

VOLUMEN 2
NORMAS URBANÍSTICAS

**INDICE GENERAL DEL VOLUMEN 2
NORMAS URBANISTICAS**

TITULO 1	DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	7
Capitulo 1.1	Definición y alcance de las Normas Subsidiarias	7
Capitulo 1.2	Supuestos de revisión y modificación	14
TITULO 2	DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS E INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO	17
Capitulo 2.1	Generalidades	17
Capitulo 2.2	Instrumentos de ordenación	19
Capitulo 2.3	Instrumentos de gestión	30
Capitulo 2.4	Instrumentos de ejecución	53
Capitulo 2.5	Intervención municipal en la edificación y uso del suelo. Licencias urbanísticas. Deberes de uso y conservación.	64
TITULO 3	REGIMEN GENERAL DEL SUELO, DE LA EDIFICACION Y DE LOS SISTEMAS GENERALES	75
Capitulo 3.1	Régimen general del suelo (divisiones urbanísticas)	75
Capitulo 3.2	Régimen de la edificación	79
Capitulo 3.3	Régimen de los sistemas generales	83
TITULO 4	REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	93
Capitulo 4.1	Definición y delimitación	93
Capitulo 4.2	Régimen general del suelo no urbanizable	95
Capitulo 4.3	Parcelaciones en suelo no urbanizable	97
Capitulo 4.4	Régimen del suelo no urbanizable protegido	101

Capitulo 4.5	Régimen del suelo no urbanizable especialmente protegido	111
Capitulo 4.6	Estudios de impacto ambiental y microlocalización	118
TITULO 5	REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	121
Capitulo 5.1	Generalidades	121
Capitulo 5.2	Régimen del suelo urbanizable	122
Capitulo 5.3	Regulación de aprovechamientos	130
TITULO 6	REGIMEN DEL SUELO URBANO	133
Capitulo 6.1	Determinaciones generales	133
Capitulo 6.2	Régimen de las áreas de planeamiento incorporado(API)	136
Capitulo 6.3	Régimen de las unidades de ejecución en suelo urbano (UE)	139
TITULO 7	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO	143
Capitulo 7.1	Determinaciones generales	143
Capitulo 7.2	Condiciones de parcela	144
Capitulo 7.3	Condiciones de posición de la edificación	147
Capitulo 7.4	Condiciones de ocupación y aprovechamiento	150
Capitulo 7.5	Condiciones de volumen	153
Capitulo 7.6	Condiciones higiénicas y de dotación de servicios	159
Capitulo 7.7	Condiciones de accesibilidad y comunicación	167
Capitulo 7.8	Condiciones estéticas	170
TITULO 8	NORMAS GENERALES DE URBANIZACION	179

Capitulo 8.1	Generalidades	179
Capitulo 8.2	Red viaria en suelo urbano o urbanizable	180
Capitulo 8.3	Red viaria en suelo no urbanizable	187
Capitulo 8.4	Zonas verdes y espacios libres	189
Capitulo 8.5	Red de alumbrado publico	192
Capitulo 8.6	Red de energía eléctrica	194
Capitulo 8.7	Red de abastecimiento de agua	195
Capitulo 8.8	Red de evacuación	198
TITULO 9	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	201
Capitulo 9.1	Generalidades	201
Capitulo 9.2	Uso residencial	205
Capitulo 9.3	Uso de servicios terciarios	214
Capitulo 9.4	Uso industrial	223
Capitulo 9.5	Uso dotacional de equipamiento	228
Capitulo 9.6	Uso dotacional de garaje-aparcamiento	232
Capitulo 9.7	Uso dotacional de espacios libres y zonas verdes	234
Capitulo 9.8	Uso dotacional de infraestructuras básicas	236
Capitulo 9.9	Uso dotacional de vía publica	237
Capitulo 9.10	Uso agropecuario	243
TITULO 10	ZONAS DE ORDENANZA	245

Capitulo 10. 1	Generalidades	245
Capitulo 10. 2	Zona 1 (R 1) Casco antiguo	249
Capitulo 10. 3	Zona 2 (R 2) Ensanche	258
Capitulo 10. 4	Zona 3 (R 3) Vivienda unifamiliar en nucleo	264
Capitulo 10. 5	Zona 4 (R 4) Mantenimiento de la Edificación	275
Capitulo 10. 6	Zona 5 (R 5) Vivienda unifamiliar en nuevos desarrollos	280
Capitulo 10. 7	Zona 6 (R 6) Vivienda colectiva	288
Capitulo 10. 8	Zona 7 (I 7) Polígono industrial “los salmueros”	292
Capitulo 10. 9	Zona 8 (I 8) Polígono industrial “las arroyadas”	296
Capitulo 10. 10	Zona 9 (A 9) Actividades Económicas	303
Capitulo 10. 11	Zona 10 (EQ 10) Dotaciones y Equipamientos	310
Capitulo 10. 12	Zona 11 (EL 11) Espacios libres y Zonas verdes	315
Capitulo 10. 13	Zona 12 (UI 12) Servicios urbanos e Infraestructurales	320
Capitulo 10. 14	Zona 13 (RV 13) Red viaria y Aparcamiento	322
TITULO 11 DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS		325
Capitulo 11. 1	Disposiciones adicionales	325
Capitulo 11. 2	Disposiciones transitorias	326
RELACION DESARROLLADA DEL ARTICULADO DEL VOLUMEN 2 NORMAS URBANISTICAS		329

TITULO 1

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.1 DEFINICION Y ALCANCE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

SECCION 1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS

Art. 1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la ordenación urbanística del término de Cubas de la Sagra.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cubas de la Sagra; como revisión formal de las precedentes son el instrumento de ordenación integral del municipio que clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. A través de sí mismas o de los instrumentos que las desarrollen determinan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad de suelo especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Art. 1.1.2 FORMULACION

Las Normas Subsidiarias operan una nueva ordenación urbanística del territorio municipal acorde con la problemática del desarrollo urbanístico reciente de Cubas de la Sagra y con las expectativas municipales.

Art. 1.1.3 CARACTERISTICAS

Las Normas Subsidiarias de las cuales estas Normas Urbanísticas son parte, tienen las siguientes características:

- a) Son una ordenación integral del territorio en el ámbito municipal.
- b) Son originales, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento

supramunicipal que las afecten o modifiquen, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

- c) Son inmediatamente ejecutivas.
- d) Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal tal como se señala en la Memoria.
- e) En el ámbito de Suelo No Urbanizable tienen el carácter de Instrumento de Planeamiento referido al medio físico municipal.

SECCION 2 AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA

Art. 1.1.4 AMBITO

Las presentes Normas Subsidiarias con de aplicación la totalidad del término municipal de Cubas de la Sagra.

Art. 1.1.5 VIGENCIA

Las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de la fecha de publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

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

SECCION 3 EFECTOS

Art. 1.1.6 EFECTOS

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

El Ayuntamiento emitirá al Registro de la Propiedad copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos de los derechos al aprovechamiento, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas afectadas.

Art. 1.1.7 PUBLICIDAD

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

Dicha información expresará en su caso el Aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

Art. 1.1.8 OBLIGATORIEDAD

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

Art. 1.1.9 EJECUTIVIDAD Y DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA

La ejecutividad del planeamiento implica que, con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva quedan declarados de utilidad pública las obras previstas que se incluyan en Planos de Ordenación o Unidades de Ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación así como la necesidad de ocupación de los terrenos y edificación correspondientes a los fines de la expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, zonas verdes, etc., y análogos con fines no lucrativos, así como las superficies necesarias de influencia de las obras previstas.

SECCION 4 AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA, NORMATIVA DE PROTECCIÓN.**Art. 1.1.10 AFECCIONES**

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial; en especial se tendrá en cuenta que al entorno de la Iglesia Parroquial le es de aplicación la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico por su incoación como BIC, y por la resolución de 24 de Noviembre de 1.992 por la que se delimita el entorno de la Iglesia Parroquial de San Andrés Apóstol, declarada Monumento por Real Decreto 525/1983 de 19 de Febrero (Dirección General de Patrimonio Cultural de la C.M.). Esta delimitación queda reflejada en el Plano de Calificación del Casco Histórico.

Art. 1.1.11 NORMATIVA BASICA Y DE PROTECCIÓN

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

Legislación Estatal:

- Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en aquellos artículos que no hayan sido declarados nulos por la STC 61/1997 de 20 de marzo. Para estos últimos, regirá con carácter supletorio.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo u Ordenación Urbana, así como la normativa complementaria y reglamentos que la desarrollan.
- Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales.

Legislación Autonómica:

- Ley 20 /1997, de 15 de julio de medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

- Ley 4/1984, de 14 de febrero, de Medidas de Disciplina Urbanística , con exclusión de los artículos 14 y 15 expresamente derogados y normativa de desarrollo.
- Disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Legislación Local:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.

Además deben tenerse en consideración la normativa sectorial relativa al medio ambiente, infraestructuras básicas, patrimonio cultural y en especial la siguiente

Normativa de Protección:

- Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 10/1998 de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1998 de 25 de junio , de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 78/1999, de 27 de mayo, sobre el Régimen de la Protección Acústica de la Comunidad de Madrid.

Normativa específica de Edificación:

Además de someterse a las Normas Básicas de la edificación actualmente vigentes y a todas aquellas que se aprueben, la edificación y el proceso edificatorio quedan regulados por las siguientes leyes:

- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Ley 2/1999 de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación en la Comunidad de Madrid.

SECCION 5 CONTENIDO DOCUMENTAL**Art. 1.1.12 CONTENIDO DOCUMENTAL**

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

Volumen 1.

Memoria, constituida por:

Memoria Informativa y Memoria Justificativa

Volumen 2.

Normas Urbanísticas

Volumen 3

Anexos Normativos

Volumen 4

Planos de Información y de Ordenación

Volumen 5

Catálogo de Bienes Protegidos

Volumen 6

Relación de Instalaciones existentes en Suelo No Urbanizable.

SECCION 6 NORMAS DE INTERPRETACION

Art. 1.1.13 GENERALIDADES

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán 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.

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

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas; dentro de aquellas prevalecerán las determinaciones escritas frente a las gráficas y en tal caso se procurará la actuación por unidades catastrales completas.

Art. 1.1.14 INTERPRETACION EN “UNIDADES DE EJECUCION” Y “SECTORES”

Se entenderá que el dimensionamiento mínimo de los espacios de cesión (zonas verdes y deportivas y equipamientos) será el consignado numéricamente en las fichas (expresado en los Anexos Normativos); en tanto que su localización y relación con el viario estructurante será vinculante la correspondiente a la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias, siempre que así se exprese en las fichas correspondientes, pudiendo existir localizaciones no vinculantes que podrán establecerse en el

desarrollo de la Unidad o Sector, todo ello sin perjuicio de su preciso dimensionamiento de acuerdo con los parámetros consignados en los Anexos Normativos.

En las Unidades de Ejecución y en los Sectores de suelo Urbanizable en los que así se exprese, el viario grafiado con trama tendrá carácter vinculante (en cuanto a su traza si bien sus dimensiones podrán ser superiores a las señaladas). En los casos de viarios locales de distribución bastará con un Estudio de Detalle para modificar las alineaciones del viario no estructurante interior para una mejor adaptación a la topografía real o distribución parcelaria; en cualquier caso deberá garantizarse la continuidad del viario de unos polígonos y sus contiguos. El mismo criterio se tomará para las dotaciones grafiadas o expresadas con localización no vinculante.

En el desarrollo de Unidades de Ejecución y Sectores Se entenderá que las variaciones en la superficie de las mismas no son alteración de sus previsiones siempre que ello esté motivado por ajustes de la delimitación previstas en Normas a la configuración real catastral existente.

Con independencia de ello, y una vez delimitada la superficie real de los sectores, podrán alterarse las delimitaciones de los mismos incorporando o excluyendo superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante del proceso anterior.

En cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAPITULO 1.2 SUPUESTOS DE REVISION O MODIFICACION

SECCION 1 REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION

Art. 1.2.1 PERIODICIDAD DE LA REVISION Y MODIFICACION PUNTUAL

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

Art. 1.2.2 REVISION O MODIFICACION A CAUSA DE PLANEAMIENTO SUPERIOR

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al término se procederá a la modificación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

De acuerdo con las previsiones de dicha Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en dicha Ley.

Art. 1.2.3 SUPUESTOS GENERALES DE REVISION

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los artículos precedentes procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, teniendo siempre en cuenta lo establecido en el párrafo 2º del artículo 1.2.5.

Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- d) Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- e) Variaciones en la clasificación de más de un 10% del suelo vacante que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no correspondan al interés general municipal o regional en los términos previstos en el art. 154 del Reglamento de Planeamiento.
- f) Cambios sustanciales en las ordenanzas de edificación que alteren la imagen y silueta de Cubas de la Sagra.
- g) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- h) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos previstos para el desarrollo y ejecución de Unidades de Ejecución y de Sectores, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para el cambio del Sistema de Actuación si así lo considerase oportuno.
- i) Cuando así lo acuerde el Pleno Municipal por mayoría absoluta.

Art. 1.2.4**INICIACION DE LA REVISION**

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias sobre la base de los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta.

Art. 1.2.5 MODIFICACIONES PUNTUALES

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no impliquen cambio en el modelo de desarrollo territorial municipal. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el art. 1.2.3 procederá la revisión anticipada.

Art. 1.2.6 ELEMENTOS DE LAS NORMAS CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

A efectos de lo establecido en el art. 45 de la Ley 9/95 del suelo de la CAM deberá considerarse que el viario grafiado como estructurante y la localización de los equipamientos y zonas verdes grafiados como estructurantes o vinculantes en las Normas tienen rango de planeamiento general.

En el Suelo Urbano de Ejecución Directa y en el Suelo Urbano en Unidad de Ejecución todo el viario así como la localización de las zonas verdes y los espacios libres se consideran vinculantes y por tanto tienen el rango de planeamiento general.

Art. 1.2.7 SUSPENSION DE PLANEAMIENTO

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el Art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

TITULO 2

DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPITULO 2.1 GENERALIDADES

Art. 2.1.1 ORGANO ACTUANTE

El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Cubas de la Sagra, 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 de las Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en las presentes Normas y de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Art. 2.1.1 APLICACION

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen las Normas Particulares para cada clase de suelo (Títulos 4, 5 y 6), cuya delimitación se define en los planos de Clasificación.

Art. 2.1.3 GESTION

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas.

El Ayuntamiento en caso de incumplimiento de plazos por la iniciativa privada o pública no municipal podrá modificar, previa la declaración formal de incumplimiento; el sistema de actuación, la delimitación de polígonos o los plazos de su desarrollo y programación.

Art. 2.1.4 CLASES DE INSTRUMENTOS DE ACTUACION

El desarrollo de las actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo, o de las actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes (siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de las Normas Subsidiarias), así como la representación formal de los derechos de los particulares se llevará a cabo a través de los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de ejecución.

CAPITULO 2. 2 INSTRUMENTOS DE ORDENACION**SECCION 1 CLASES Y SIGNIFICADOS****Art. 2.2.1 CLASES**

En función de su capacidad para calificar el suelo o simplemente detallar y precisar las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos que las desarrollan, los instrumentos de ordenación pueden clasificarse en dos grupos:

1. - Instrumentos de planeamiento:
 - Planes Parciales
 - Planes Especiales
2. - Instrumentos complementarios:
 - Estudios de Detalle
 - Catálogos y Normas de Protección
 - Ordenanzas Especiales

SECCIÓN 2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO***Epígrafe 1 Planes Parciales de Ordenación*****Art. 2.2.2 CONTENIDO DE APLICACION EN EL SUELO URBANIZABLE**

Los Planes Parciales cualquiera que sea el objetivo de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en el Título I de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, debiendo aportar la documentación complementaria establecida en el Capítulo II de dicha Ley, además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Definición de los ámbitos en que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
- Estructura catastral del sector y afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- Definición precisa del Plan de Etapas en el que, además de las determinaciones señaladas en el art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento, habrá de incluir los distintos plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las Unidades de Ejecución que comprende el Sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Subsidiarias para sus elementos y determinaciones no vinculantes.
- Cuadro resumen de comparación de aprovechamientos y cesiones del Plan Parcial respecto de las previsiones de las Normas Subsidiarias en el ámbito de actuación.

Art. 2.2.3

TRAMITACION

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Reglamento de Planeamiento cumpliendo en cualquier caso complementariamente lo establecido en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En los Planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plazo de dos

meses desde la presentación de la documentación completa al Ayuntamiento.

El plazo para la aprobación provisional, una vez realizada la información pública, será como máximo de seis meses desde la aprobación inicial.

Art. 2.2.4 FORMULACION

Las competencias para la formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

Epígrafe 2 Planes Especiales.

Art. 2.2.5 CLASES

Los Planes Especiales podrán clasificarse dependiendo de sus fines como:

- Planes Especiales de Reforma Interior.
- Planes Especiales de protección del paisaje, recintos o conjuntos histórico-artísticos
- Planes Especiales de Protección de vías de comunicación
- Planes Especiales de mejora del medio urbano o rural
- Planes Especiales de saneamiento

Art. 2.2.6 CONTENIDO

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

1. En el ámbito del “Suelo Urbano” los planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de las Normas diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

- Los Planes Especiales de Reforma Interior encaminados a realizar operaciones integradas de reforma interior (descongestión del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, etc.) deberán definir la delimitación de las Unidades de Ejecución, plazos y elección del sistema de actuación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que genera la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidas en el punto precedentes.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de los ámbitos o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija se podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.
- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costos de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

2. En el ámbito del “Suelo No Urbanizable” los Planes Especiales contendrán necesariamente:
- Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley 9/95 sobre Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
 - Descripción de las características de los sistemas generales.
 - Ajuste a las determinaciones de las NNSS.
 - Definición de las áreas sujetas a transformación por ser estas:
 - Susceptibles de edificación (determinando dicha edificación o su área de movimiento).
 - Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
 - Definición de usos o instalaciones afectados a los Sistemas Generales
 - Normativa de aplicación, condiciones de usos y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
 - Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.)
 - Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.

- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y/o privados).
- Programación de obras.

Definición de las competencias en el mantenimiento de las instalaciones.

3. En el ámbito del “Suelo urbanizable”, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo No Urbanizable, además de las siguientes:
 - Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
 - Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

Art. 2.2.7 TRAMITACION

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto 69/1983 de 30 de junio de la Comunidad de Madrid.

En los planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa al Ayuntamiento.

El plazo para la aprobación provisional, una vez realizada la información pública, será como máximo de seis meses desde la aprobación inicial.

