superior a la establecida para las obras de Nueva planta.

**Art.4.165bis.- Superficie mínima de vivienda**

La superficie útil de toda vivienda localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva planta será igual o superior a cincuenta (50) m<sup>2</sup>c y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe. Para los nuevos desarrollos, la superficie construida mínima para las nuevas viviendas será de ciento veinte (120) m<sup>2</sup>c, teniendo éstas que cumplir con el programa mínimo de vivienda establecido en el Art. 4.98.

**Art.4.166.- Altura máxima de la edificación.**

Para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con una altura total de siete (7) metros medidos en el punto medio de la fachada desde la rasante del terreno o acera a la cara interior del forjado de cubierta en su intersección con la fachada.

En todos los casos se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta y se garantizará que la cumbre de la edificación principal no rebasara la altura de 3,20 m. medidos desde la cara superior del último forjado.

En obras de Rehabilitación o Reforma será el existente si es mayor que éstas.

**Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.****Art.4.167.- Uso Permitidos.**

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 2.Edificación Unifamiliar** se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación de Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	Categoría			
<b>RESIDENCIAL</b>				
	1. Vivienda Unifamiliar	Principal	1,5 Plaza/viv	3
	2. Vivienda Bifamiliar	---	---	3
	3. Residencia Comunitaria	---	---	--
<b>PUBLICO-COMERCIAL</b>				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Complementario	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	2
	1b. Oficinas abiertas al publico	---	---	--
	1c. Oficinas de la Admón. Pública	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	--
	2b. Locales Comerciales	Alternativo	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	--
	2c. Agrupación Comercial	---	---	--
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	--
	3b. Locales con espectáculos	---	---	--
	3c. Alojamiento Temporal	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	1
C.Reunión	4. Locales de Reunión	---	---	--
<b>DOTACIONAL</b>				
	1. Centros sin internamiento	Complementario	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	1
	3. Enseñanza en Edificio Exclusivo	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
	5. Centros de la Admón. Publica	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
<b>TALLER ARTESANAL</b>				
	1. Pequeños Talleres y almacenes	---	---	--
	2. Almacenes y Talleres	---	---	--
<b>ZONAS VERDES</b>				
	1. Áreas Ajardinadas	Alternativo	---	--
<b>DEPORTIVO</b>				
	1. Instalaciones <b>sin</b> espectadores	Alternativo	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	--
	2. Instalaciones <b>con</b> espectadores	---	---	--
<b>APARCAMIENTO</b>				
	1. Aparc. Sobre rasante & vía publica	---	---	--
	2. Locales sin limitación de superficie	---	---	--
	3. Aparc. Aparc. en Edificaciones	Alternativo	---	--
<b>SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>				
	1. Instalaciones no habitables	Alternativo	---	--
	2. Instalaciones habitables	---	---	--

1. Únicamente en edificio exclusivo en parcelas superiores a 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.
2. Con un máximo del 50% de la superficie construida destinada a este uso y siendo el titular usuario de la vivienda.
3. Se autoriza el uso residencial multifamiliar con espacios mancomunados rigiéndose por la Ley de Propiedad Horizontal.

**Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares.****Art.4.168.- Regulación.**

Para el Suelo Urbano serán las previstas con carácter general para todo el municipio en el capítulo anterior epígrafe Condiciones Estéticas Generales.

En el Suelo Urbanizable serán las que establezcan los P.Parciales correspondientes.

En parcelas en esquina el Ayuntamiento podrá condicionar el lindero al que deba adosarse la edificación para crear un mejor ritmo de edificación.

**SECCION 4. CLAVE 3. TALLERES ARTESANALES****Epígrafe 1. Definiciones.****Art.4.169.- Ambito.**

Corresponde a las áreas del Suelo Urbanizable destinadas a concentrar el empleo artesanal del municipio, entendiéndose como tal los espacios y establecimientos de almacenes y viviendas taller en los que una concentración puede multiplicar la capacidad de atracción de actividades complementarias del uso residencial.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano P-3 Ordenación Pormenorizada. Calificación del Suelo con la Clave 3.

**Art.4.170.- Frente mínimo de parcela.**

Para nuevas parcelaciones y/o agregaciones la longitud del frente mínimo de parcela sobre la alineación será de 15 metros.