Art. 2.2.8 FORMULACION

La competencia para su formulación según el tipo de plan especial de que se trate, será el regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento y en el art. 27 de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN 3 INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Epígrafe 3 Estudios de Detalle**Art. 2.2.9 CONTENIDO**

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las NNSS o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Ejecución que se afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones del viario no estructurante definidas en las presentes Normas Subsidiarias éstas solo podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público cuando estas sustituyan totalmente a las previstas, o se admita esta posibilidad en la ficha correspondiente, o se justifique que no se ve incrementado el aprovechamiento, ni el número máximo de viviendas. En este supuesto el Estudio de Detalle habrá de definir:

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

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

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

Art. 2.2.10 TRAMITACION

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera de acuerdo con lo establecido al efecto en el Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

El acuerdo de aprobación inicial deberá resolverse en el plazo de dos meses desde la tramitación de la documentación completa ante el Ayuntamiento; el periodo mínimo de exposición pública será de quince días.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Política Territorial, en el plazo de diez días a fin de complementar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el art. 7.37 del Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de junio.

Art. 2.2.11 FORMULACION

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

Epígrafe 4 Catálogos y Normas Especiales de Protección.**Art. 2.2.12 OBJETO**

En desarrollo de las Normas Subsidiarias o de los Planes Especiales que lo desarrollen podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos o espacios naturales con expresión de limitaciones de usos o instalaciones incompatibles.

En cualquier caso los Bienes de Interés Cultural declarados se regularán por legislación específica (Ley del Patrimonio Histórico Español). Se estará también a lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico de la C.A.M., Ley 10/1998 de 9 de julio, BOCM de 16 de julio.

Art. 2.2.13 CONTENIDO

El contenido de tales normas tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines debiendo contener al menos:

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad de su redacción.
- Estudios complementarios.
- Ordenanzas cuando se trate de ordenación de recintos y conjuntos o normas de protección cuando se trate de espacios naturales.
- Planos de elementos, parcelas, yacimientos arqueológicos y zonas urbanas con ordenanza específica o afectada por visualizaciones a proteger, sobre base cartográfica preferentemente catastral en los suelos urbanos y su entorno.
- Listado de catálogo ordenado por tipos de protección donde se indique número de identificación del elemento, denominación, localización (postal, con nº de parcela

catastral o con toponimia o coordenadas UTM) y tipo y grado de protección.

- Ficha individualizada de cada elemento.

Art. 2.2.14 TRAMITACION

La tramitación de los Catálogos y Normas Especiales de Protección, así como la modificación (ampliación, descatalogación de elementos y revisión del grado de protección), será semejante a la de los Planes Especiales debiendo en cualquier caso ser informados por la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Art. 2.2.15 FORMULACION

Su formulación corresponde al Ayuntamiento, correspondiendo a la Dirección General de Patrimonio Cultural la competencia de informar y proponer a la Comisión de Urbanismo de Madrid la aprobación, modificación, suspensión o derogación de los catálogos y normativas así como a la modificación de los mismos. En el caso de espacios naturales protegidos tal competencia corresponderá asimismo a la Consejería de Agricultura.

En el caso de subrogación de las competencias municipales de planeamiento en la Consejería de Política Territorial, corresponderá a la Dirección General de Patrimonio Cultural la formulación de Catálogos y Normas de Protección; para los espacios naturales a proteger dicha competencia será complementada con la necesaria coordinación de la Consejería de Agricultura respecto de los criterios y normativa a incluir.

Epígrafe 5 Ordenanzas especiales

Art. 2.2.16 OBJETO

Se refiere a las disposiciones que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, que se dicten por el Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, y que regulan aspectos no contemplados en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 2.2.17 TRAMITACION

Su tramitación se ajustará, en tanto no suponga modificación de las Normas Subsidiarias, a lo establecido en el art. 6.5 del Decreto 16/1981 de 16 de octubre.

CAPITULO 2.3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

SECCIÓN 1 GENERALIDADES

Art. 2.3.1 SISTEMAS DE ACTUACION PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

La ejecución de las unidades de ejecución se realizará, salvo que por convenio urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en la Sección 3 de este Capítulo se defina uno específico, por uno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Ejecución forzosa.
- d) Expropiación.

Art. 2.3.4 EJECUCION SISTEMATICA POR UNIDADES.

La ejecución de los planes urbanísticos deber realizarse por unidades de ejecución completas delimitadas al efecto y mediante la materialización efectiva e íntegra en éstas de todas las determinaciones de urbanización y edificación aquéllos.

Se exceptúan de la regla anterior únicamente:

- a) En suelo urbano y urbanizable, la ejecución directa de obras de infraestructura dotaciones y servicios públicos, tanto de las destinadas a servir indiferenciadamente al conjunto de la población municipal, como las que tengan por destinatario una parte determinada de esta, siempre que no comprendan o incluyan obras de distinto carácter.
- b) En suelo urbano idóneo para la edificación con simultánea ultimación de la urbanización, la ejecución de las obras precisas para esta ultimación de la urbanización.

Art. 2.3.5 REQUISITOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

Las unidades de ejecución deberán reunir, para su legítima delimitación, los siguientes requisitos:

A) En todos los supuestos:

a) Comprender todos los terrenos destinados a usos y servicios públicos y, por ello, de cesión obligatoria, situados dentro del correspondiente área de reparto o, en su caso, la parte de ellos que deba ser asignada a la unidad, en atención a las características de los usos y servicios públicos de que se trate y de las de las restantes unidades de ejecución del mismo área de reparto.

b) Contar con unas dimensiones y características que justifiquen económica y técnicamente la ejecución integral de la ordenación aplicable.

c) Tener capacidad, dadas las características de la ordenación aplicable, para absorber, mediante justa distribución entre los propietarios afectados, el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan legalmente derecho a éste, con cargo a dichos propietarios, por insuficiencia de su aportación a la gestión para resultar adjudicatarios de la superficie de suelo residencial construido establecida como mínima.

B) En los supuestos de gestión por alguno de los sistemas de actuación de cooperación o compensación, además

a) Incluir terrenos pertenecientes a una misma área de reparto a efectos del cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios de suelo.

b) Permitir el adecuado y pleno cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, queda prohibida la delimitación de unidades de la que resulte que, sin comprender la parte que les deba ser imputable, quedan fuera de tales unidades, aunque inmediatos a ellas, terrenos con la calificación prevista en la letra A), a) anterior, salvo que quede garantizado suficientemente en otra forma el cumplimiento de los deberes legales urbanísticos referibles a las correspondientes dotaciones públicas.

Art. 2.3.6 IMPOSIBILIDAD DE DELIMITACIÓN.

Cuando, tanto en suelo urbano, con en suelo urbanizable, no sea posible la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en el número anterior, la actuación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la delimitación, forzosa o voluntaria y acordada de oficio o a iniciativa de parte interesada, de unidades de ejecución continuas o discontinuas, que posibiliten la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Art. 2.3.7 **NUEVA DELIMITACIÓN O MODIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

La delimitación de unidades de ejecución, si no se contuviera en el planeamiento, así como, cuando proceda, la modificación de la ya establecida, incluso por dicho planeamiento, se acordará, de oficio o a petición de parte interesada, por la Administración actuante, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública durante quince días.

Art. 2.3.8 **EJECUCIÓN SISTEMÁTICA EN SUELO URBANO.**

En suelo urbano y cuando los terrenos tengan ya la condición de solar o sean idóneos para la adquisición de ésta, el cumplimiento de los deberes de cesión y, en su caso, de urbanización, así como la edificación, podrán realizarse, a solicitud del propietario, sin necesidad de la previa inclusión de los terrenos correspondientes en una unidad de ejecución.

Art. 2.3.9 **DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.**

En los supuestos previstos en el número anterior, los propietarios cumplirán los deberes que les incumben legalmente conforme a las siguientes reglas:

a) La realización material o, en su caso, el pago de los costes de las obras de urbanización que sean precisas para la efectiva adquisición por los terrenos de la condición de solar deberán quedar suficientemente asegurados.

b) La cesión de los terrenos que deban servir de soporte a las correspondientes obras de urbanización.

SECCIÓN 2 **SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

Epígrafe 1 **Sistema de Compensación****Art. 2.3.10** **DEFINICIÓN.**

El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

Art. 2.3.11 **COMPENSACIÓN EN POLÍGONOS O UNIDADES DE EJECUCIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO.**

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a un único propietario o a una comunidad proindiviso en que no existe oposición fehaciente de ninguno de sus condueños podrá aplicarse el procedimiento abreviado.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, podrán formular conjuntamente los Proyectos de Estatutos y Bases y de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables.

En el Proyecto se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica.

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

Una vez aprobados definitivamente los mencionados proyectos por el Ayuntamiento en el plazo de un mes desde la notificación de dicho acuerdo deberá procederse a la constitución de la Junta.

Art. 2.3.12 **COMPENSACIÓN EN POLÍGONOS O UNIDADES DE EJECUCIÓN DE VARIOS PROPIETARIOS.**

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberá constituirse la Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ellas de

propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono o Unidad de Ejecución. Disponen para su presentación del periodo marcado como programación en el fichero normativo o de tres meses a contar desde la aprobación definitiva de los Planes que las desarrollen o de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución según que el Sistema de Compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Para todos los polígonos de ejecución previstos definidos en los ficheros normativos (Unidades de ejecución y sectores) los plazos anteriores se sujetaran a la programación prevista debiéndose presentar la documentación para su tramitación únicamente dentro del periodo marcado en cada ficha; rebasados dichos plazos para el desarrollo del planeamiento, con las consecuencias derivadas que en su caso determine la normativa vigente, y actualmente el Art. 99 de la Ley 9/95.

Transcurrido ese plazo sin llevarse a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en otro plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Art. 155 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de la cuotas de participación; el proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

Art. 2.3.13

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el Polígono o Unidad de

Ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

Art. 2.3.14 CESIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

Art. 2.3.15 INCUMPLIMIENTO Y RESPONSABILIDADES.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

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

Epígrafe 2 Sistema de Cooperación

Art. 2.3.16 DEFINICIÓN.

El Sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Polígono o Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o

Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

Art. 2.3.17 **COOPERACIÓN EN POLÍGONOS O UNIDADES DE EJECUCIÓN DE INNECESARIA REPARCELACIÓN.**

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

1.- Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario.

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

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

4.- Cuando no concurren ninguna de las causas que se enumeran en el Art. 72 del Reglamento de Gestión.

En todos los casos el Ayuntamiento acordará la innecesariedad de la reparcelación previa declaración de los propietarios y de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

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

Art. 2.3.18 **COOPERACIÓN EN POLÍGONOS O UNIDADES DE EJECUCIÓN DE OBLIGATORIA REPARCELACIÓN.**

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

1.- La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

2.- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

3.- La localización sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Urbanizable.

El expediente de reparcelación se iniciará por Ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del Expediente de Reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

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

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de su aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen. El Ayuntamiento aprobará inicialmente el proyecto, si procede, en un plazo no superior a tres meses.

Con anterioridad a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento se someterá el expediente a información pública de un mes con citación expresa a los afectados. El Proyecto se entenderá aprobado si transcurren tres meses desde la finalización de la información pública sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

Art. 2.3.19 REPARCELACIÓN VOLUNTARIA.

Se aplicará cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en Escritura Pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art. 118 del Reglamento de Gestión.

Art. 2.3.20 REPARCELACIÓN ECONÓMICA.

Cuando más del 60% de la superficie edificable de un Polígono o Unidad de Ejecución esté ya edificada conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que las desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose lo establecido en el Art. 116 del Reglamento de Gestión.

Art. 2.3.21 NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

Se aplicará cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

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

Art. 2.3.22 EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda - Proyecto de Reparcelación, Escritura de Reparcelación voluntaria, Proyecto de Reparcelación Económica o Proyecto de Normalización de fincas producirá los siguientes efectos:

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

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

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

Art. 2.3.23**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

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

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

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

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

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

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada.

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

Art. 2.3.24**CESIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

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

Epígrafe 3

Sistema de ejecución forzosa

Art. 2.3.25

DEFINICIÓN Y SUPUESTOS DE APLICACIÓN.

En el sistema de ejecución forzosa, la Administración, actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

Sin perjuicio de su determinación directa como sistema de una actuación, el de ejecución forzosa es, además, subsidiario de los de cooperación y compensación, así como, en su caso, del definido por convenio urbanístico, procediendo su determinación y aplicación en los supuestos siguientes:

a) Cuando, requiriendo la ejecución del planeamiento la delimitación de una unidad de ejecución, transcurrieran, por causa imputable exclusivamente a los propietarios, en su caso, personas privadas responsables de la ejecución, mas de dieciocho meses desde la aprobación del Plan o Programa de Actuación Urbanística capaz de legitimar dicha actuación sin que se hubiera procedido a aquella delimitación.

b) Cuando, habiendo dado comienzo la ejecución conforme a cualquiera de los sistemas de actuación por cooperación o compensación o, en su caso, convenio, se produjera el incumplimiento de cualquiera de los deberes inherentes al sistema por el que se estuviera actuando, incluidos los referidos a plazos, y la Administración actuante, atendida su capacidad de gestión y las circunstancias del caso, no decidiera la sustitución por el sistema de expropiación.

El procedimiento para la nueva determinación del sistema de actuación se iniciará de oficio por la Administración actuante y, en el segundo de los supuestos anteriores, también por iniciativa de los propietarios afectados que representen al menos el 30 % de la superficie de la unidad de ejecución

correspondiente. El objeto de este procedimiento comprenderá, en su caso, la declaración del incumplimiento de los deberes determinante del cambio de sistema.

El acto por el que se determine el sistema de ejecución forzosa deberá otorgar a los propietarios de terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución el derecho a adherirse, durante el plazo de un mes, a la ejecución.

Con independencia del ejercicio del derecho de adhesión a la ejecución, todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

Art. 2.3.26 EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DEL SISTEMA.

La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará a la Administración actuante para:

a) Proceder inmediatamente y sin ulterior trámite a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.

b) Localizar los terrenos precisos para la cesión del procedente porcentaje del aprovechamiento urbanístico excedente del susceptible de apropiación y proceder a la inmediata y definitiva ocupación de los mismos para la promoción y construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de ordenación complementarios que fueren precisos, así como el o los proyectos de urbanización pertinentes.

d) Formular y, en su caso, ejecutar el o los proyectos de reparcelación precisos para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento en ejecución, incluyendo los gastos de la gestión del propio sistema, que en ningún caso podrán ser superiores a un diez por ciento del total de los de la cuenta final de liquidación de dicho sistema.

Art. 2.3.27 PROYECTO DE REPARCELACIÓN: CONTENIDO ADICIONAL.

El contenido, la documentación y la tramitación del proyecto de reparcelación serán, en el sistema de ejecución forzosa, los prescritos para tal tipo de proyecto en el sistema de cooperación, pudiendo determinar además:

- a) El suelo necesario para sufragar los costos previstos de planeamiento y gestión del sistema.
- b) El suelo necesario para sufragar los costos previstos en el proyecto de urbanización y los demás costos asimilados a los de urbanización.
- c) El suelo necesario para hacer frente, en la liquidación del sistema, a posibles rectificaciones de valoraciones o a posibles desvíos entre los costos reales y las previsiones de costos de planeamiento, gestión y, en su caso, obras de urbanización. Este suelo no podrá, en ningún caso, exceder del correspondiente al necesario para materializar el 15% del aprovechamiento urbanístico total realizable en la unidad de ejecución.

**Art. 2.3.28 ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA:
COMISIÓN GESTORA.**

1.- En el sistema de ejecución forzosa, la gestión de la ejecución urbanística corresponde a una Comisión Gestora, con facultades y naturaleza jurídica idénticas a las de la Junta de Compensación en el sistema de compensación, salvo las reservadas expresamente en este Capítulo a la Administración actuante.

2.- La Comisión Gestora se compone por representantes, a partes iguales, de los propietarios y de la Administración actuante, todos los cuales tendrán la condición de miembros de aquella.

Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieran adherido en plazo a la gestión del sistema. Los representantes de la Administración actuante serán designados y revocados libremente por ésta. En todo caso, el Presidente, que será elegido por todos los miembros, deberá pertenecer al grupo representativo de la Administración actuante. Asumirá las funciones de Secretario un funcionario de ésta última.

Art. 2.3.29 OCUPACIÓN DE TERRENOS.

1.- Desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, la Administración actuante, a propuesta de la Comisión Gestora, podrá acordar, en favor de ésta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos como titular fiduciario de ellos.

Igualmente desde la referida aprobación definitiva podrá procederse a la inscripción registral, a favor de la Administración actuante, del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a la determinación de éste efectuada por el proyecto de reparcelación.

La Comisión Gestora acordará la modalidad a adoptar para la realización de las obras y su financiación.

Art. 2.3.30

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.- La Comisión Gestora, en cualquier momento posterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y hasta la ultimación total de la ejecución de la urbanización, podrá enajenar, conforme a la legislación de régimen local, todos o parte de los terrenos a que se refiere la letra a) del artículo 2.3.27, con la finalidad prevista en éste artículo.

2.- La Comisión Gestora acordará la modalidad a adoptar para la realización de las obras y su financiación.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la ejecución material de las obras podrá contratarse con empresas urbanizadoras, siendo posible convenir el pago del precio mediante:

a) El importe de la enajenación en pública subasta del suelo a que se refiere la letra b) del artículo 2.3.27.

b) La adjudicación a la empresa contratante de determinado aprovechamiento lucrativo, determinada edificabilidad o concretas parcelas resultantes de la urbanización. Esta adjudicación, mediante convenio, requerirá acuerdo previo de la mayoría de los miembros de la Comisión Gestora.

En todo caso, la selección de la empresa urbanizadora deberá verificarse mediante concurso público, realizado conforme a la legislación de régimen local, sin que su adjudicación y el

subsiguiente contrato puedan nunca comportar la adquisición por la empresa urbanizadora de la condición de miembro de la Comisión Gestora.

Art. 2.3.31 LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

1.- Concluidas las obras y recibida definitivamente la urbanización, los terrenos, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad que no hubiese sido adjudicados a los propietarios adheridos a la gestión, se pondrán a disposición del resto de los propietarios iniciales en la proporción que corresponda a sus respectivos bienes originarios, habida cuenta de los gastos habidos efectivamente en la gestión y ejecución.

2.- Los recursos interpuestos por los interesados contra los acuerdos de la Comisión Gestora o de la propia Administración actuante que consideren lesivos del valor económico de sus derechos, deberán ser informados en todo caso por aquella Comisión Gestora, la cual podrá recomendar y obtener, en su caso, que la compensación que se reconozca en caso de estimación del recurso sea satisfecha en metálico.

3.- A los efectos de lo dispuesto en el número anterior y, en general, de la cobertura de la diferencias entre costes previstos y reales de planeamiento, gestión y urbanización, la Comisión Gestora podrá enajenar, en pública subasta, todo o parte del suelo a que se refiere la letra c) del artículo 2.3.27. De restar aún suelo en la disposición de la Comisión Gestora, ésta deberá proceder, bien en la forma dispuesta en el número 1, bien a la enajenación en pública subasta y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a la misma.

Art. 2.3.32 FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

La Administración actuante contará, respecto de la Comisión Gestora, con las mismas facultades que le están legalmente atribuidas respecto de las Juntas de Compensación en el sistema de actuación correspondiente, las expresamente previstas en los artículos anteriores y, además, las siguientes:

a) Aprobar el proyecto de reparcelación.

b) Resolver los recurso ordinarios que se deduzcan contra los acuerdos de la Comisión Gestora.

c) Inspeccionar, en cualquier momento, el funcionamiento y la actividad de la Comisión Gestora, tanto en oficio, como en virtud de reclamación fundada de cualquiera de los propietarios adheridos a la gestión.

d) Aprobar la cuenta de liquidación final.

Epígrafe 4

Sistema de Expropiación

Art. 2.3.33

FORMAS DE GESTIÓN DEL SISTEMA. ELECCIÓN ENTRE ELLAS.

El acuerdo o la resolución de la Administración actuante por la que se determine el de expropiación como sistema de actuación conforme a lo dispuesto en el Art. 2.3.2 deberá fijar asimismo la forma de gestión del sistema de expropiación, la Administración actuante podrá optar entre:

a) La gestión indirecta e indiferenciada.

b) La encomienda de la gestión a una entidad de Derecho público de ella dependiente.

c) La encomienda de la gestión previa suscripción del convenio de colaboración correspondiente a otra Administración pública territorial o a una entidad de Derecho público dependiente de cualquier otra Administración pública territorial.

d) La concesión.

La elección entre las precedentes formas de gestión deberá atenerse a los criterios establecido en el artículo 2.3.2.

Art. 2.3.34

GESTIÓN POR CONCESIÓN.

La concesión de la gestión del sistema de expropiación se otorgará mediante concurso, convocado sobre la base de pliego de condiciones que determine, con precisión y con arreglo al planeamiento legitimador, las características técnicas, jurídicas y económicas de la actuación a ejecutar, así como los compromisos y las obligaciones, sustantivas y temporales, a asumir por el adjudicatario en su condición de urbanizador. El

concurso se tramitará y resolverá conforme a la legislación reguladora de la Administración actuante, con las especialidades establecidas en esta Sección.

En el concurso podrán participar, agrupados en entidad urbanística de urbanización, constituida o en fase de constitución, los propietarios afectados por la actuación que representen como mínimo el sesenta por ciento de la total de ésta, teniendo derecho preferente a la adjudicación del concurso siempre que su oferta iguale la más ventajosa de entre las restantes ofertas presentadas.

Las entidades urbanísticas a que se refiere el párrafo anterior tendrán la condición de entidades urbanísticas colaboradoras. En ellas podrán participar, además de los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de la urbanización o asuman la realización de las obras en calidad de contratistas.

El concurso podrá adjudicarse, previo acuerdo entre los correspondientes ofertantes y aceptación de la Administración actuante, conjuntamente a dos o más de ellos incluidos los propietarios a que se refiere el número anterior, siempre que se trate de las ofertas más ventajosas de entre las presentadas.

La concesión se formalizará en convenio urbanístico.

El concesionario del sistema de expropiación, que tendrá la condición de urbanizador, podrá incorporar a la gestión urbanística, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a cualquiera de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante, y resolución favorable de ésta, de liberación del bien o de los bienes correspondientes de la expropiación. Los pactos entre urbanizador y propietario de suelo no alterarán las condiciones de la concesión.

Art. 2.3.35

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La Administración actuante o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema por encomienda de ésta, así como, el concesionario, deberán ejecutar la urbanización en los plazos previstos en el planeamiento legitimador de aquélla.

Inmediatamente después de finalizada la expropiación y sin perjuicio del deber de urbanización, y cuando la Administración actuante no fuera el Municipio, deberá ponerse

a disposición de éste, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita conforme al planeamiento en ejecución.

La edificación de las parcelas resultantes conforme al planeamiento en ejecución podrá efectuarse antes de la ultimación del conjunto de las obras de urbanización siempre y cuando se asegure, como mínimo, la realización simultánea de las que sean necesarias para que cada parcela adquiera la condición de solar.

Art. 2.3.36 PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN.

La Administración actuante o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema por encomienda de ésta podrá acordar, en cualquier momento y a solicitud de los interesados o, en su caso, del concesionario, la liberación de la expropiación de los terrenos pertenecientes a propietarios que no se hubieran sumado a la ejecución y que por su calificación no estén afectados a un uso o servicio públicos.

La solicitud de liberación deberá contener:

a) Una razonada exposición de los motivos en que se fundamente y, en particular, la inexistencia de incompatibilidad entre el mantenimiento de las características del bien o bienes inmuebles de que se trate, incluidos los edificios o construcciones existentes, y la ordenación urbanística en ejecución; y

b) La especificación de los deberes a que, en punto a los costes de urbanización, estén aún afectados los referidos bienes, así como de las condiciones resolutorias de la liberación en caso de su incumplimiento.

La resolución estimatoria de la solicitud de liberación implicará la aceptación de la determinación de los deberes pendientes de cumplimiento y de las condiciones de resolución de la liberación, debiendo procederse a su publicación mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad.

Art. 2.3.37 PARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.

La Administración actuante o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema por encomienda de ésta, así como, en su caso, el concesionario, deberán formular proyecto de parcelación y adjudicación de las parcelas resultantes con arreglo al planeamiento legitimador de la ejecución.

Salvo en el supuesto de urbanizador único, el proyecto a que se refiere el párrafo anterior deberá tener el contenido y la documentación prescritos para los proyectos de reparcelación, cuando menos por lo que se refiere a la definición de los derechos aportados, valoración de las parcelas resultantes, distribución de los gastos de urbanización y, en su caso, adjudicación de derechos o terrenos.

La tramitación y la aprobación del proyecto a que se refieren los dos párrafos anteriores se ajustarán a las reglas establecidas para los proyectos de parcelación, en caso de urbanizador único, y para los de reparcelación compensación, en otro caso. La aprobación producirá todos los efectos legales que son propios de dichos proyectos de parcelación, reparcelación o compensación.

Art. 2.3.38**OTRAS FORMAS DE DISPOSICIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.**

Finalizada en vía administrativa la expropiación de todos los terrenos afectados por la actividad de ejecución y aprobado definitivamente el proyecto de parcelación, la Administración actuante o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema por encomienda de ésta, así como el concesionario, podrán ceder, permutar o enajenar las parcelas resultantes de la ordenación en ejecución, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente por lo que hace al cumplimiento, en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, de los deberes urbanísticos aún pendientes y, en concreto, del de urbanización de los terrenos o, en su caso, realización simultánea de las obras de edificación y las de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.

SECCIÓN 3**CONVENIOS URBANÍSTICOS*****Epígrafe 1******Concepto, principios, objeto y límites.***

Art. 2.3.39 COMPETENCIA PARA SU FORMULACIÓN.

La Comunidad de Madrid y los Municipios comprendidos en su territorio podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

Art. 2.3.40 FORMALIZACIÓN Y CUMPLIMIENTO.

La negociación, la formalización el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, con carácter general, concurrencia.

Art. 2.3.41 CONTENIDO Y FINALIDAD.

Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.

Estos convenios, cuando las personas firmantes con la Administración actuante asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, podrán definir en todos sus detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en estas normas, el estatuto de aquella ejecución. A los compromisos asumidos por las referidas personas parte en el convenio les será de aplicación la subrogación legal en ellos de los terceros adquirientes de parcelas o inmuebles.

b) La determinación, además, en su caso, de lo anterior, del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

Art. 2.3.42 CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. En aquellos que, por su objeto, sean subsumibles, en la letra b) del artículo anterior, deberá, además, cuantificarse todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

Art. 2.3.43 EFECTOS.

Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Las estipulaciones previstas en la letra b) del artículo 2.3.41 sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la bases del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

Epígrafe 2 Procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios.

Art. 2.3.44 NEGOCIACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Una vez negociados y suscritos, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un periodo mínimo de quince días.

Art. 2.3.45 COINCIDENCIA EN LA TRAMITACIÓN.

Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

Art. 2.3.46 RATIFICACIÓN DEL TEXTO DEFINITIVO.

Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de los Convenios deberá ratificarse:

- a) Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid previo informe de la Comisión de Urbanismo, cuando se hayan suscrito inicialmente en representación de alguno de sus órganos.
- b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo municipio.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

Art. 2.3.47 PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

Art. 2.3.48 PUBLICIDAD DE LOS CONVENIOS.

En la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y en todos los Municipios comprendidos en el territorio de ésta existirá un registro y un archivo administrativos de convenios urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el párrafo anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicados y custodiados.

Art. 2.3.49**NATURALEZA DE LOS CONVENIOS.**

Los Convenios regulados en este Capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo.

CAPITULO 2. 4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1 GENERALIDADES

Art. 2.4.1 CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización
- b) De obras ordinarias
- c) De edificación
- d) Otras actuaciones urbanísticas
- e) De actividades

Art. 2.4.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TECNICOS

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente (en el caso de las actuaciones privadas), con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NNSS y demás disposiciones municipales o supramunicipales de aplicación, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

En la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, se determinará la documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos y se especificarán aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica, requieran la presentación de documentación simplificada, así como aquellos que por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán

aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

En la solicitud de licencia se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de gestión de residuos de demolición y construcción (Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006 y Plan de gestión Integrada de los residuos de Construcción y Demolición de la comunidad de Madrid 2002-2011).

En todos los casos deberá justificarse que el proyecto se ajusta a las disposiciones reguladas en la Ley 8/1993 de la C.M., de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

SECCIÓN 2 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 2.4.3 DEFINICION Y CARACTERISTICAS GENERALES

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en estas Normas Subsidiarias para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución.

También tendrán la consideración de Proyecto de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y en su caso de los Estudios de Detalle, en relación con las determinaciones correspondientes a espacios públicos.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen los suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

En tanto no sea aprobado por el Ayuntamiento un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización, éstos contendrán las

determinaciones fijadas en los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

En cualquier caso, los proyectos de Urbanización y los de dotación de servicios urbanos, incorporarán en su documentación la conformidad técnica de las empresas suministradoras (Telefónica, Repsol, Canal de Isabel II, etc).

Art. 2.4.4**URBANIZACION Y EDIFICACION SIMULTANEA**

La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución en suelo urbano, se regulará por lo establecido en el RGU, así como en este artículo 2 en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

A los efectos de lo establecido en los arts. 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencias de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- a) Explanación
- b) Saneamiento
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada
- d) Cruces de calzadas de los servicios
- e) Galerías de servicios
- f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

La autorización de urbanización y edificación simultáneas estará condicionada a la efectiva capacidad y suficiencia del sistema de depuración.

SECCIÓN 3 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN (PROYECTOS DE DOTACIÓN DE SERVICIOS URBANOS)**Art. 2.4.5 DEFINICION**

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de los sistemas generales
- b) La ejecución de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no, previstas en el planeamiento.
- c) La adaptación de la vía pública.

SECCIÓN 4 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**Art. 2.4.6 DEFINICION**

Se entiende como Proyecto de Edificación, aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 6, 9, 10 de estas Normas Subsidiarias, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Art. 2.4.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas excluidas aquellas que delimitan patios

cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por estas Normas Subsidiarias.

Se incluyen, dentro de las obras en los edificios tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí

- a) **Obras de restauración:** Tiene por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

- b) **Obras de conservación.** Son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.
- c) **Obras de consolidación.** Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) **Obras de rehabilitación.** Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

e) **Obras de acondicionamiento:** Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

f) **Obras de reestructuración.** Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

* **Reestructuración Puntual:** Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:

Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.

El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.

La instalación de ascensores.

* **Reestructuración Parcial:** Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes puntos:

- Construcción de entreplantas.

- Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
- Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
- Apertura de los patios mínimos de ventilación.
- Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación y a no sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

* *Reestructuración General*: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

e) *Obras exteriores*. Son las obras que afectan, de forma puntual o limitadas, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

f) *Obras de reconfiguración*. Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por organización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de

limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al del diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.

Art. 2.4.9 OBRAS DE DEMOLICION

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

- a) *Demolición total:* Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) *Demolición parcial:* Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Art. 2.4.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

Comprenden los siguientes tipos de obra:

- a) *Obras de sustitución:* Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) *Obras de Nueva Planta:* Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- c) *Obras de ampliación:* Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.
- d) *Obras especiales:* Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:

Obras de reconstrucción: Son las que tiene por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del

cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

SECCIÓN 5 PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Art. 2.4.11 DEFINICION Y CLASES

A los efectos de estas normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Actuaciones estables. Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos .
- d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos, o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

- f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- i) Vertederos de residuos o escombros.
- j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normas de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2. Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

- f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares
- g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Art. 2.4.12 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y a las especiales que se dispongan en las Disposiciones Especiales de Tramitación de Licencias.

SECCIÓN 6 PROYECTOS DE ACTIVIDADES (PROYECTO DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES)

Art. 2.4.13 DEFINICION

Se entienden por proyectos de actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Subsidiarias y demás disposiciones municipales y supramunicipales vigentes, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, referidos a las características técnicas de las instalaciones previstas para el desarrollo de la misma.

Art. 2.4.14 CONDICIONES DE PROYECTOS DE ACTIVIDADES

Los proyectos a los que se refiere esta Sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de esta Normas, y en su caso al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, Reglamentos de Espectáculos Públicos o de la Normativa vigente en cada momento que le sea de aplicación. Dentro de la Normativa a contemplar deberá tenerse en cuenta la correspondiente a estudios y calificación de posible impacto ambiental.

CAPITULO 2.5 INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 1 LICENCIAS URBANISTICAS

Art. 2.5.1 ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias todos aquellos actos recogidos en la legislación autonómica y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

Art. 2.5.2 PROCEDIMIENTO Y REGIMEN JURIDICO DE LAS LICENCIAS

El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas de toda clase será objeto de la regulación detallada por la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias de conformidad con la vigente legislación estatal y autonómica de Madrid.

La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias que regule los procedimientos y régimen jurídico de las licencias urbanísticas, tendrá la consideración de ordenanza especial en materia de procedimiento, y los en ella establecidos no podrán ser alterados por ninguna ordenanza sectorial sin que, previa o simultáneamente se modifique aquella y en todo caso, respetando lo establecido en estas Normas.

SECCIÓN 2 DEBERES DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACION

Epígrafe 1 Deberes de Uso

Art. 2.5.3 DESTINO DE LOS TERRENOS Y CONSTRUCCIONES

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por estas NNSS.

Art. 2.5.4 DETERMINACION DEL USO DE LOS TERRENOS Y CONSTRUCCIONES

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado en el Plano de Ordenación correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

Art. 2.5.5 EL REGIMEN DE LOS USOS

El régimen de los usos vendrá determinado:

- a) En el suelo urbano, por las zonas de ordenanza o por las áreas de planeamiento en desarrollo, o unidades de ejecución.
- b) En suelo urbanizable por los Planes Parciales.
- c) En suelo no urbanizable por las presentes Normas, salvo que existiese planeamiento especial con regulación al respecto.

En cualquier caso por la legislación directamente aplicable.

En su defecto, por las disposiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Normas.

Epígrafe 2 Deberes de Conservación**Art. 2.5.6 EL DEBER DE CONSERVACION**

Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en el Catalogo de Bienes Protegidos y en la legislación aplicable.

Art. 2.5.7 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION

Se consideran contenidas en el deber de conservación:

- a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones

en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta. Repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella o, en su caso, corresponderá a los adquirientes de los terrenos.

El mantenimiento y conservación de los espacios privados interpuestos corresponderá a los propietarios de las parcelas colindantes a las que queden vinculados.

Art. 2.5.8

CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, estos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

En construcciones:

- a) *Condiciones de seguridad:* Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los

elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

- b) *Condiciones de salubridad:* Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- c) *Condiciones de ornato:* La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Las condiciones señaladas en el apartado a) antecedente, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

En solares:

- a) *Vallado:* Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes normas.
- b) *Tratamiento de la superficie:* Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
- c) *Limpieza y salubridad:* El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se otorgue la licencia correspondiente.

Art. 2.5.9 DESTINO PROVISIONAL DE SOLARES

En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

La dedicación de solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

SECCIÓN 3 ORDENES DE EJECUCION

Art. 2.5.10 OBJETO DE LAS ORDENES DE EJECUCION

Mediante las ordenes de ejecución, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a aplicar la ordenación urbanística en

vigor, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las "Ordenes de ejecución", además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, podrá dar lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

Art. 2.5.11 CONTENIDO DE LAS ORDENES DE EJECUCION

A los efectos prevenidos en los arts. 10 y 11 del RDU, los "Organos municipales competentes en materia de Disciplina urbanística, ordenarán a los propietarios la ejecución de las obras necesarias para garantizar el deber de conservación contenido en los artículos 2.5.6, 2.5.7 y 2.5.8 de las presentes Normas.

Queda excluido del presente capítulo el procedimiento y declaración de ruina de las edificaciones, que se regularán por su Ordenanza específica.

La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación.

Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

La orden de ejecución determinará si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

Art. 2.5.12 PROCEDIMIENTO Y EFECTOS

El expediente para ordenar la ejecución de obras a que se refiere este capítulo, deberá iniciarse con el acta de inspección,

en la que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.

La orden de ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución.

La orden de ejecución una vez dictada y notificada de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a que se refiera.

El incumplimiento de la orden de ejecución en el plazo voluntario prescrito, determinará la adopción de las medidas de orden sancionador correspondientes y en su caso a la ejecución subsidiaria de las obras o instalaciones.

SECCION 4 LA INSPECCION URBANISTICA

Art. 2.5.13 COMPETENCIAS

Serán "Organos de la Disciplina Urbanística", la Alcaldía Presidencia, los Organos Urbanísticos de acuerdo con sus atribuciones y las autoridades en quienes se delegue tal competencia.

En el marco de las competencias conferidas y de acuerdo con la legislación vigente, los "Organos de la Disciplina Urbanística tienen las siguientes atribuciones:

- a) Dictar cuantas resoluciones sean precisas para restaurar el orden urbanístico infringido.
- b) Imponer las sanciones procedentes, dentro de los límites establecidos por el art. 49 de la Ley 4/1984, de Medidas de Disciplina Urbanística.
- c) Dar cuenta a la Jurisdicción Ordinaria de los ilícitos urbanísticos o del incumplimiento de las "Ordenes municipales", a efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir los infractores.
- d) Disponer la materialización de precintado de obras o instalaciones y clausura de las actividades.

- e) Disponer la adopción de medidas de ejecución sustitutoria, con las limitaciones que para tal fin vengan impuestas por el Presupuesto Municipal.
- f) Disponer la adopción de medidas correctoras para el ejercicio de actividades y el funcionamiento de instalaciones que infrinjan la normativa urbanística aplicable.
- g) Aprobar los programas de inspección urbanística y disponer la publicación de los listados de infracciones graves de la legalidad urbanística y de sus responsables.