**Art.4.171.- Longitud máxima de edificación.**

La longitud máxima de fachada de edificaciones adosadas no podrá ser superior en cada frente a treinta (30) metros.

**Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.****Art.4.172.- Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones de la edificación serán las establecidas por el Plan Parcial que desarrolle el sector.

**Art.4.173.- Retranqueos.**

El retranqueo mínimo de la edificación será el establecido por el Plan Parcial que desarrolle el sector.

**Art.4.174.- Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima será del setenta y cinco (75%) por ciento de parcela neta.

**Art.4.175.- Superficie máxima construible.**

La edificabilidad sobre parcela neta será 0,75 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Se admitirá complementariamente una entreplanta de superficie no superior al treinta (30)% de la superficie construible destinada a actividades de vivienda o administrativas al servicio de la instalación; dicha entreplanta no computa a efectos de superficie construida.

**Art.4.176.- Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros.

La actividad artesanal o de almacenamiento deberá desarrollarse en una única planta.

**Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.****Art.4.177.- Uso Permitidos.**

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 3.Talleres Artesanales** se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación de Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	Categoría			
<b>RESIDENCIAL</b>				
	1. Vivienda Unifamiliar	Complementario	1,5 Plaza/viv	1
	2. Vivienda Bifamiliar	---	---	--
	3. Residencia Comunitaria	---	---	--
<b>PUBLICO-COMERCIAL</b>				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	Alternativo	1 plaza/100m <sup>2</sup> c	--
	1b. Oficinas abiertas al publico	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
	1c. Oficinas de la Admón. Pública	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Alternativo	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	2
	2b. Locales Comerciales	Complementario	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	3
	2c. Agrupación Comercial	---	---	--
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Alternativo	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	2
	3b. Locales con espectáculos	Alternativo	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	2
	3c. Alojamiento Temporal	---	---	--
C.Reunión	4. Locales de Reunión	Alternativo	1 Plaza/25 m <sup>2</sup> c	3
<b>DOTACIONAL</b>				
	1. Centros sin internamiento	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
	2. Centros con internamiento	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
	3. Enseñanza en Edificio Exclusivo	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
	4. Centros de Reunión	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
	5. Centros de la Admón. Publica	Alternativo	1 plaza/50m <sup>2</sup> c	--
<b>TALLER ARTESANAL</b>				
	1. Pequeños Talleres y almacenes	Principal	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	4
	2. Almacenes y Talleres	Principal	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	4
<b>ZONAS VERDES</b>				
	1. Áreas Ajardinadas	Alternativo	---	--
<b>APARCAMIENTO</b>				
	1. Aparc. Sobre rasante & vía publica	---	---	--
	2. Locales sin limitación de superficie	Alternativo	---	--
	3. Aparc. Aparc. en Edificaciones	Alternativo	---	--
<b>SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>				
	1. Instalaciones no habitables	Alternativo	---	--
	2. Instalaciones habitables	Complementario	---	3

1. Con un máximo del 50% de la superficie construida destinada a vivienda.
2. En planta baja de la edificación o edificio exclusivo
3. Exclusivamente ligado a la actividad del taller.

**Epígrafe 4. Condiciones estéticas.****Art.4.178.- Condiciones particulares.**

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio.

**SECCION 5. CLAVE 4. EQUIPAMIENTO.****Epígrafe 1. Definiciones.****Art.4.179.- Definición.**

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano P-3 Ordenación Pormenorizada.Calificación del Suelo.

**Art.4.180.- Parcela mínima.**

En el Suelo Urbano la parcela mínima será de cuatrocientos (400) m<sup>2</sup>s o la catastral existente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General; para los sectores del Suelo Urbanizable será la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de redes publicas desuelo para dotaciones establecidas en la Ley del Suelo Autonómica.

**Art.4.181.- Otras condiciones de parcela.**

No se fijan.

**Epígrafe 2. Condiciones de volumen.****Art.4.182.- Fondo edificable máximo.**

El fondo máximo edificable será libre.

**Art.4.183.- Ocupación máxima de parcela.**

La superficie máxima de ocupación de parcela será:

- En el Suelo Urbano será libre debiendo cumplir las condiciones de patio.
- En el Suelo Urbanizable la que establezca el Plan Parcial correspondiente.