El ejercicio municipal de la Disciplina urbanística a que se refiere este capítulo se realizará de acuerdo con las determinaciones legales de la Ley 4/1984, de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid y bajo los principios de programación, prioridad y publicidad.

Art. 2.5.14 PROGRAMACION DE LAS INSPECCIONES

En la programación se dará prioridad a las inspecciones siguientes:

- a) Respecto a las actividades o instalaciones, aquellas que originen en su interior pública concurrencia, y a las que por su propia naturaleza impliquen un riesgo grave para la seguridad de las personas, cosas o medio ambiental.
- b) Respecto a las edificaciones, las obras que impliquen alteración de las normas sobre protección de edificios catalogados, las de nueva edificación y aquellas otras que alteren el uso característico o compatible establecido en las NNSS, o que sobrepasen las alturas autorizadas y las que aumenten volumen contra lo preceptuado por estas Normas.

Art. 2.5.15 ACTA DE LA INSPECCION

Todas las inspecciones urbanísticas darán lugar al levantamiento de un acta en la que serán reflejados los siguientes datos: objeto de la inspección, nombre de los promotores, propietarios o técnico director, fecha y hora de la inspección, ubicación, nombre y firma del Inspector Urbanístico y firma de los responsables que se encuentren presentes o personas que los representen.

materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado, o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

- b) Se extenderá el régimen jurídico de las Ordenes de suspensión a las Ordenes de cese del ejercicio de actividades sin licencia de actividad, funcionamiento o las que se ejerzan sin subsanar las deficiencias requeridas por la Administración Municipal. No obstante lo anterior, las Ordenes de cese de actividades, salvo en los supuestos de peligro inminente, se efectuarán previo trámite de audiencia al interesado.

Art. 2.5.17 INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Son infracciones urbanísticas las definidas en el art. 37 de la Ley 4/1984 de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid. De acuerdo con el art. 40 del mismo cuerpo legal, las infracciones se clasifican en graves y leves.

Respecto a las personas responsables de infracciones urbanísticas y a las circunstancias modificativas de la responsabilidad, ya las sanciones se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1984 de Medidas de Disciplina Urbanística.

Los Colegios Profesionales, como Corporaciones de Derecho Público, colaborarán con la Administración municipal en el control de la legalidad urbanística. A tales efectos, la Administración municipal notificará al Colegio respectivo, para su conocimiento, de los expedientes en que resultase responsable de infracciones urbanísticas alguno de sus colegiados.

SECCION 5 LA INFORMACION URBANISTICA

Art. 2.5.18 LA INFORMACION URBANISTICA

Toda persona tiene derecho a la consulta directa o a la información que necesite sobre la documentación íntegra de las Normas subsidiarias; a este fin se establecen los siguientes tipos de información urbanística:

Art. 2.5.19 CONSULTA DIRECTA

Consulta directa del documento, para la que el personal encargado facilitará y prestará el auxilio que se requisiere.

Asimismo se facilitarán, por parte del Ayuntamiento, las copias que fueran necesarias del documento autenticado y elementos que lo desarrollen que deberán estar disponibles en los locales Municipales, en su caso contra el costo y en el plazo que se establezca al efecto.

Art. 2.5.20 CONSULTAS PREVIAS

Podrán formularse consultas previas a la solicitud de licencias o de cualquier otro acto urbanístico a fin de conocer las características y condiciones a que se deban ajustar.

Art. 2.5.21 INFORMES URBANISTICOS

Se podrá solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito dentro del Término Municipal, que deberá emitirse en el plazo y forma que se establezca a este fin.

TITULO 3.**REGIMEN GENERAL DEL SUELO, DE LA EDIFICACION Y DE LOS SISTEMAS GENERALES****CAPITULO 3.1 REGIMEN GENERAL DEL SUELO (DIVISIONES URBANISTICAS)****Art. 3.1.1 POR RAZON DE LA CLASIFICACION DEL SUELO**

Las Normas Subsidiarias dividen el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

Suelo Urbano (SU): Se distinguen las siguientes categorías:

Suelo urbano común (SUC)
Area de Planeamiento incorporado (API)
Suelo Urbano en Unidad de Ejecución (SUE)

El suelo urbano aparece delimitado en los planos de clasificación y de gestión, y se regula específicamente en el Título 6 de las presentes Normas.

Suelo urbanizable (UZ):

Aunque en este tipo de suelo pueden distinguirse dos tipos según se encuentre o no delimitado en sectores , en estas NNSS todo el suelo urbanizable se encuentra sectorizado:

Suelo Urbanizable Delimitado o Sectorizado (UZS)

El suelo urbanizable aparece delimitado en los planos de Clasificación y en los de Gestión del Suelo, y se regula específicamente en el Título 5 de las presentes Normas Subsidiarias.

Suelo no Urbanizable (SNU). Se distinguen dos categorías:

Suelo no urbanizable protegido (SNUP).

Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP).

Dentro de esta categoría las Normas Subsidiarias distinguen los siguientes subtipos:

- Suelo no urbanizable especialmente Protegido por Afección de cauces, vaguadas etc.. (SNUEP1)
- Suelo no urbanizable especialmente Protegido por Afección de Vías Pecuarias (SNUEP2)
- Suelo no urbanizable especialmente Protegido por Protección o Reserva para infraestructuras (SNUEP3)
- Suelo no urbanizable especialmente Protegido por interés edafológico o agrario (SNUEP4)

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los planos de Clasificación del Suelo y se regula específicamente en el Título 4 de las presentes Normas Subsidiarias.

Art. 3.1.2

POR RAZON DE SU CONSIDERACION COMO TERRENOS DOTACIONALES

Tienen la consideración de terrenos dotacionales, los que se encuentran al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrados en cualquiera de los apartados siguientes:

- a) Sistemas Generales: Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del municipio, integran la estructura general y orgánica del territorio. Además de los que forman parte estructurante del municipio, son sistemas generales aquellos de importancia supramunicipal que forman parte de la estructura general del territorio. Los sistemas generales son:

Zonas Verdes
Zonas Deportivas
Equipamientos
Servicios Públicos
Servicios de la Administración Pública
Servicios Infraestructurales

Servicios de Transporte
Vía Pública

Esta clasificación enunciada de manera general se especifica en el Capítulo 3.3. de este Título.

- b) Dotaciones Locales: Son los terrenos dotacionales que, no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y que se encuentran al servicio de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalente.

Las dotaciones locales se regirán según su destino específico por la zona de ordenanza que le sea de aplicación, en especial por las ordenanzas definidas en el Título 10, capítulos: 10.11 (dotaciones y equipamientos), 10.12 (espacios libres y zonas verdes), 10.13 (servicios urbanos e infraestructurales) y 10.14 (red viaria y aparcamiento).

Art. 3.1.3 POR RAZON DE LA CALIFICACION DEL SUELO

Mediante la calificación, las Normas Subsidiarias, determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo, y con carácter pormenorizado para el suelo urbano común o de ejecución directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable, es función propia del planeamiento parcial correspondiente.

Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:

- 1) Uso Principal: es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio,(o en suelo urbano directo el uso prioritario de la edificación). Por tanto se considera mayoritario (51% de la edificabilidad total) y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción o porcentaje de él.
- 2) Uso Alternativo: es aquel que puede sustituir al principal, en parte o en su totalidad según se exprese en cada norma zonal.
- 3) Uso Complementario: es aquel que puede coexistir con el uso principal, sin perder ninguno de ellos las características

que les son propias. Los usos complementarios no podrán rebasar el 49 % de la edificabilidad total de la zona, excepto que en la ordenanza se establezca lo contrario.

- 4) Uso prohibido: es aquel que por incompatibilidad, por si mismo, o en relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición, o bien por exclusión al quedar ausente de los usos principales, alternativos y complementarios dentro de la norma zonal de que se trate.

Los usos definidos en los tres primeros apartados forman el conjunto de los usos permitidos.

Dentro de los posibles usos principales, se distinguen como uso característico el que da el carácter general a la zona.

Las condiciones particulares de los usos se regulan en el Título 9 de las presentes Normas Subsidiarias.

CAPITULO 3.2 REGIMEN DE LA EDIFICACION**SECCIÓN 1 INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES****Art. 3.2.1 REGIMEN**

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

Art. 3.2.2 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

Son aquellas que se ajustan en cuanto a usos y edificación a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable y a las señaladas en las Normas, para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el Título 4, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

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

- La seguridad de las personas y bienes
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio
- La integridad del dominio público
- Y en el Suelo No Urbanizable las condiciones que el Ayuntamiento y los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad e Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

Art. 3.2.3 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDOS EN EL CATALOGO DE BIENES A PROTEGER

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

Art. 3.2.4 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN

Como norma general no se consideran fuera de ordenación las edificaciones con licencia municipal concedida con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

Las exceptúan las industrias que se rigen por lo establecido en el art. 3.2.5 y en las Disposiciones transitorias de la presentes Normas.

En los supuestos a que se refiere este artículo sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

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

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

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición o expropiación en el plazo de quince años.

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

Art. 3.2.5 EDIFICACIONES O INSTALACIONES INDUSTRIALES EXISTENTES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACION

Se aplicarán las condiciones generales establecidas en el artículo anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En todas aquellas industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sean incompatible con la zona o modo en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de éstas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente garantizadas en este caso mediante aval las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el artículo 3.2.4.

SECCION 2 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

Art. 3.2.6 OBRAS Y USOS PROVISIONALES

Con independencia de la clasificación del Suelo, podrán ejecutarse en el término municipal, obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando así lo acordara el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Este tipo de obra se regulará en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias.

SECCION 3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NUEVA PLANTA

Art. 3.2.7 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NUEVA PLANTA

Se aplicarán las órdenes generales de la edificación establecidas en el Título 7; las condiciones particulares de los usos establecidos en el Título 9, y las que se refieran a cada zona de ordenanza establecidas en el Título 10, así como todas aquellas que le sean de aplicación por la normativa sectorial que les afecten.

CAPITULO 3.3 REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1 REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 3.3.1 DEFINICION

Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio, o del territorio (supramunicipales).

Son Sistemas Generales:

- a) El general de comunicaciones(carreteras, ferrocarriles).
- b) Las Vías Pecuarias .
- c) El de Espacios Libres (parques, áreas de ocio cultural y recreativo deportivo).
- d) Los Equipamientos comunitarios (centros administrativos, culturales comerciales, sanitarios, docentes).
- e) Los centros productores o distribuidores de energía de abastecimiento de agua, estaciones de depuración.
- f) La red de aguas públicas y arroyos.

Los sistemas generales actuales más importantes de Cubas de la Sagra son:

Carreteras

- La Autovía N-401 que atraviesa el Este del municipio.
- La Carretera M-417 que atraviesa de Norte a Sur el municipio que une con Griñón y con Casarrubuelos respectivamente.
- La Carretera M-415 con la que limita el término en el Oeste en su zona de afección.
- La Carretera M-404 con la que limita el término al Norte.

Vías Pecuarias:

Las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Cubas tienen la clasificación de Sistema General Vía Pecuaria. Su uso será el de Vía Pecuaria, según lo regulado en la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Cualquier actuación que se realice sobre las mismas, se ajustará a la citada Ley 8/98 y requerirá de la autorización del órgano competente en materia de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las vías pecuarias que discurren por el término de Cubas son:

- Vereda de la Carrera que atraviesa de Norte a Sur el municipio coincidiendo en zona urbana con la M-417.

- Vereda del Camino de Batres (Camino Palomero) que atraviesa el término en dirección Oeste-Sureste, atravesando el suelo urbano.
- Vereda Toledana, situada en el límite Oeste del Municipio, coincide con la M-415. Es el límite con el término de Serranillos.
- Cordel del Cerro de la Cabeza, situado en el límite del término Este del Municipio, es el límite del término con Torrejón de la Calzada.
- Los descansadero de la Laguna Real, de la Jimena y del Juncal de las Cañadas.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Dotaciones.

- Parque Urbano denominado “El Pinar”, situado en la zona Oeste del suelo urbano
- Emisario de Griñón – Cubas – Torrejón de la Calzada.
- Equipamiento situado en el Camino de Batres, que alberga los depósitos municipales de agua potable.

Red Ferroviaria

La línea Madrid-Cáceres, atraviesa el núcleo urbano en sentido Norte-Sur.

La Red de Aguas Públicas . Arroyos

Los Arroyos que discurren por el término municipal de Cubas de la Sagra son:

- El Arroyo de las Arroyadas o de la Peñuela. Situado al Nordeste del municipio. Consta de un cauce marcado y continuo, proviene del término de Griñón y sigue hasta el de Torrejón de la Calzada.
- El Arroyo de las Arboledas. Es afluente por la parte sur. del de las Arroyadas, su cauce es más discontinuo se encuentra interrumpido por caminos. Su cauce mayor se encuentra en cercanía del punto de afluencia.
- El Arroyo del Prado. Prácticamente desaparecido en la actualidad en las proximidades del casco urbano. Ha sido absorbido en los crecimientos pasados, si bien en parte se ha respetado su trazado con zonas verdes. Discurre paralelo al Camino de Torrejón, para posteriormente girar en dirección sur-este hacia la Autovía de Toledo, la cual le interrumpe.
- El Arroyo de Valdeañes. Bordea el sur del casco urbano y toma dirección sur este hacia el municipio de Casarrubuelos. En la zona sur del casco tiene prácticamente desaparecido su cauce. Este se recupera marcadamente a la altura del Convento de Santa Juana y prosigue desde allí hacia Casarrubuelos.

- El Arroyo de Valdelosmozos. Situado al sur del municipio discurre en dirección sur este hacia Casarrubuelos.

En los sistemas generales cabe incluir los sistemas o dotaciones locales, constituidos por zonas verdes, espacios libres, parques y jardines, centros educativos etc Estos están al servicio de ámbitos más reducidos, bien sean unidades de ejecución a las que se vinculan, bien sectores a desarrollar a través de Planes Parciales .

Art. 3.3.2 CLASIFICACION

Atendiendo al artículo 7 de la Ley 20 /1997 de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo, los sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación específica de suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en el planeamiento, se puedan adscribir a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Los terrenos destinados a sistemas generales pendientes de obtención, incluidos en sectores de suelo urbanizable o en unidades de ejecución, están adscritos a cada unidad o sector. Su obtención será gratuita y dado que cada sector y cada unidad constituyen una única área de reparto , los terrenos destinados a sistemas generales obtendrán su aprovechamiento dentro del sector o unidad al que estén adscritos.

En las fichas de desarrollo de sectores y unidades se definen y superfician así mismo los sistemas generales ya obtenidos, que por lo tanto no participaran en el reparto de aprovechamientos. Las dotaciones locales se obtienen, en el seno de las unidades de ejecución y de los sectores, como consecuencia de su gestión en forma gratuita; al ser de cesión obligatoria se obtendrán con la aprobación por vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable en la unidad de ejecución.

Dotaciones y sistemas generales son de titularidad y uso público, integran el dominio público y están afectos, según su naturaleza, al uso o al servicio público. Sin embargo, la titularidad pública o privada de las dotaciones locales ha de quedar determinada por el planificador, ya que sólo los terrenos destinados a dotaciones públicas son de cesión obligatoria y gratuita.

Art. 3.3.3 REGIMEN URBANISTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Al no ser objeto de clasificación específica de suelo se regirán, en primer lugar, por el régimen del suelo en que se incluyan,

además de por las leyes específicas que lo sean de aplicación. No obstante y con el fin de facilitar la gestión posterior, en este capítulo, se estudian individualizadamente los sistemas generales actuales de Cubas de la Sagra, según en la clase de suelo en que se encuentren.

En cualquier caso los Sistemas Generales obtenidos o a obtener serán: Sistemas Generales en suelo no urbanizable, Sistemas Generales en suelo urbanizable y Sistemas Generales en suelo urbano.

SECCIÓN 2 CARRETERAS

Art. 3.3.4 GENERALIDADES

A las carreteras les es de aplicación la Ley 25/1988 de 25 de julio y su reglamento, y la Ley de la Comunidad de Madrid 3/1991 de 11 de marzo y su reglamento, así como la Ley 14/1998 de 9 de julio de modificación parcial de los artículos 30.1 y 31.1 de la Ley 3/1991 de Carreteras de la C.A.M.

La N-401 es una autovía integrante de la Red de Carreteras del Estado.

Las carreteras M-417, M-415 y M-404, son carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid. Las dos primeras, pertenecen a la red local y la tercera a la red secundaria.

Art. 3.3.5 REGIMEN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

En el suelo no urbanizable, se calificarán como suelo no urbanizable protegido, por protección de infraestructuras (SNEUP3) unas bandas paralelas a las carreteras siguiendo los siguientes criterios:

- En la Autovía N-401 se establecerá una previsión total de (200 m) doscientos metros de anchura que incluyan la actual autovía
- En el resto de las carreteras se calificará una banda de suelo no urbanizable protegido SNUP3 de un mínimo de quince metros (15 m) desde la arista exterior de la explanación. Esta banda coincide con la zona de protección.

Art. 3.3.6 REGIMEN EN SUELO URBANIZABLE

A niveles de valoración para su obtención, se adscribirán a sectores, las zonas lindantes a las vías existentes.

Tendrán la clasificación de suelo urbanizable y la calificación de Red Viaria y/o espacios libres de protección.

En cualquier caso los Planes Parciales que los desarrollen, recogerán en sus textos normativos las condiciones que la Ley 25/1988 y la 3/ 1991 de la Comunidad de Madrid o sus Reglamentos establezcan y les sean de aplicación, estableciendo franjas colindantes a las vías con las correspondientes limitaciones de uso y de edificación.

La franja que se califique como Red Viaria y/o espacios libres de protección deberá incluir como mínimo las zonas de dominio público y de servidumbre, en carreteras nacionales (Autovía N- 401, 25 metros) y las zonas de dominio público y protección en las carreteras de la Comunidad (15 metros).

Art. 3.3.7

REGIMEN EN SUELO URBANO

Tendrán la clasificación de suelo urbano y la calificación de Red Viaria y/o espacios libres de protección.

Si el suelo está incluido en una unidad de ejecución la franja lindante a la vía deberá incluir como mínimo las zonas de dominio público y servidumbre, en carreteras nacionales (25 m); y las zonas de dominio público y protección en carreteras de la Comunidad (15 m).

Si el suelo está incluido en suelo urbano consolidado, es decir se trata de una travesía urbana, las construcciones se ajustarán a las alineaciones marcadas en estas NNSS. En este caso la zona de protección concordará con el Dominio Publico

En virtud del Artículo 31.1 de la Ley 3/1991 y su modificación a través de la Ley 14/1998 de 9 de julio de carreteras de la Comunidad de Madrid, en el que se otorga a los Municipios la competencia para establecer la zona de protección se fija en estas normas subsidiarias una zona de protección en suelo urbano de ejecución directa, a desarrollar mediante unidad de ejecución, de quince (15 m) metros desde la arista exterior de la explanación de la M-417, tal y como indica la Ley 3/1991, con la particularidad de que cuando esta zona sea urbanizada, y desaparezca el desmonte, la medición de los quince metros de zona de protección se realizará desde el bordillo, pudiendo en algún caso verse reducida así la zona de protección. En cualquier caso, siendo competencia municipal el establecimiento de la zona de protección en suelo urbano, se

entenderán como generales, las dimensiones descritas, pudiéndose autorizar zonas de protección de una anchura inferior a los 15 metros, por causas justificadas y que beneficien el interés general y siempre que sea como mínimo coincidente en la zona de dominio público.