**Art.4.184.- Retranqueos.**

No se fija retranqueo mínimo de la edificación.

**Art.4.185.- Superficie máxima construible.**

La superficie máxima edificable de parcela será:

- En el Suelo Urbano será de tres (3) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de parcela neta,
- En el Suelo Urbanizable la que establezca el Plan Parcial correspondiente.

**Art.4.186.- Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será:

- En el Suelo Urbano será de 2 plantas (baja+1) con un máximo de ocho (8) metros
- En el Suelo Urbanizable será de 2 plantas (baja+1) con un máximo de diez (10) metros

Excepcionalmente para centros escolares se permitirán 3 plantas (baja+2) con un máximo de diez (10) metros excepto en aulas magnas, salones de usos múltiples, etc. que se permitirá rebasar dicha altura, recomendándose 12 m. como altura máxima

Para centros singulares (teatros, polideportivos, etc.) podrá rebasarse la anterior altura de doce (12) metros.

En edificaciones de uso y titularidad pública se los anteriores parámetros podrán ser modificados, con acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal, y previa justificación razonada en el proyecto singular que se presente e informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

**Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.****Art.4.187.- Uso Permitidos.**

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 4.Equipamiento** se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación de Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	Categoría			
<b>RESIDENCIAL</b>				
	1. Vivienda Unifamiliar	Complementario	1,5 Plaza/viv	1
	2. Vivienda Bifamiliar	---	---	
	3. Residencia Comunitaria	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	
<b>PUBLICO-COMERCIAL</b>				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	---	---	--
	1b. Oficinas abiertas al publico	Complementario	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	--
	1c. Oficinas de la Admón. Pública	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	--
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	--
	2b. Locales Comerciales	---	---	--
	2c. Agrupación Comercial	---	---	--
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	--
	3b. Locales con espectáculos	Complementario	1 Plaza/25 m <sup>2</sup> c	--
	3c. Alojamiento Temporal	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	--
C.Reunión	4. Locales de Reunión		1 Plaza/25 m <sup>2</sup> c	--
<b>DOTACIONAL</b>				
	1. Centros sin internamiento	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	--
	2. Centros con internamiento	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	--
	3. Enseñanza en Edificio Exclusivo	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	--
	4. Centros de Reunión	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	--
	5. Centros de la Admón. Publica	Principal	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	--
<b>TALLER ARTESANAL</b>				
	1. Pequeños Talleres y almacenes	Alternativo	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	2
	2. Almacenes y Talleres	---	---	--
<b>ZONAS VERDES</b>				
	1. Áreas Ajardinadas	Alternativo	---	--
<b>APARCAMIENTO</b>				
	1. Aparc. Sobre rasante & vía publica	---	---	--
	2. Locales sin limitación de superficie	Alternativo	---	--
	3. Aparc. Aparc. en Edificaciones	Alternativo	---	--
<b>SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>				
	1. Instalaciones no habitables	Alternativo	---	--
	2. Instalaciones habitables	---	---	--

1. Exclusivamente para guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 100m<sup>2</sup>c destinados al uso residencial.
2. En instalaciones de titularidad publica, como semillero de empresas, para fomentar el empleo local.

**SECCION 6. CLAVE 5. PARQUES Y ZONAS VERDES.****Epígrafe 1. Definiciones.****Art.4.188.- Definición.**

Corresponde a los espacios libres de dominio privado o público destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano P-3 Ordenación Pormenorizada.Calificación del Suelo.

**Art.4.189.- Parcela mínima.**

No sufixa parcela mínima debiendo cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

**Art.4.190.- Otras condiciones de parcela.**

No se fijan.

**Epígrafe 2. Condiciones de volumen.****Art.4.191.- Retranqueos.**

Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela al menos:

- Cinco metros cuando la superficie de parcela sea menor de 2.000 m<sup>2</sup>
- Veinte metros cuando la superficie de parcela sea mayor de 2.000 m<sup>2</sup>

**Art.4.192.- Superficie máxima construible.**

En el suelo de propiedad pública la superficie máxima construible será de:

- 1,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela para parcelas menores de 2.000 m<sup>2</sup> y
- 0'5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela de superior superficie;
- En todos los casos se permitirá una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup> construidos.