En la zona urbana se podrán autorizar construcciones ligeras o auxiliares, piscinas y plantaciones, quedando siempre la edificación principal fuera de la banda de protección.

En los planes de alineaciones de suelo urbano y en las fichas de las unidades de ejecución se delimitan las zonas descritas.

SECCIÓN 3 VIAS PECUARIAS

Art. 3.3.8 GENERALIDADES

Las vías pecuarias del término municipal de Cubas se encuentran clasificadas según proyecto de 20/7/1954, y aprobada dicha clasificación por orden Ministerial de 15/9/1955 (BOE 20/9/1955).

La Vereda del Camino de Batres, y la Vereda de la Carrera atraviesan el municipio de Oeste a Este la primera, y de Norte a Sureste la segunda.

Para la Vereda de la Carrera, en el momento de su clasificación en el año 1955 se estableció una anchura de 20,89 metros, excepto a su paso por la calle Real donde atravesaban con la anchura de casas y fincas existentes.

Para la Vereda del Camino de Batres, en el momento de su clasificación se estableció una anchura de 20,89 metros.

A su paso por el entonces, casco de Cubas, la Vereda de Batres atravesaba la población entre las casas y fincas existentes por la calle de la fuente, Glorieta de Gabino Stuyck, y camino Palomero, hasta salir del casco, desde donde se encaminaba con toda su anchura hacia el término de Torrejón de la Calzada.

Para la Vereda Toledana se estableció una anchura de 20,89 metros (25 varas). No atravesaba núcleo de población.

Para el Cordel del Cerro de la Cabeza se estableció un ancho de 37,61 metros (45 varas). No atravesaba núcleo de población.

Actualmente las Vías Pecuarias están reguladas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y por la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la C.A.M..

El Uso y aprovechamiento de las Vías Pecuarias se regulará por el Título Segundo de la citada Ley donde se establecen los usos generales, compatibles y complementarios, así como los usos especiales.

Art. 3.3.9 REGIMEN EN SUELO NO URBANIZABLE

En suelo No urbanizable se establece una banda de ancho mínimo coincidente con el ancho de la vía pecuaria, y en la mayoría de sus recorridos, de un ancho superior, que se clasifica como Sistema General en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Vías Pecuarias (SNEUP2).

Art. 3.3.10 REGIMEN EN SUELO URBANIZABLE

Las vías pecuarias se adscribirán a sectores. Los planes parciales deberán respetar la anchura mínima de las Vías Pecuarias.

Tendrán la clasificación de sistema general en suelo urbanizable y la calificación de Sistema General.

Art. 3.3.11 REGIMEN EN SUELO URBANO

En suelo urbano, no consolidado, las unidades de ejecución y áreas de planeamiento en desarrollo, respetarán en sus condiciones el ancho mínimo de la vía pecuaria, salvo informe contrario del Servicio competente de las Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La clasificación del suelo será de sistema general en suelo urbano.

Para el acabado del firme y otras obras se estará a lo que establezcan las disposiciones comunitarias.

En el caso de las vías pecuarias que atraviesan el suelo urbano consolidado anterior a la clasificación de las mismas, prevalecerán las alineaciones de las calles, atendiendo la existencia anterior de éstas a las vías pecuarias.

Dichas alineaciones se definen en los planos de alineaciones de las presentes Normas Subsidiarias, y para ello se ha tenido en cuenta la clasificación aprobado el 15/9/1955.

La clasificación del suelo es de sistema general en suelo urbano.

SECCION 4 ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

Art. 3.3.12 GENERALIDADES

Los espacios libres y dotaciones que sean sistemas generales, existentes o pendientes de adquisición, tendrán la clasificación del suelo de la zona donde se sitúen. Esta clasificación está recogida en los planos de clasificación del suelo, pudiendo estar en suelo urbanos, suelo urbanizable, o en suelo no urbanizable.

Su calificación queda establecida en los planos de Regulación y calificación del suelo y sus condiciones particulares, en el título 10 de estas Normas, en concreto en las zonas de ordenanza 10, 11, 12 y 13 y en el título 9.

SECCION 5 RED FERROVIARIA

Art. 3.3.12 GENERALIDADES

La red ferroviaria atraviesa la población de Cubas con la línea Madrid-Cáceres.

La red pasa por dos de las tres clases de suelo contemplados en estas Normas: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

Los suelos ocupados por la red ferroviaria y los colindantes quedan regulados por la Ley y el Reglamento de los Transportes terrestres (BOE 8-octubre- 1990).

Art. 3.3.14 REGIMEN EN SUELO NO URBANIZABLE

En suelo no urbanizable el suelo ocupado por la red ferroviaria se clasifica como suelo no urbanizable protegido por protección de infraestructuras (SNEUP3).

Se establecen unas bandas de terreno de un mínimo de cincuenta metros (50 m) desde la arista exterior de la explanación que tienen también la clasificación anterior (SNUEP3). Estas bandas

coinciden con la zona de afección establecida en la Ley de Ordenación de los transportes terrestres art. 2.8.1.

Art. 3.3.15 REGIMEN EN SUELO URBANO

Los terrenos ocupados por la vía férrea a su paso por la zona urbana del municipio tienen la clasificación de suelo urbano.

Se establecen unas bandas de terreno de un mínimo de veinticinco metros (25 m) desde la arista exterior de la explanación que se calificarán como espacios libres. Estas bandas coinciden con la zona de afección.

SECCION 6 RED DE AGUAS PUBLICAS. ARROYOS

Art. 3.3.16 GENERALIDADES

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso y las actividades que se desarrollen.

A este respecto cabe significar lo siguiente:

- Como criterio general a considerar está el mantenimiento de los cauces que se pudieran afectar, de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regulación del trazado que intente convertir el arroyo en un canal, debiéndose contemplar la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril.

- Toda actuación que se realice en la zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/ encauzamiento de los mismos, deberá contar con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente, se deberá aportar Proyecto suscrito por Técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado.

- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la perceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del tajo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio

público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril.

- Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones , previamente a la aprobación del Proyecto de Compensación y de Urbanización, en Suelo Urbano, y a la aprobación del Plan Parcial en Suelo Urbanizable, es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles par un periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundable y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

- Los alcantarillados de las urbanizaciones han de ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente y cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 metros de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 del Real Decreto Legislativo 1/ 2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.

- Los vertidos de aguas residuales, deberán así mismo contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art.259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En el supuesto de pretenderse construir una Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas ,la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma genera. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

TITULO 4**REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE****CAPITULO 4.1 DEFINICION Y DELIMITACION****Art. 4.1.1 DEFINICION**

Constituyen el suelo no urbanizable de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones

- Los terrenos en los que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatibles con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores naturales paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial o en función de sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Los terrenos que, de acuerdo con el modelo territorial elegido, sea 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 y que no han sido considerados como especialmente protegidos.

Art. 4.1.2 DELIMITACION Y CATEGORIAS

Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable aparecen reflejados en los planos de clasificación y regulación con el código SNU distinguiéndose las categorías siguientes:

- Suelo no urbanizable protegido SNUP
- Suelo no urbanizable especialmente protegido SNUEP

En el suelo no urbanizable especialmente protegido se establecen cuatro grados:

- El suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces y arroyos, se designa con las siglas SNUEP1.

- El suelo no urbanizable especialmente protegido por vías pecuarias y cañadas. Se designa con las siglas SNUEP2.
- El suelo no urbanizable especialmente protegido por reserva de infraestructuras. Se designa con las siglas SNUEP3.
- El suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés edafológico o agrario. Se designa con las siglas SNEUP4.

Art. 4.1.3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES

En el citado plano de Clasificación del suelo del término municipal en conjunción con el Capítulo 3.3 de estas Normas Urbanísticas, se definen las Infraestructuras básicas del territorio y Sistemas Generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del suelo no urbanizable.

Para ejecutar una infraestructura no prevista o para la implantación de un nuevo sistema general en estas Normas Subsidiarias será necesaria la previa redacción, tramitación y aprobación de una Plan Especial.

Se admitirá así mismo con carácter general para todo el SNU especialmente protegido o preservado, a través de los planes o proyectos que exijan las leyes o normas aplicables el desvío de trazado, desafectación o permuta de las vía pecuarias.

Cuando la obra se promueva por un Organismo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter esta al trámite previsto en el art. 10 del Decreto Comunitario 69/1983.

CAPITULO 4. 2 REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 4.2.1 CRITERIOS DE UTILIZACION

El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos, expresados con anterioridad.

Complementariamente a esto, las actuaciones en Suelo No Urbanizable deberán cumplir lo establecido en el presente título, en aplicación de las previsiones de regulación del suelo no urbanizable de la Ley 9/95 sobre Política Territorial, suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Art. 4.2.2 UNIDAD DE CULTIVO

De acuerdo con el decreto 65/1989 de 21 de mayo (BOCM 20/6/98) la unidad mínima de cultivo queda establecida de modo genérico como:

- 7.500 m² en terrenos de regadío.
- 30.000 m² en terrenos de secano.
- 2.200 m² para 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.

Art. 4.2.3 FACULTADES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Las facultades y los deberes de los propietarios de suelo no urbanizable quedan recogidas en el artículo 50 de la Ley 9/95 sobre Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la C.M., y del 19 y 20 de la Ley 6/1998.

Art. 4.2.4 ACTOS SUJETOS A LICENCIA

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Título 2 de esta Normativa queda sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidas en las presentes Normas.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y/o forestales no enumerados en el Título 2 siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

Art. 4.2.5 NORMAS CONCURRENTES

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

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

Art. 4.2.6 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

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

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

1º Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, definido por estas Normas Subsidiarias o por los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2º Cuando en un radio de menos de 200 metros a partir del emplazamiento donde se solicite la construcción del nuevo edificio de vivienda existan con anterioridad 6 edificaciones de

vivienda construidas, o en un radio de 100 metros existan cuatro edificaciones de vivienda.

CAPITULO 4.3 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 4.3.1 CONCEPTO DE PARCELACION

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

Art. 4.3.2 CARÁCTER RUSTICO

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 y a lo previsto en la Ley 9/95 sobre Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la C.M. (art. 52).

Art. 4.3.3 LICENCIA MUNICIPAL Y AUTORIZACION URBANISTICA PREVIA

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes acompañado del informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

Art. 4.3.4 DOCUMENTACION

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

- 1) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias y de las fijadas en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística, en donde se deberá recoger.
 - Objetivos de la parcelación
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Fincas resultantes de la segregación describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.
 - 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.
 - Justificación de la no existencia de formación posterior de un núcleo de población.
- 2) Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas.
- 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 1:5000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse adicionalmente.
- 4) De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto Comunitario 16 / 1984

Art. 4.3.5 PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO

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 a deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

Art. 4.3.6 EXPROPIACIONES

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

Art. 4.3.7 CERRAMIENTOS DE FINCAS

Los vallados de parcelas sobre el suelo rústico, siempre que se justifique su necesidad por el uso a que se destine la parcela, estará formado por cerramiento diáfano de tela metálica o plastificada sin soportes ni zócalos de piedra o muro de fábrica alguno, sujeto por soportes metálicos o de madera separados como mínimo 5m y sin rebasar en cualquiera de sus elementos un metro y medio (1,5 m) de altura; cuando el uso de la parcela no justifique su vallado se procurará el simple amojonamiento a modo de deslinde de la misma.

Como excepción a lo anterior siempre que se justifique su necesidad para el buen funcionamiento de la explotación o construcción autorizada podrán admitirse vallados de tela metálica o plastificada sobre zócalo de piedra o fábrica de ladrillo y sin que en ningún caso la altura total del cerramiento sobre pase los 2 m de altura.

En todos los casos el cerramiento deberá, cuando la anchura no sea mayor, retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado de eje de los caminos públicos o, en el caso de vías pecuarias, a una distancia igual al semiancho de la misma.
- Cinco metros de la línea de delimitación de los cauces, lagos y lagunas según se define en el art. 4.5.3 de las presentes Normas.

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

CAPITULO 4. 4 REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Art. 4.4.1 OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES

El Suelo No Urbanizable Protegido lo constituyen aquellos terrenos que no han sido considerados como Especialmente Protegidos por sus valores intrínsecos naturales, pero que se considera necesario preservar del proceso urbanizador, por dichos valores naturales.

En este tipo de suelo podrán realizarse, previa la calificación urbanística, obras y actuaciones que sean compatibles con la naturaleza del suelo y que contribuyan a su mantenimiento, puesta en valor y permitan el aprovechamiento de sus recursos. En el suelo no urbanizable preservado podrán realizarse obras y construcciones que tengan por objeto los siguientes usos:

- a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
- b) La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
- c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran de construcciones o instalaciones de carácter permanente.
- d) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- e) Los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.
- j) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional , siempre que se justifique que no existe otra clase

de suelo vacante para su ubicación y que con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

(En los artículos que siguientes se definen las limitaciones y condiciones que para cada uno de los usos genéricos de los epígrafes anteriores establecen esta Normas Urbanísticas).

Art. 4.4.2 **CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA A) DEL ART. 4.4.1**

Con carácter general:

- Su superficie mínima será la dispuesta por la legislación agraria para unidad mínima de cultivo.
- Su ocupación no será superior a un diez por ciento (10%) de la superficie total de la finca donde se ubiquen.
- Se separarán cuatro (4) metros de los linderos a caminos y tres (3) metros de los linderos con fincas colindantes.
- La altura máxima total será de cuatrocientos cincuenta (450) metros.

Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

- Su superficie no superará los cincuenta metros cuadrados.

Invernaderos para la protección de los cultivos:

- Su superficie podrá alcanzar una ocupación del setenta por ciento (70%) de la parcela.

- Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- En estas instalaciones no se permitirán ningún uso ajeno a la actividad agrícola que se desarrolle salvo la comercialización de los propios productos en las condiciones reguladas en el epígrafe siguiente.

Invernaderos comerciales:

- Su actividad comercial principal será la de producción de planta y ocupará una superficie inferior al cinco por ciento (5%) de la finca con un máximo de 500 metros cuadrados.
- Cumplirán una separación a linderos superior a siete (7) metros.
- Resolverán, en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.

Establos, residencias y criaderos de animales:

- En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte (20%) por ciento de la de la finca.
- Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los doscientos (200) metros.
- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Art. 4.4.3 **CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA B) DEL ART. 4.4.1**

Las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación autonómica y demás disposiciones aplicables, siendo la superficie de las fincas correspondientes la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberá estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumen y diseño, mediante un Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 4.4.4 **CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA C) DEL ART. 4.4.1**

Condiciones generales para el depósito de materiales:

Los residuos pueden clasificarse en:

- ❖ Residuos domiciliarios
- ❖ Residuos especiales
 - De tierras
 - De tierras y escombros
 - Industriales
 - Tóxicas y peligrosas

Los residuos domiciliarios se regulan en el Título correspondiente a Servicios Dotacionales de Infraestructuras.

Se prohíben expresamente el vehículo de los residuos especiales, excepto los de tierras, las cuales deberán extenderse uniformemente, sin variar sustancialmente la topografía de la zona de vertido. Sólo podrán contener áridos o tierras y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

Condiciones de las destinadas al almacenamiento de maquinaria.

Se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente. Precisaré Estudio de Impacto Ambiental excepto cuando la finca tenga frente a carretera.

Condiciones de las destinadas al estacionamiento de vehículos.

Las correspondientes obras, construcciones e instalaciones, se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente. Precisaré estudio de Impacto ambiental excepto cuando la finca tenga frente a carretera.

La superficie mínima para los usos contemplados en los tres apartados precedentes será de cinco (5) hectáreas.

Art. 4.4.5

CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA D) DEL ART. 4.4.1

Las obras, las construcciones y las instalaciones referentes al mantenimiento de servicios urbanos e infraestructuras, sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando se desarrollen en fincas con superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquellas.

Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas.

En ningún caso la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela, con una edificabilidad máxima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

La altura máxima será de setecientos cincuenta (750) centímetros y un máximo de una planta, salvo que justificadamente por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

Precisará Estudio de Impacto Ambiental excepto cuando la finca tenga frente a carretera.

Art. 4.4.6**CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA E) DEL ART. 4.4.1**

Cuando se trate de **Instalaciones de Suministro de Combustible** deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
- b) Su superficie mínima, en defecto de la señalada en otras disposiciones, será de dos mil (2.000) metros.
- c) No se edificará a menos de doscientas cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.
- d) En ningún caso la ocupación de la edificación cerrada superará el diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela edificable.
- e) En estaciones de servicio, la altura máxima de cornisa de la edificación será de siete con cincuenta (7,50) metros, admitiéndose un máximo de una planta. Las marquesinas no podrán superar una altura máxima de diez (10) metros.
- f) La edificabilidad neta máxima será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela edificable, con un máximo de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados edificados.
- g) Cumplirá cuantas disposiciones de éstas normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuere de aplicación.

Cuando se trate de **otros servicios o instalaciones complementarias al servicio de las carreteras**, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de la finca será la adecuada a las exigencias funcionales del servicio o instalaciones de que se trate y la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.
- b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie de la finca. El cómputo de los espacios ocupados por la edificación, y los accesos, aparcamientos en superficie e instalaciones de recreo y deportivas, a desarrollar al aire libre, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco (25%) de la parcela.
- d) La edificación no rebasará una altura de cornisa de diez con cincuenta (10,50) metros y en ningún caso superará una planta .
- e) La edificabilidad no podrá superar diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Art. 4.4.7**CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA F) DEL ART. 4.4.1****Condiciones de las destinadas a dotaciones o equipamientos colectivos.**

- a) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.
- b) Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual a quince (15%) de la superficie de la parcela. En actuaciones sobre edificios existentes se admite el mantenimiento de la ocupación actual y su ampliación hasta el límite indicado.
- d) No se rebasará la altura de una planta, pudiéndose alcanzar como máximo, si se justifica la necesidad de mayor altura

para el desarrollo concreto de la actividad la altura de doce (12) metros totales.

- e) La edificabilidad no podrá superar quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- f) Sólo se permitirán las dotaciones de titularidad pública salvo las que se implantan sobre construcciones ya existentes.