En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas en superficie así como instalaciones abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) si bien limitadas estas últimas al 5% de la superficie total de zona verde privada.

**Art.4.193.- Altura máxima de las instalaciones.**

En el suelo público todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4 m. del terreno, si es una construcción o instalación cerrada y de 12 m. si es una instalación abierta (kioscos, marquesinas, etc.); en el suelo privado la altura máxima será inferior a 4 m., medidos de igual forma, debiendo estar abierto por todos sus lados.

**Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.****Art.4.194.- Uso Permitidos.**

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 5.Parques y Zonas Verdes** se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación de Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	Categoría			
<b>RESIDENCIAL</b>				
	1. Vivienda Unifamiliar	---	---	--
	2. Vivienda Bifamiliar	---	---	--
	3. Residencia Comunitaria	---	---	--
<b>PUBLICO-COMERCIAL</b>				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	---	---	--
	1b. Oficinas abiertas al publico	---	---	--
	1c. Oficinas de la Admón. Pública	---	---	--
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	1
	2b. Locales Comerciales	Complementario	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> c	2
	2c. Agrupación Comercial	---	---	--
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	---	---	--
	3b. Locales con espectáculos	---	---	--
	3c. Alojamiento Temporal	---	---	--
C.Reunión	4. Locales de Reunión	Alternativo	1 Plaza/25 m <sup>2</sup> c	3
<b>DOTACIONAL</b>				
	1. Centros sin internamiento	---	---	--
	2. Centros con internamiento	---	---	--
	3. Enseñanza en Edificio Exclusivo	---	---	--
	4. Centros de Reunión	---	---	--
	5. Centros de la Admón. Publica	---	---	--
<b>TALLER ARTESANAL</b>				
	1. Industria compatible con vivienda	---	---	--
	3. Almacenes y Talleres	---	---	--
<b>ZONAS VERDES</b>				
	1. Áreas Ajardinadas	Principal	---	5
<b>APARCAMIENTO</b>				
	1. Aparc. Sobre rasante & vía publica	Complementario	---	--
	2. Locales sin limitación de superficie	---	---	--
	3. Aparc. Aparc. en Edificaciones	---	---	--
<b>SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>				
	1. Instalaciones no habitables	Complementario	---	4
	2. Instalaciones habitables	Complementario	---	4

1. En instalaciones sobre suelo público destinándose la construcción a bares, restaurantes, servicios (vestuarios, aseos, almacén, etc.).
2. En instalaciones provisionales de ferias, fiestas, etc. e instalaciones no superiores a 40 m<sup>2</sup>.
3. En instalaciones al aire libre
4. Excepto Centros de Transformación
5. Incluso viveros e instalaciones complementarias

**SECCIÓN 7. CLAVE 6. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.****Epígrafe 1: Definición.****Art.4.196.- .Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.**

Corresponde a las áreas destinadas a la ubicación de edificaciones e instalaciones que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos (Centros de Transformación, deposito de abastecimiento, cementerio, etc.)

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano P-3 Ordenación Pormenorizada.Calificación del Suelo.

**Epígrafe 2: Condiciones volumétricas.****Art.41969.- Condición Unica.**

Dada la singularidad de estas instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento no se establecen condiciones volumétricas generales, si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente para cada caso.