Condiciones de las destinadas a la producción industrial:

- a) A los efectos de su regulación diferencial se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:
 - Las que por su carácter o dimensión sean incompatibles o resulten no aconsejable su implantación en otras clases de suelo o por las características de su sistema de producción resulte conveniente su localización próxima a la fuente de obtención de la materia prima, sea esta de tipo extractivo o agropecuario.
 - Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable.
 - Queda expresamente prohibida la implantación de cualquier otra industria.
- b) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.
- c) Las industrias señaladas en el primer apartado se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las manifiestamente molestas, insalubres y peligrosas se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales.

- d) La edificabilidad máxima será la correspondiente a cinco (5) metro cuadrado por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- e) La ocupación de la edificación será, como máximo, el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
- f) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de una (1) planta. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
- g) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

Art. 4.4.8**CONDICIONES DE LA VIVIENDA ASOCIADA A LOS USOS PREVISTOS EN LAS LETRAS A), D) Y F) DEL ART. 4.4.1**

La construcción de vivienda asociada a los usos a los que se refiere el presente artículo deberá realizarse en parcelas en las que se cumplan las dimensiones de parcela mínima que en cada caso resulten de las disposiciones aplicables. En cualquier caso su autorización estará condicionada a su consideración como “estrictamente imprescindible “ para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación.

Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a cuatro (4) metros.

La altura máxima de la edificación será de siete y medio (7,50) metros y una (1) planta.

Art. 4.4.9**CONDICIONES ESTETICAS**

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.

Art. 4.4.10**REQUISITOS PROCEDIMENTALES**

Los requisitos procedimentales para la implantación de los usos señalados en los artículos precedentes serán, en todo caso, los derivados de la legislación comunitaria, medioambiental y el resto de disposiciones que resulten aplicables.

CAPITULO 4.5 REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Art. 4.5.1 CONCEPTO. TIPOS DE AMBITO

Al suelo no urbanizable especialmente protegido, le es de aplicación la normativa específica así como las restantes normas de este Capítulo. Los diferentes tipos de suelo especialmente protegido son:

- Afección de vegas, cauces y vaguadas. (SNUEP1)
- Cañadas y vías pecuarias (SNUEP2)
- Reserva y protección infraestructuras (SNUEP3)
- Interés edafológico o agrario (SNUEP4)

Art. 4.5.2 NORMATIVA CONCURRENTE

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos. La categoría de Suelo no Urbanizable Protegido por Afección de Infraestructuras debe entenderse como superpuesta a las diferentes categorías de suelos no urbanizables por los que discurre.

Art. 4.5.3 CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR AFECCION DE VEGAS, CAUCES Y VAGUADAS

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación según se señala en el plano de Clasificación del suelo y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de Agosto, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- Once metros en cauces de corrientes naturales discontinuas
- Veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas y embalses públicos.

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

- 1) Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable Común. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen la continuidad a los mismos.

Sólo se admitirán las instalaciones propias de las explotaciones de regadío (albercas, bombeos, etc) y excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en otro suelo, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes.

Todas las construcciones e instalaciones existentes o no con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración.

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

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

naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el apartado 2.

- 4) Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe 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.
- 5) Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierra.
- 6) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- 7) Quedan expresamente prohibidos los usos:
 - Pecuario intensivo, salvo los extensivos complementarios de la explotación agrícola.
 - Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos agrícolas de la parcela.
 - Almacenes incluso agrícolas.
 - Comercial incluso ligados a la venta directa de productos perecederos de las propias fincas.
- 8) Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones autorizadas.
- 9) Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de

drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

- 10) A efectos de la definición de unidad Mínima de Cultivo para segregaciones se considera la superficie de 7.500 m² y 30.000 m² según que la parcela este definida como de regadío o no respectivamente, con el régimen excepcional previsto en el artículo 2 del Decreto comunitario 65/1989.

Art. 4.5.4

CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO CORRESPONDIENTE A CAÑADAS Y VIAS PECUARIAS

Comprende esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes a las Vías Pecuarias que discurren en el término municipal de Cubas de la Sagra, clasificadas por Orden ministerial de 15 de septiembre de 1955. El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar los usos definidos por la legislación vigente en materia de vías pecuarias.

Vías Pecuarias de Cubas de la Sagra	Anchura clasificada o Superficie (m/m ²)
1. Vereda Toledana	20,89
2. Vereda de Batres	20,89
3. Vereda de la Carrera	20,89
4. Cordel del Cerro de la Cabeza	37,61
A. Descansadero-Abrevadero de la Laguna Real	5.000
B. Descansadero –Abrevadero de la Jimena	1.600
C. Descansadero-Abrevadero del Juncal de las Cañadas	4.800

No obstante pueden admitirse determinadas ocupaciones temporales, que con arreglo a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE 24 de marzo), y la Ley 8/98, de 15 de junio, de vías Pecuarias de la Comunidad De Madrid (BOCAM 23 de junio), pudiesen ser autorizadas .

Condiciones particulares :

El artículo 43 de la Ley 8/98, define las prohibiciones especiales en Vías Pecuarias, entre las que destacan, extracción de rocas, áridos y gravas, vertido de cualquier clase y el asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza. Ello implica la imposibilidad de conversión de este dominio público e vial de comunicación para el tránsito motorizado en los nuevos desarrollos.

Los equipamientos (conducciones de agua , electricidad etc) para la urbanización de las parcelas colindantes con las Vías Pecuarias, deberán situarse fuera de este dominio público. En caso necesario de cruce de vías pecuarias por estos equipamientos, será imprescindible autorización previa por la Dirección General de la Consejería competente en Materia de Vías Pecuarias.

Art. 4.5.5 **CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO PARA RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS**

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la implantación o mejora de las grandes infraestructuras (especialmente rodoviarías).

Cuando estos terrenos se superpongan a otras categorías de suelo no urbanizable se entenderá la protección como superpuesta y no como excluyente.

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

- 1) **Construcciones.** Se prohíbe cualquier tipo de construcción en tanto no se conozca el trazado exacto de la infraestructura y se haya aprobado definitivamente el proyecto de la misma.

En cualquier caso las edificaciones cumplirán las determinaciones de la Ley de Carreteras y deberá cederse a la Administración el frente correspondiente a la zona de servidumbre de la vía.

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

Art. 4.5.6 **CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU INTERES EDAFOLÓGICO O AGRARIO**

Se refiere esta protección al conjunto de suelos que conforman la silueta y el paisaje del medio rústico del término que debe preservarse de su transformación. Los terrenos comprendidos dentro de esta protección queda sujetos a las siguientes condiciones:

- 1) **Construcciones.** En estas zonas se prohíbe cualquier nueva edificación e instalación que no esté relacionada con la actividad edafológica o agraria.

Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instalarlas en el Suelo No urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al medio y se redacte un estudio de impacto ambiental de la implantación que se pretenda.

- 2) **Caminos.** Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés para el mantenimiento y explotación de estas áreas.
- 3) **Extracciones.** Quedan prohibidos las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

- 4) A efectos de la definición de la Unidad Mínima de Cultivo para segregaciones se considerará una superficie de 30.000 m² o de 7.500 m² según esté definida como secano o como regadío respectivamente.

CAPITULO 4.6 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION

Art. 4.6.1 OPORTUNIDAD

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental, Reglamento que lo desarrolla y la Ley Comunitaria 10/91 de 4 de abril referente a la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Art. 4.6.2 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. 4.6.3 METODO

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 Comunidad de Madrid, 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 Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transporte.

Los Proyectos, obras y actividades que deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental según la Legislación del Estado, serán los regulados en el Anexo I de la Ley 10/1991.

Los Proyectos, obras y actividades que deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental según la Legislación de la Comunidad de Madrid , serán los regulados en el Anexo II de la Ley 10/1991.

Todos los Sectores de uso industrial, deberán tramitar la Evaluación de Impacto Ambiental previamente a la aprobación de su Plan Parcial .

En virtud del epígrafe 50 , el Anexo II de la citada Ley estas Normas Urbanísticas determinan que será necesario Análisis Ambiental todos aquellos sectores o unidades de ejecución en cuyo desarrollo sitúen construcciones o instalaciones a una distancia inferior de quince metros del suelo no urbanizable.

El estudio incluirá una imagen del perfil urbano constituido por las citadas construcciones o instalaciones.

A su vez, requerirán de Estudio de Afección Ambiental todas aquellas actuaciones (construcciones, instalaciones o actividades) que vayan a ser desarrolladas a una distancia inferior a cincuenta metros de la línea de límite del Término Municipal.

Art. 4.6.4

RESOLUCION

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.

TITULO 5

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 5.1 GENERALIDADES

Art. 5.1.1 DELIMITACION DE ACUERDO CON EL ARTICULO 10 DE LA LEY 6/1998

Constituirán el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que no tengan la condición de urbanos o no urbanizables y que las Normas Subsidiarias declaren aptos para ser urbanizados y se delimiten como tales en los Planos de Clasificación del Suelo y de Gestión del Suelo.

Art. 5.1.2 DIVISION EN SECTORES Y POLIGONOS

El Suelo urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos y aprovechamientos se definen en los planos de gestión y en las fichas correspondientes de los Anexos Normativos en las que se establecen las Normas particulares que incluyen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan a cada Sector.

A efectos de la delimitación de las áreas de reparto del Aprovechamiento tipo se entenderá, en el desarrollo de estas Normas, que cada Sector constituye un área de reparto independiente.

En la ordenación de los sectores se tendrán en cuenta los coeficientes de ponderación establecidos para los distintos usos en el Título 9 de las presentes Normas Subsidiarias.

CAPITULO 5. 2 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**SECCIÓN 1 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO****Art. 5.2.1 SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

La ejecución de cada sector se efectuará por el Sistema de Actuación previsto en la ficha correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes Sistemas de Actuación se regulan en el Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 5.2.2 PLANES PARCIALES

La parcelación urbanística y la edificación en Suelo urbanizable requiere la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de cada uno de los sectores definidos por las Normas Subsidiarias.

Art. 5.2.3 POLIGONOS

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes.

Art. 5.2.4 EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, solo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los Sistemas Generales definidos en estas Normas Subsidiarias. Se exceptúan las obras sobre edificaciones existentes que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo 3 , sección 1ª.

Art. 5.2.5 DERECHO A URBANIZAR

La materialización del derecho a urbanizar, requiere en todo caso que, previamente además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del Sector o de cada uno de los polígonos en que haya sido dividido el Plan Parcial y deberán ajustarse a las previsiones y plazos del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y

tramitación se seguirán las especificaciones de los Títulos 2 y 8 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 5.2.6 DERECHO A EDIFICAR

El derecho a edificar no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa prevista en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o el de Compensación.
2. Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan tanto para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público como los correspondientes a las cesiones del Aprovechamiento lucrativo.

Art. 5.2.7 URBANIZACION Y EDIFICACION SIMULTANEAS

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos 1 y 2 anteriores los siguientes:

- a) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, y que se haya ejecutado la urbanización básica descrita en el art. 2.4.4.
- c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local en cuantía suficiente para, garantizar hasta el cien por cien la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

- d) Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada.
- e) Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte el edificio.
- f) Que se demuestre la efectiva capacidad y suficiencia del sistema de depuración.

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

Art. 5.2.8 EDIFICACIONES DE SISTEMA GENERAL Y LOCAL

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los Sistemas Generales, definidos en estas Normas Urbanísticas, así como los correspondientes a las dotaciones locales de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos a) y b) anteriores.

Art. 5.2.9 PARCELACION

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Art. 5.2.10 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Como consecuencia del desarrollo del Suelo urbanizable los propietarios de los terrenos están obligados a:

1. Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes.
 2. Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
 3. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del Sector, y en la forma y plazos allí fijados.
 4. Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes, formalizándolas ante notario, las cesiones siguientes:
 - a) Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector.
 - b) Terrenos destinados a viales interiores de sector o polígono.
 - c) Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan que comprendan los destinados a:
 - Sistema de espacios libres de uso y dominio público.
 - Centros docentes y culturales públicos.
 - Instalaciones deportivas públicas y de recreo.
 - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.
 - d) Los terrenos correspondientes a la localización del 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector totalmente urbanizado.
1. Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

2. Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.
3. Solicitar informe de viabilidad del abastecimiento de agua al Canal de Isabel II, para garantizar el suministro necesario, en el caso de que el Canal, como es previsible suministre al municipio, o en caso contrario informe de adecuación del proyecto a la normativa del Canal de Isabel II, en especial en las especificaciones relativas a dotaciones, diseño, materiales y diámetros mínimos de las redes de distribución.

SECCIÓN 2 DESARROLLO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA

Art. 5.2.11 PROMOTOR

A los efectos de aplicación de las previsiones del Título I de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, se entiende por promotor de una Plan Parcial de iniciativa privada la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante. Las condiciones que debe cumplir el promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en el Art. 2 de la citada Ley.

Art. 5.2.1 2 GARANTIA

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el art. 5 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Las condiciones que debe cumplir el promotor, así como la transmisión de sus obligaciones se regulará por lo establecido e el art. 5 de dicha Ley.

Art. 5.2.13 PLAZOS PARA DESARROLLAR LOS PLANES PARCIALES, EXTINCIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR.

El desarrollo de los Planes Parciales deberá ajustarse a la programación prevista en el anexo normativo correspondiente, debiendo entenderse que los plazos consignados en el fichero normativo se refieren a la presentación de los distintos documentos ante el Ayuntamiento.

El derecho a urbanizar un Sector previsto en las Normas Subsidiarias se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizarán en los plazos establecidos.

La resolución de dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Art. 5.2.14 LICENCIA DE PARCELACION

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviera en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Art. 5.2.15 CADUCIDAD

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Urbanizable por causas imputables al promotor, el Órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

Art. 5.2.16 INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

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

1. Suspensión de los efectos del Plan.
2. Cambio de Sistema de Actuación.
3. Expropiación, sanción total o parcial de los terrenos. Todo ello en los términos previstos en los art. 11, 12 y 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Art. 5.2.17 ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS

Si el promotor fuese sustituido por una Entidad urbanística colaboradora de Compensación o de Conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sito en la Consejería de Política Territorial, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

Art. 5.2.18 DISOLUCION DE JUNTAS DE COMPENSACION

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de esta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo dispuesto en el art. 10.3 de la citada Ley 4/ 1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Art. 5.2.19 EDIFICACION DE PLAZOS EN SUELO URBANIZABLE

En virtud de lo establecido en la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás disposiciones concordantes, se fijan los siguientes plazos para el desarrollo de aquellos sectores de suelo urbanizable que no los fijasen en la correspondiente ficha particular de desarrollo, en los que se establece el sistema de compensación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación en un plazo máximo de tres años desde la publicación en el B.O.C.A.M de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.
2. Dichos Planes Parciales al fijar los plazos establecidos en el artículo 3 de la Ley 4/1984, no sobrepasarán los siguientes:
 - 2.1. Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fuesen exigibles, se presentarán a tramitación en un plazo máximo de seis meses desde la publicación de la

aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

- 2.2. Tanto los Proyectos de Compensación como los Proyectos de Urbanización deberán presentarse a tramitación en un plazo no superior a un año que contará desde la constitución de la Junta de Compensación si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación en caso contrario.
- 2.3. La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean tanto el Plan Parcial de Ordenación como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de ocho años desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias en el B.O.C.A.M. En este plazo como máximo deberán así mismo registrarse a favor del Ayuntamiento el viario y todos los suelos de cesión obligatoria previstos en los Planes Parciales correspondientes.

En las fichas de los sectores se fijarán plazos inferiores a los descritos. El Ayuntamiento de Cubas, de acuerdo con los propietarios del Sector podrán establecer mediante convenio urbanístico plazos diferentes a los de la ficha, siempre que no se superen los referidos en este artículo.

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

CAPITULO 5.3 REGULACION DE PROCEDIMIENTOS

Art. 5.3.1 GENERALIDADES

En los Planos de Gestión del Suelo se delimitan los Sectores de Suelo Urbanizable. En los planos de ordenación se ofrece un prediseño de estos suelos. En el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo urbanizable delimitados por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación a la escala 1/2000 de las presentes Normas Subsidiarias.

En cualquier caso, con lo determinado en esta Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Las variaciones de superficie que se produjesen, afectarán porcentualmente al resto de los parámetros. Con independencia de ello y una vez precisada la superficie real, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante anterior. Igualmente podrá excluirse del sector un cinco por ciento (5%) de la superficie.

Art. 5.3.2 PREDISEÑO DEL SUELO URBANIZABLE

Los únicos condicionantes de diseño dentro de cada sector serán los previstos como vinculantes en cada ficha o en su defecto en los Planos de Ordenación de las Presentes Normas Subsidiarias, pudiendo alterarse, por el contrario, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, incluso las referentes a disposición y forma de los espacios libres locales. En este sentido, la ordenación concreta que se establece en los Planos de Ordenación para los ámbitos de suelo urbanizable, salvo lo dicho anteriormente, se ha de entender como orientativo, contemplando el remate de la estructura urbana desde el conjunto de la ciudad.

A estos efectos, en los correspondientes Planos de Ordenación y Fichas de desarrollo de los sectores, los sistemas o elementos de la ordenación que se determinen como de localización preferente se entenderán como vinculantes no en cuanto a la forma planimétrica pero sí en cuanto a localización geográfica relativa al sector y en cuanto a superficie aproximada.

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

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

En la presentación de los anexos normativos se realiza un estudio más detallado del significado y grado de vinculación de cada una de las casillas de las fichas.

TITULO 6

REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 6.1 DETERMINACIONES GENERALES

Art. 6.1.1 DEFINICION

Tendrán la consideración de suelo urbano de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/1998:

- a) Aquellos terrenos que cuenten con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o aquellos que tengan su ordenación consolidada al estar edificadas al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para ello según las determinaciones de las Normas Subsidiarias .
- b) Aquellos terrenos que lleguen a disponer en ejecución de las Normas Subsidiarias, de los servicios de urbanización a que se refiere el apartado anterior.

Dentro del Suelo Urbano las Normas Subsidiarias establecen las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbano Común
- b) Áreas de Planeamiento Incorporado.
- c) Suelo Urbano en Unidad de Ejecución.

Art. 6.1.2 DELIMITACION

La delimitación de suelo urbano se contiene en los Planos de Clasificación y Gestión de suelo mediante la adscripción a dicha clase de suelo en los siguientes ámbitos:

- a) Integran el suelo urbano común aquellos terrenos delimitados en los planos de gestión y afectos a las diferentes normas zonales, señalado con el código SUC.
- b) Integran las áreas de planeamiento incorporado aquellos terrenos delimitados en los Planos de Gestión, señalados con el código API.

- c) Integran las Unidades de Ejecución, aquellos terrenos delimitados en los Planos de Gestión, señalados con el código UE.

Art. 6.1.3 AREAS DE REPARTO

El suelo clasificado como urbano no consolidado por las Normas Subsidiarias queda dividido en áreas de reparto de beneficios y cargas en las que quedan incluidos, en su caso, los sistemas generales. Las Normas Subsidiarias distinguen diferentes áreas de reparto en función del grado de desarrollo del suelo sobre el que se sitúan.

En suelo urbano común el aprovechamiento de cada parcela o solar será el derivado de la aplicación directa de la ordenanza correspondiente.

Cada área de planeamiento incorporado constituye un área de reparto.

Cada unidad de ejecución constituye un área de reparto.

Art. 6.1.4 APROVECHAMIENTO REAL Y APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

El aprovechamiento real o permitido por el planeamiento es el que deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado. Las Normas Subsidiarias definen este aprovechamiento mediante:

- a) Índice de edificabilidad por superficie de parcela.
- b) En función de ordenación específica
- c) Aplicación de parámetros formales, dispositivos, limitados u otros.

El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por un propietario es aquel que le reconoce la ley en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela determinada, independientemente del aprovechamiento real que las Normas Subsidiarias establecen para la misma. En función de los diferentes tipos de suelo urbano, que distinguen las Normas Subsidiarias, la aplicación de este precepto se concreta de la forma siguiente:

- a) En (SUC), el aprovechamiento patrimonializable de una parcela lucrativa, es el aprovechamiento real que le otorga el planeamiento, es decir el de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.

El derecho a edificar se alcanzará con el otorgamiento de la licencia y sólo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar y los propietarios hayan cumplido con las obligaciones establecidas en el art. 71 y siguientes de la Ley 9/1995 en relación con la ordenación que estas Normas Subsidiarias establecen para cada parcela.

- b) En las áreas de reparto del suelo en áreas de planeamiento incorporado (API) el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde es el resultante de la aplicación de la legislación vigente y de la normativa correspondiente deducida del planeamiento y gestión anteriores, que se incorporan, atendiendo a las determinaciones y observaciones que incorporadas en estas Normas Subsidiarias, se detallan en las fichas de los Anexos Normativos.

- b) En las áreas de reparto del suelo en unidad de Ejecución (UE) el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde es el resultado de aplicar a su superficie,

Las condiciones y obligaciones fijadas en las fichas incluidas en los Anexos Normativos, así como lo señalado para cada zona de ordenanza, respetando siempre en cualquier caso lo establecido en el art. 71 y siguientes de la Ley 9/1995 de la C.M.

En los anexos correspondientes al final de estas Normas se detallan los aprovechamientos de cada unidad.

Cualquiera que sea el sistema de actuación adoptado para la gestión de una unidad de ejecución en suelo urbano, se entenderá que los costes de urbanización imputables al aprovechamiento que corresponde a la Administración, forma parte de las obligaciones de los propietarios excluida la Administración actuante.

CAPITULO 6.2 REGIMEN DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Art. 6.2.1 AMBITO Y CARACTERISTICAS

En este tipo de áreas, las Normas Subsidiarias asumen genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.

Las Areas de Planeamiento incorporado aparecen identificadas en el Plano de Gestión con las siglas API seguidas de una numeración correlativa.

Cada API cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

Art. 6.2.2 CONTENIDO DE LAS FICHAS DE CONDICIONES DE LAS API

Las fichas de condiciones de las API tienen el siguiente contenido

- a) Situación y Ambito.
Se define específicamente y de forma literal su situación en el municipio y su perímetro. La delimitación del ámbito corresponde con la que se definió en el planeamiento anterior.
- b) Antecedentes de Planeamiento
Se describe la correspondencia con el planeamiento anterior. Se especifica el grado de desarrollo alcanzado , con la fecha de aprobación de los instrumentos de planeamiento , si han sido efectuadas las cesiones obligatorias y en su caso el grado de desarrollo de las obras de urbanización.
- c) Características
En la casilla de “Características”, se expresa numéricamente la superficie bruta del área, el uso principal, el aprovechamiento total y el número máximo de viviendas previsto según el planeamiento que incorpora.

- d) Cesiones
Expresa las cesiones obligatorias que incorporan en respecto al plan anterior.
- e) Aprovechamientos
Expresa la ordenanza de aplicación, la edificabilidad y los aprovechamientos públicos y privados.
- f) Condiciones de desarrollo
Expresa los tipos de planes o proyectos previos a la edificación.
- g) Propiedad del Suelo
Se define a título informativo la propiedad del suelo con respecto al Catastro.
- h) Gestión del Suelo
Se define el sistema de actuación.
- i) Condiciones Particulares
Expresa aquellas otras condiciones que además de las descritas en las fichas de desarrollo del planeamiento anterior se vinculan al área por acuerdos o convenios entre promotores y Ayuntamiento.
- j) Plazos
Expresa los plazos de obligado cumplimiento en el desarrollo de Planes, Proyectos y edificación.

La segunda ficha de cada área de planeamiento es un extracto del plano de ordenación combinado con el de gestión.

Se trata de un esquema de la ordenación del área donde se definen las alineaciones y se regula la calificación de cada manzana con la sigla y trama correspondiente a la ordenanza de aplicación.

Art. 6.2.3 REGIMEN URBANISTICO DE LAS API

Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las Fichas de Planeamiento en Desarrollo (Anexo 2) y con las modificaciones o adaptaciones que., en su caso, se especifican en la casilla de Condiciones e Instrucciones.

A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Area de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos

aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedaran suficientemente explicitados, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Gestión se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Condiciones Revisadas.

Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los Títulos 7 y 9 de las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos expresamente regulada en las ordenanzas reguladoras de los planeamientos asumidos.

Las parcelas destinadas a usos dotacionales pueden acogerse asimismo, de modo opcional, al régimen definido por las presentes Normas Urbanísticas o a las determinaciones establecidas en el API correspondiente

CAPITULO 6.3 REGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Art. 6.3.1 AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

En este tipo de áreas, las Normas Subsidiarias establecen una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano común por constituir unidades de gestión independientes.

Las unidades de Ejecución en Suelo Urbano aparecen identificadas en el Plano de Gestión con las siglas UE seguidas de una numeración correlativa.

Cada UE cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

Art. 6.3.2 CONTENIDO DE LAS FICHAS DE CONDICIONES DE LAS UE

Las fichas de condiciones de las UE contienen la siguiente información

- a) Situación en el Municipio
- b) Instrucciones Particulares para la Ordenación del Area
- c) Condiciones Particulares y de Desarrollo
- d) Ordenación propuesta

El contenido de a) tiene un carácter informativo, y define gráficamente la situación en el municipio y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato.

El punto b) establece las condiciones y objetivos particulares para la ordenación. Indica el grado de vinculatoriedad del resto de los datos de la ficha.

El punto c) establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación.

El punto d) define gráficamente la ordenación propuesta.

Esta información se organiza en diferentes casillas cuyo contenido se explica pormenorizadamente en los anexos normativos (Anexo 1).

Art. 6.3.3 REGIMEN URBANISTICO DE LAS UE

El ámbito de cada UE aparece delimitado en los Planos de Gestión así como en la ficha correspondiente. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas.

Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

Para la fijación de la edificabilidad máxima de la UE es determinante el contenido de la ficha, pudiéndose dar tres supuestos:

- a) Cuando en la casilla de condiciones particulares la ordenación se remite expresamente a una zona de ordenanza de las NNSS, con o sin puntualizaciones particulares, esa remisión es vinculante. En este supuesto, la edificabilidad se calcula por aplicación de la norma zonal. En consecuencia, las cifras que aparecen en la ficha, para la edificabilidad de los usos no dotacionales, tienen el carácter de meras referencias, que pueden variarse en función de la aplicación de la norma zonal.
- b) Cuando en la casilla de Instrucciones Particulares se remita a la aplicación un determinado Aprovechamiento, éste tendrá carácter vinculante, y su aplicación sobre las superficies de suelo de titularidad privada será la que determine la edificabilidad máxima a realizar en el área de planeamiento específico correspondiente. En consecuencia, las cifras que aparecen referidas a edificabilidades no dotacionales o dotacionales privados tienen el carácter de meras referencias.
- c) Cuando en la casilla de Instrucciones Particulares se fije una edificabilidad máxima en metros cuadrados o remita estas a la casilla de aprovechamientos ésta tendrá carácter vinculante.

Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica (Plano de Ordenación y Ficha de Ordenación) sobre las indicaciones siempre que

la ubicación se halla considerado como vinculante y predomina la cifra sobre la representación gráfica en el caso contrario.

Las UE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en los Títulos 7 y 9 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.

TITULO 7

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPITULO 7.1 DETERMINACIONES GENERALES

Art. 7.1.1 OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

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

Se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición de la edificación.
- Condiciones de ocupación y aprovechamiento
- Condiciones de volumen
- Condiciones higiénicas y de dotación de servicios.
- Condiciones estéticas.

CAPITULO 7.2 CONDICIONES DE PARCELA**Art. 7.2.1 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.

Art. 7.2.2 LINDEROS

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

Art. 7.2.3 FRENTE DE PARCELA

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a esta de acceso. También se denomina lindero frontal.

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

Art. 7.2.4 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada norma zonal por las Normas, que determina, tanto el carácter de edificable o ineducible de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

Art. 7.2.5 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada norma zonal por las Normas, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben diferenciarse, al objeto de que estas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia, volumen.

Art. 7.2.6 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontado de ella terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

Art. 7.2.7 PARCELA MÍNIMA

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie susceptible de ser edificada que se admite en un determinado ámbito de suelo calificado por las Normas.

Art. 7.2.8 PARCELA INDIVISIBLE

Con carácter general se entiende por parcela indivisible toda parcela de superficie menor que el doble de la parcela mínima establecida, o aquella que haya agotado el aprovechamiento establecido en las Normas. No obstante no se considerarán indivisibles aquellas parcelas que no hayan agotado el aprovechamiento, estén clasificados como suelo urbano y que resultando de una parcelación ajustada a la mínima zonal su superficie sea superior a la suma de la parcela mínima zonal y la parcela mínima zonal inmediatamente inferior. En este caso podrá segregarse en dos parcelas: una que como mínimo sea la mínima zonal y otra que sea superior a la mínima zonal inmediatamente inferior. No se superará por este motivo la edificabilidad asignada a la parcela, previamente a la segregación.

Las parcelas indivisibles libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico 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 todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada clase de suelo prevista en las Normas y la segregación / agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

Art. 7.2.9 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA

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

Art. 7.2.10 PARCELA EDIFICABLE

Se entiende por parcela edificable a toda parcela de superficie igual o mayor a la parcela mínima, establecida para cada zona por las Normas o que cumpla lo establecido en el artículo 7.2.8

y apta para la edificación por satisfacer las dimensiones mínimas que se determinen de:

- a) Superficie mínima y/o máxima de parcela, medidas, al interior de los espacios públicos y/o privados colindantes, en un plano horizontal.
- b) Frente mínimo de parcela, medido en la linde de la parcela con el espacio público.
- c) Fondo mínimo, medido en las perpendiculares en cada punto de los frentes de parcela.

Art. 7.2.11 SOLAR

Es aquella porción de Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y telefonía, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en el Título 8.

CAPITULO 7.3 CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

Art. 7.3.1 ALINEACIONES

Se entiende por alineaciones tanto las líneas grafiadas en los planos de ordenación como las derivadas de esta normativa, que diferencian los espacios públicos exteriores de los calificados como edificables.

Art. 7.3.2 ALINEACION DE PARCELA

Señala el límite entre el espacio público - las calles, plazas y espacios públicos en general - y el espacio privado (parcelas o solares).

Art. 7.3.3 ALINEACIÓN EXTERIOR

Es la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

Art. 7.3.4 ALINEACIÓN INTERIOR

Es la línea hasta la cual se permite edificar y a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

Art. 7.3.5 ALINEACIÓN FIJA DE FACHADA

Es la alineación exterior sobre la cual debe apoyarse y levantarse la edificación obligatoriamente.

Art. 7.3.6 ANCHO DE CALLE

Se entiende por ancho de calle, o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente o prevista entre las alineaciones de parcela que definen dicha calle, medido sobre la perpendicularidad al eje longitudinal de la calle en el punto más desfavorable de la parcela.

Art. 7.3.7 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, o a la alineación exterior en su caso,

dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

Si se dan las dos alineaciones, exterior e interior, el fondo máximo edificable será la distancia mínima medida perpendicularmente entre ambas.

Art. 7.3.8 RETRANQUEO DE FACHADA

Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante.

Salvo que la ordenanza específica lo prohíba el retranqueo puede ocuparse bajo rasante, siempre que dicha planta sea totalmente subterránea.

Art. 7.3.9 RETRANQUEO A LINDERO

Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela.

Salvo que la ordenanza específica lo autorice el retranqueo de lindero no puede ocuparse bajo rasante salvo para rampas de acceso a garajes, piscinas o similares

Art. 7.3.10 RASANTE OFICIAL

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

Art. 7.3.11 ÁREA DE MOVIMIENTO

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada clave (alineaciones, retranqueo a linderos y fondo edificable).

Art. 7.3.12 FONDO EDIFICABLE

Es la distancia entre un plano vertical situado en la alineación oficial y otro paralelo al mismo situado al interior de la parcela, hasta el cual como máximo puede llegar la edificación.

Art. 7.3.13 ADOSAMIENTO A LINDEROS

En las ordenanzas de Casco, y Ensanche y en general, aquellas correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos casos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

1. Cumpliendo las condiciones específicas que determine cada ordenanza.
2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto y de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
4. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento. Esta condición para que sea válida deberá pasar a incluirse en la célula urbanística de la parcela, como condición particular y complementaria a las propias de la ordenanza que le sea de aplicación.

CAPITULO 7.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Art. 7.4.1 OCUPACION DE PARCELA

Es el límite máximo, expresado en %, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sin incluir los vuelos, sobre la superficie de parcela. También puede señalarse como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento. A estos efectos no computarán las edificaciones bajo rasante de uso complementario (aparcamiento, almacén, etc).

Art. 7.4.2 SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie que resulta de la referida proyección vertical de las edificaciones sobre rasante sobre el plano horizontal de la parcela.

Art. 7.4.3 SUPERFICIE LIBRE

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada.

Art. 7.4.4 PATIO DE PARCELA

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación - ventilación, soleamiento, etc. - dentro de cada parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada ordenanza.

Art. 7.4.5 EDIFICABILIDAD

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación uso y aprovechamiento y su situación en una determinada zona o categoría del suelo de las Normas Subsidiarias. 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 que se detallan en las presentes Normas.

Art. 7.4.6 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m^2 por cada m^2 de parcela edificable neta o solar.

Art. 7.4.7 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m^2 sobre rasante por cada m^2 de superficie del ámbito de referencia. (Polígono, Unidad de Ejecución o Sector).

Art. 7.4.8 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela, manzana, Unidad de Ejecución o Polígono.

Cuando este no venga prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza que en todo caso deberán respetarse.

En la superficie máxima edificable, o suma de la superficie de todas las plantas construidas se exceptuarán las de las edificaciones bajo rasante, el volumen correspondiente al aprovechamiento del bajo cubierta (siempre que este directamente ligado a la planta inferior y no constituya una planta independiente), y se computará la superficie de los vuelos de la edificación de acuerdo con lo establecido en los art. 7.5.10, 7.5.11, 7.5.12, 7.5.13 y 7.5.14.

También se exceptúan del cómputo de superficie las siguientes zonas o construcciones:

- Los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, las plantas bajas porticadas excepto sus porciones cerradas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable.
- Los locales destinados a albergar instalaciones al servicio del edificio tales como cuartos de calderas, cuartos de basuras, etc.
- Los locales destinados a albergar centros de transformación.

Art. 7.4.9 SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales.

CAPITULO 7.5 CONDICIONES DE VOLUMEN**Art. 7.5.1 ALTURA DE LA EDIFICACION**

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 coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen como alturas libres de plantas admitiéndose los muros piñones como solución de remate de cubierta.

Art. 7.5.2 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 forjado de la planta correspondiente.

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

Art. 7.5.3 NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca; se comprenderá en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

Art. 7.5.4 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se entiende por sótano la planta de edificación en la que el 100 % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno en contacto con la edificación; la altura mínima libre será de 2,20 m.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la edificación.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara inferior del techo igual o mayor distancia de cien (100) cm. sobre la rasante oficial de la calle o del terreno en contacto con la edificación se computarán como planta sobre rasante y como superficie construida; la altura mínima libre será de 2,20 m.

Art. 7.5.5 **ÁTICOS Y TORREONES**Ático

Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, (que nunca podrá ser acristalada); o a cubierta. La cubierta del ático podrá ser plana o con una inclinación máxima de 30 °.

Sus fachadas estarán retranqueadas 3 metros de las fachadas exteriores salvo que:

- Existan determinaciones en contra en la norma zonal.
- El edificio tenga un fondo igual o menor de 12 metros. En este caso la fachada posterior del ático podrá coincidir con la del edificio.
- Su edificación sea de tipología entremedianeras. En este caso podrá no retranquearse de las fachadas o linderos medianeros.
- Su superficie computará a efectos de edificabilidad.

Torreón

Cuerpo de edificación situado encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente con alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio, y que cumplirá además con las siguientes condiciones:

- Su planta deberá inscribirse en un círculo de radio máximo de tres metros (3m.).
- Su altura libre será como máximo 3,50 metros. No se fija su altura máxima ni altura de coronación por entender que responderá a criterios compositivos y de relación con el entorno que no obstante deberán ser debidamente justificados.
- No superará nunca el 15% de la superficie de la planta sobre la que se sitúa.

- Su superficie computará a efectos de edificabilidad.

Art. 7.5.6 ARISTA DE CORONACIÓN

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con la cara del alero o en su defecto con la cara baja del último forjado.

Art. 7.5.7 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia máxima a que puede situarse la cumbre de una cubierta inclinada, desde la rasante oficial.

Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en intervalos iguales que no superen los veinticinco (25) metros de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación.

En terrenos de fuerte pendiente transversal con respecto a la calle se resolverá la gradación de alturas de modo que en ningún caso existan cuerpos de fondo mayor de 15 m. y altura, sobre las rasante del terreno en cada punto, superior a la altura máxima permitida.

Para tal clase de parcelas, de fuerte pendiente transversal, en todos los casos se cumplirá complementariamente de lo anterior que la edificación se encuentre comprendida dentro (y no rebase) el plano inclinado, que forme un ángulo de 40 ° respecto de la horizontal y que tenga su vértice en la alineación de la parcela opuesta.

En el caso de que no exista definida rasante oficial, la altura se medirá en el centro de la fachada.

Art. 7.5.8 CONSTRUCCIONES SOBRE LA CUBIERTA

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

1. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, como petos, cornisas, etc... hasta un máximo de 1,5 m.
2. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) no habitables, debiendo quedar en cualquier caso inscritos

dentro de un plano 45 ° grados medidos desde el borde del alero.

Art. 7.5.9 APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Cuando la cubierta de la edificación tenga una pendiente menor de 27 ° (50%) el espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá dedicarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso distinto de almacenaje, trastero, etc., en ningún caso se permitirá 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 formará parte.

El aprovechamiento bajo cubierta en estas condiciones, no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad total.