**Epígrafe 3. Compatibilidad de usos.****Art.4.200.- Uso Permitidos.**

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 6.Servicios e Infraestructuras** se estará a:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación de Aparcamiento	Cond. Part.
Tipo	Categoría			
<b>RESIDENCIAL</b>				
	1. Vivienda Unifamiliar	Complementario	1 Plaza/viv.	1
	2. Vivienda Bifamiliar	---	---	--
	3. Residencia Comunitaria	---	---	--
<b>PUBLICO-COMERCIAL</b>				
<b>Oficinas</b>	1a. Despachos y Oficinas sin publico	---	---	--
	1b. Oficinas abiertas al publico	---	---	--
	1c. Oficinas de la Admón. Pública	Complementario	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	--
<b>Comercial</b>	2a. Bares y Restaurantes	---	---	--
	2b. Locales Comerciales	---	---	--
	2c. Agrupación Comercial	---	---	--
<b>Hostelero</b>	3a. Locales sin espectáculos	---	---	--
	3b. Locales con espectáculos	---	---	--
	3c. Alojamiento Temporal	---	---	--
<b>C.Reunión</b>	4. Locales de Reunión	---	---	--
<b>DOTACIONAL</b>				
	1. Centros sin internamiento	---	---	--
	2. Centros con internamiento	---	---	--
	3. Enseñanza en Edificio Exclusivo	---	---	--
	4. Centros de Reunión	---	---	--
	5. Centros de la Admón. Publica	Complementario	1 Plaza/50 m <sup>2</sup> c	--
<b>TALLER ARTESANAL</b>				
	1. Pequeños Talleres y almacenes	---	---	--
	2. Almacenes y Talleres	---	---	--
<b>ZONAS VERDES</b>				
	1. Áreas Ajardinadas	Alternativo	---	--
<b>APARCAMIENTO</b>				
	1. Aparc. Sobre rasante & vía publica	Principal	---	--
	2. Locales sin limitación de superficie	Principal	---	--
	3. Aparc. Aparc. en Edificaciones	Principal	---	--
<b>SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>				
	1. Instalaciones no habitables	Principal	---	--
	2. Instalaciones habitables	Principal	---	--

1. Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones.

## TITULO COMPLEMENTARIO: DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS.

### PRIMERA

El presente Plan General comporta la revisión y adaptación a la nueva Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid del vigente planeamiento general (Normas Subsidiarias) del término municipal de Olmeda de las Fuentes aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en 1987 (BOCM de 06/05/1987 y BOE 11/05/1987).

### SEGUNDA.

Los instrumentos de ejecución del planeamiento que a la entrada en vigor del presente Plan General estuvieran aprobados inicialmente podrán continuar su tramitación previa declaración expresa del Ayuntamiento, a instancia de las entidades o particulares interesados.

En los supuestos de discrepancias entre las condiciones particulares definidas por las Normas Urbanísticas del presente P.General y las que en su día fueran aprobadas en el planeamiento de desarrollo, prevalecerán las disposiciones del presente Plan siempre que resulten mas favorables para el administrado o introduzcan criterios de flexibilidad.

### TERCERA

En las edificaciones o instalaciones que queden “fuera de ordenación”, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

### CUARTA

En el Suelo Urbano el Ayuntamiento, por razones tanto de topografía de la parcela y de la vía pública, como de dimensión, forma y posición de la parcela respecto de esta, podrá eximir previo informe de los Servicios Técnicos Municipales del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento dentro de la parcela.

En el Suelo Urbanizable, los Planes Parciales deberán contemplar necesariamente dentro de las parcelas la reserva de aparcamiento prevista en estas Normas Urbanísticas.

### QUINTA

En el caso de implantación de nuevos usos estos deberán cumplir en cuanto a vertidos las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental.

En el caso de instalaciones de telefonía en el Suelo Urbano o Urbanizable será obligatorio que las propuestas de implantación analicen el impacto visual sobre el entorno urbano.

#### **SEXTA**

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

#### **SEPTIMA**

En todas las clases y categorías de suelo deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes, los planes, proyectos y actividades previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de contaminación, así como cualquier otra normativa sectorial que sea de aplicación de acuerdo a lo previsto en las citadas leyes.

#### **OCTAVA**

Los propietarios de captaciones de agua subterránea permitirán y facilitarán la toma de muestras de agua subterránea y la medición de la profundidad del agua en las captaciones, a personal acreditado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, fundamentalmente las concernientes a suelos con actividades agrarias (cultivos en secano, en regadío, instalaciones ganaderas, etc.)

#### **NOVENA**

El Ayuntamiento de Olmeda de las Fuentes, una vez aprobado definitivamente el P.General, deberá elaborar y aprobar:

- Una ordenanza encaminada a fomentar el ahorro energético, en plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.
- Una ordenanza de protección del arbolado, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del P.General.
- Un Plan de Seguimiento y Vigilancia Ambiental del Plan, en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan General.

Madrid, Septiembre 2011