Art. 7.5.10 CUERPOS VOLADOS

Son los elementos habitables de la edificación que rebasan, a partir de la primera planta, con un mínimo de 3,00 m. de altura sobre la rasante oficial, las alineaciones fijadas, o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público.

Art. 7.5.11 BALCONES

Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a cincuenta (50) centímetros desde el plano de fachada no cerrados por ninguno de sus lados, y cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los balcones no computarán superficie alguna.

Art. 7.5.12 TERRAZAS

Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados techados o no, superiores a cincuenta (50) 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 construida las terrazas computarán:

- Al 50 % de su superficie cuando no estén cerradas por ninguno de sus tres lados.

- Al 75 % de su superficie cuando estén cerrados por dos de sus lados.

- Al 100 % cuando estén cerrados por tres de sus lados.

Art. 7.5.13 MIRADORES

Son cuerpos volados con vuelo máximo de forjado de setenta y cinco (75) centímetros desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro; su longitud total no podrá ser superior al 30% de la longitud de fachada ni de 2 metros en cada una de sus unidades .

A efectos del cálculo de la superficie total construida los miradores computaran un 100 % de su superficie.

Art. 7.5.14 CUERPOS CERRADOS VOLADOS

Son cuerpos volados en los que el cierre se produce en todos sus lados con materiales de fábrica o similares a las de la fachada, no necesitando de cierre interior alguno.

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

Art. 7.5.15 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. 7.5.16 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. 7.5.17 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. 7.5.18 MUESTRAS

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

Art. 7.5.19 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; su disposición y regulación se ajustará a lo previsto en el art. 7.8.11.

Art. 7.5.20 PORCHES

Son terrazas cubiertas que se sitúan en el nivel de la planta baja de la edificación o entre rasante y la planta baja.

Computan al 50% de su superficie.

CAPITULO 7.6 CONDICIONES HIGIENICAS Y DE DOTACION DE SERVICIOS

Art. 7.6.1 CONDICIONES DE LOCAL EXTERIOR

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones para poder ser considerados como exterior.

- a) Tener huecos a calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público que cumpla las condiciones fijadas en su correspondiente zona de ordenanza.
- c) Tener huecos a un patio de parcela que supere las dimensiones mínimas reguladas en estas Normas Subsidiarias.

Art. 7.6.2 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Toda pieza habitable de cualquier edificación deberá poder tener ventilación natural mediante huecos a fachada o cubierta en la proporción fijada por estas Normas para cada uso.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

- a) 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.
- b) Sótanos y semisótanos en piezas habitables que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior.

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

Toda pieza habitable de uso residencial deberá ser exterior, y disponer de ventilación e iluminación natural.

Se considera pieza habitable aquella que reúne las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Art. 7.6.3 CHIMENEAS

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

Art. 7.6.4 DIMENSIÓN DE PATIOS

El dimensionado de los patios de parcela de la edificación se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura "H" del patio; las distancias mínimas requeridas serán:

TIPO DE LA PIEZA	DISTANCIA ENTRE PARAMENTOS LATERALES CIEGOS		DISTANCIA ENTRE PARAMENTO C/HUECO Y EL PARAMENTO FRONTAL	
	FRONTAL C/HUECO	FRONTAL CIEGO	FRONTAL C/HUECO	FRONTAL CIEGO
Estancias habitables	$C > 0,32 H$ > 3,00 m	$D > 0,25 H$ > 2,70 m	$A > 0,40 H$ > 3,00 m	$B > 0,32 H$ > 3,00 m
Cocinas, aseos, etc.	$C > 0,24 H$ > 2,70 m	$D > 0,19 H$ > 2,40 m	$A > 0,30 H$ > 3,00 m	$B > 0,24 H$ > 2,70 m
Estancias no habitables	$C > 0,20 H$ > 2,40 m	$D > 0,16 H$ > 2,10 m	$A > 0,25 H$ > 2,70 m	$B > 0,32 H$ > 2,40 m

donde “H” es la altura del patio que se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abran a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a los paramentos con huecos de piezas habitables y/o de cocinas, podrán reducirse hasta llegar a ser igual a 0,30 H. a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en las que se reduzca la dimensión A, B o C.

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, debiendo cumplir en cualquier caso en los huecos de cualquier paramento las distancias mínimas establecidas en el cuadro.

Los patios situados en las medianeras 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 tal condición en el Registro de la Propiedad.

Art. 7.6.5 FORMA DE LOS PATIOS

Los patios conservarán uniformes las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior 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.

Art. 7.6.6 EMISIÓN DE GASES

Independientemente de lo establecido en los artículos precedentes será de obligado cumplimiento, en cuanto a emisiones de humos, olores, gases, ventilaciones forzadas, aguas negras, etc. la Ley del Medio Ambiente y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como el resto de la normativa vigente que sea de aplicación.

Art. 7.6.7 AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las normas básicas de la edificación NBE-CT 79 y NBE-CA 88 respectivamente sobre condiciones térmicas y acústicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deben de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Art. 7.6.8 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.

Cuando la fuente de suministro no sea la red pública, previa a la licencia se acreditará la disponibilidad del suministro, que estará autorizado por la Administración competente justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto mediante grupos de presión individuales o colectivos.

Art. 7.6.9 DOTACIÓN CONTRA INCENDIOS

En los nuevos desarrollos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable se dispondrá accesible desde la vía pública hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción requerida por la NBE-CPI.96. Deberá cumplirse el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Art. 7.6.10 ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

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 basándose en el uso al que se destinan.

En edificaciones con usos industriales no se fija nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedando sujeta la misma, al objeto de una mayor adecuación funcional, a la definición contenida en cada proyecto singularizado de implantación.

Art. 7.6.11 CENTROS TRANSFORMACIÓN

Las instalaciones o centros de transformación eléctrica no deberán situarse en el caso de nuevas construcciones, excepto en el suelo urbano consolidado, ocupando la vía o espacio público ni los espacios públicos sobre rasante de la parcela.

La regulación más específica de los centros de transformación está contenida en el Art. 8.6.2 de las presentes Normas Subsidiarias.

Art. 7.6.12 CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES

Independientemente de la tipología o uso de la edificación, (adosada, agrupada, colectiva) la disposición, distribución y situación de los contadores comunes o individuales se adaptará a las condiciones exigidas por cada compañía suministradora.

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 aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

Art. 7.6.13 DOTACIÓN DE SERVICIO DE CALEFACCIÓN

Todo edificio en el que se prevea la presencia habitual de personas excepto las industrias y similares dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento de una temperatura adecuada en función de la actividad a desarrollar.

Art. 7.6.14 DOTACIÓN DE SERVICIO DE SANEAMIENTO

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas convertido a la red de alcantarillado.

Todos los edificios dispondrán de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada o sin frente directo a la vía pública, este vertido podrá efectuarse sobre la propia parcela.

Art. 7.6.15 DOTACIÓN DE SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES

Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica.

En ningún caso se permitirán los tendidos aéreos.

Todos los edificios dispondrán de elementos para el servicio de recepción de correspondencia.

Art. 7.6.16 VERTIDOS

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 urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general del municipio se realizará a través de una arqueta o pozo de registro, como se ha expuesto en el art. 7.6.14.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a un tanque Immhoff o similar 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 grasas y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red general de saneamiento y el sistema de depuración; en todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales empleados.

En los proyectos de usos distintos de los residenciales se especificará el modo del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre respecto al control y depuración de vertidos.

Los materiales procedentes de la ejecución de las obras deberán presentar en la solicitud de autorización el plan de vertidos y demás materiales inertes. Para la concesión de la licencia, el Ayuntamiento determinará el vertedero concreto al que deben dirigirse los residuos, el cual estará debidamente autorizado por la Comunidad de Madrid y de acuerdo con los planes que pueda aprobar la Consejería de medio Ambiente en la materia.

Art. 7.6.17 CUARTOS DE BASURA

Todos los edificios multifamiliares y los destinados a usos no residenciales contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado, que contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones de los citados locales, cuando de edificios residenciales se trate, serán las establecidas en las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas Sociales incluso si estos no están acogidos al Régimen de Protección Oficial.

En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

Art. 7.6.18 OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES

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.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y basándose en la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada norma zonal, excepto si son subterráneos.

Art. 7.6.19 NORMAS CONTRA INCENDIOS

Toda nueva construcción deberá cumplir la Norma Básica NBE CPI-96 de Prevención contra Incendios y con 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.

Los locales de uso no residencial cuya superficie sea superior a 50 m², situados en edificios con uso principal residencial, no podrán comunicarse directamente con las viviendas, caja de escalera o portal si no es mediante un vestíbulo cortafuegos resistente al fuego durante una hora como mínimo.

Art. 7.6.20 SALIDAS DE EMERGENCIA

Todo local deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación esté a menos de cuarenta y cinco (45) m. de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas o a vía de evacuación protegida cumpliendo en todo caso lo establecido en la Norma NBE-CPI 96 y en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid para cada uno de los usos consignado en los anexos de dicha Normas.

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 NBE CPI-96 y en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

CAPITULO 7.7 CONDICIONES ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN

Art. 7.7.1 ACCESOS A LAS EDIFICACIONES

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su correcta identificación de día y de noche.

Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Art. 7.7.2 APARATOS ELEVADORES

En las nuevas construcciones será obligatoria la instalación de ascensores cuando la altura total interior a salvar sea superior a diez (10) metros.

El acceso al ascensor en la planta baja de acceso a la edificación no deberá tener barreras arquitectónicas para minusválidos; y en todas las plantas existirá una comunicación directa entre el desembarque del ascensor y el descansillo de la escalera.

Art. 7.7.3 PORTALES

Las nuevas edificaciones multifamiliares deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

1. Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
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 comunales permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la Ley de Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Art. 7.7.4 ESCALERAS

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

- a) Ciento diez (110) centímetros en edificios y locales del 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) Cien (100) centímetros en escaleras comunales de edificios multifamiliares o de edificios industriales, etc.
- c) Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público; en este caso se admitirán soluciones de peldaños compensados.

En todos los casos el ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de dieciséis (16) peldaños sin descansillos; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. en cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados a excepción de las consideradas en el punto c. anterior.

No se admitirán escaleras en edificios públicos sin luz natural y ventilación salvo en los tramos bajo rasante en cuyo caso deberán tener hueco central, con anchura mínima de cincuenta (50) cm. y una superficie de un (1) m². mínimo, chimenea de ventilación u otro medio semejante de ventilación.

La altura de la tabica será igual o inferior a diez y ocho con cincuenta (18,50) centímetros y la huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros, excepto en las escaleras interiores de viviendas unifamiliares.

Todas las escaleras estarán dotadas de al menos un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura.

Art. 7.7.5**RAMPAS DE GARAJE**

Toda rampa de garaje deberá finalizar en una plataforma horizontal de al menos dos (2) metros de longitud medidos desde la alineación de parcela y en el interior de la misma; su pendiente máxima no superará el 20%. Su ancho mínimo será de tres (3) metros.

La plataforma total horizontal sumada la longitud interior y la de la acera (vado) permitirá el reposo horizontal de un vehículo normal con el fin de tener una perfecta visibilidad. Se podrán admitir excepciones a esta condición que deberán justificar técnicamente la viabilidad de la solución.

No se permitirá ninguna rampa de acceso a garaje a una distancia inferior desde su eje a la a la arista del bordillo de una intersección viaria, de cinco (5) metros.

CAPITULO 7.8 CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 7.8.1 CRITERIO BASICO

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.

Art. 7.8.2 APLICACION

Las condiciones generales estéticas de aplicación se definen en el presente capítulo con la suficiente precisión para evitar la discrecionalidad en su concesión ya que ello es incompatible y ajeno al acto reglado de concesión de licencia.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que pudieran imposibilitar nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones. 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.

Art. 7.8.3 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 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 las fachadas y cerramientos visibles desde la vía pública predominará el revoco sobre el ladrillo cara vista. En cualquier caso el ladrillo será de tonos homogéneos y claros, recomendándose el uso del ladrillo de tejar y prohibiéndose el uso del ladrillo vitrificado brillante. Queda expresamente prohibido el aplacado de piedra que supere la altura máxima de zócalo (120 cm.) en las viviendas , y en cualquier caso en las vallas.

1. Se establecerá la continuidad de los parámetros verticales de las plantas superiores con la planta baja de

modo que las fachadas de los locales de esta planta quedarán definidas y delimitadas, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

2. Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los parámetros de la fachada principal.
3. Los huecos de plantas bajas en las obras de nueva planta y reforma de fachada en el área de la ordenanza de Casco Antiguo, no tendrán en ningún caso anchuras superiores a los tres (3) metros; entre huecos, en el macizo o machones de edificación, se procurará respetar aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.

En el resto de las zonas de ordenanza los huecos de planta baja no tendrán limitación de anchura.

4. En los huecos de plantas superiores de las obras de nueva planta en el área de ordenanza de casco antiguo prevalecerá el machón sobre el hueco.

En el resto de las zonas de ordenanza los huecos de planta alta no tendrán limitación de anchura.

5. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros. Se prohíbe expresamente en las ordenanzas del Casco Antiguo y de Ensanche el uso de la piedra de musgo.
6. Se utilizará predominantemente el ladrillo de tejar, el revoco y la combinación de ambos, evitándose el uso de ladrillo de tonos marrones que queda expresamente prohibido en la ordenanza de Casco Antiguo.
7. La instalación de aparatos de aire acondicionado o ventilación no podrá sobrepasar en más de treinta (30) centímetros la fachada y requerirá de un estudio de conjunto para su integración en la misma.

Art. 7.8.4 CUBIERTAS

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas limitándose en todos los casos su pendiente máxima a 30° desde la arista de coronación establecida; de existir aleros volados sobre fachada su dimensión mínima será de treinta (30) centímetros, en el caso de las áreas sujetas a las ordenanzas de Casco Antiguo y Ensanche que será de 0,50 m. como máximo, con un canto máximo de 12 centímetros. En ningún caso en obras de nueva planta o ampliación se permitirá el vertido de aguas a la vía pública, debiéndose verter estas a la red general de saneamiento.

Excepto en el sector industrial lo materiales serán preferentemente de teja cerámica en tonos homogéneos y naturales prohibiéndose la teja vitrificada, curva o plana. Se admite la teja de hormigón ,siempre que sea en los tonos descritos .Se prohíbe expresamente la pizarra, y las cubiertas en material asfáltico así como cualquier otro material en los tonos negros, marrones u oscuros. En el sector industrial se admiten todo tipo de materiales incluso las placas de amianto cemento en color distinto del gris natural.

Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas y las aluminizadas.

Art. 7.8.5**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 de tener un tratamiento adecuado para no desmerecer 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., más de treinta (30) centímetros del plano de fachada y ello siempre y cuando se localice a una altura superior a los tres (3) metros medidos desde la rasante oficial del terreno.

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

Art. 7.8.6 SALIENTES Y ESCAPARATES

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

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de cincuenta (50) centímetros 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) centímetros por el contrario los elementos de seguridad (rejas) podrán alcanzar la rasante de la vía pública.

En aceras inferiores a un (1) metro y cuando las Normas Subsidiarias, o cualquier otro instrumento de planeamiento que las desarrollen, no prevean su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra no podrá rebasarse el plano de fachada.

Art. 7.8.7 BALCONES

Se admitirán en toda clase de vuelos sin más limitación que no superar, en su vuelo del plano de fachada, los cincuenta (50) centímetros en balcones y no tener una longitud superior a doscientos (200) centímetros.

Los anteriores vuelos máximos deberán retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado y respetar y salvar en su caso el arbolado existente además de no ocupar más de un 50% de la longitud del frente de fachada.

La protección del balcón se realizará con cerrajería.

Se prohíben los petos ciegos los materiales de plástico o vidrio y las balaustradas de hormigón prefabricado.

Deberán dejar una altura libre sobre el espacio público de trescientos (300) centímetros.

Art. 7.8.8 TERRAZAS

En las zonas sujetas a la ordenanza de Casco Antiguo y de Ensanche se admitirán terrazas entrantes siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura y/o anchura; su anchura o profundidad

mínima medida desde su extremo volado no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.

Las protecciones de las terrazas seguirán los criterios del artículo anterior, para Casco y Ensanche, prohibiéndose en todas las ordenanzas el uso de plástico, vidrio, aluminio y balaustre de hormigón.

Art. 7.8.9 MARQUESINAS

Las marquesinas deberán guardar 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 mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras; su canto en el extremo exterior no superará los veinte (20) centímetros.

Independientemente de lo anterior se admitirán pérgolas dentro de las parcelas privadas sin limitación de longitud siempre que su grosor no sea superior a veinte (20) centímetros y su anchura no supere más de trescientos (300) centímetros permitiéndose el adosamiento al lindero con autorización documentada del colindante y el adosamiento a vía pública, con estudio justificativo de la solución. En caso contrario deberá respetarse el retranqueo de ordenanza.

Art. 7.8.10 TOLDOS

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) centímetros) elementos colgantes no rígidos; su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a lo tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiéndose cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se sujetarán a las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

Art. 7.8.11 MUESTRAS Y BANDERINES

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) alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada tendrán un saliente máximo de sesenta (60) centímetros respetando un retranqueo mínimo de 15 centímetros del arbolado o bordillo y una altura libre mínima de 2,20 metros desde la rasante de la acera, y una altura máxima de la muestra de dos (2) metros debiendo en caso de rebasar el forjado de la planta baja contar con la autorización documentada del colindante de la planta superior y de la Comunidad de propietarios.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

No se admitirán anuncios o muestras, cualquiera que sea su contenido, ni siquiera en los muros medianeros ciegos, que no estén directamente ligados a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente o como una fachada más.

Las muestras y banderines luminosos, además de cumplir con la normativa técnica de la instalación irán situadas a una altura superior a tres (3) metros.

Requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de viviendas o locales con huecos a distancia inferior a diez (10) metros del anuncio a veinte (20) si lo tuviera enfrente.

Art. 7.8.12

CERRAMIENTOS Y CELOSIAS

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el suelo urbano y urbanizable a espacio público se ejecutarán con

materiales semejantes, a los que se empleen en la fachada del edificio utilizándose el ladrillo visto y el revoco ambos en tonos claros, predominando éste último sobre el primero.

Los cerramientos de parcela al espacio público estarán formados por una base opaca comprendida entre 0,60 y 1,20 metros de altura coronados por un cerramiento diáfano (metálico vegetal) de hasta 1 metro de altura máxima; en la base opaca deberán alojarse los armarios normalizados por el Ayuntamiento, con puertas hacia el exterior, para acometidas eléctricas y de agua potable. La altura máxima total será de dos metros y veinte centímetros.

En la zona de Casco Antiguo y en el Ensanche se admiten las tapias ciegas con portalones tradicionales.

En el resto de las zonas se admite el portalón debiendo ser el resto del cerramiento como el descrito de base opaca combinado con cerramiento diáfano.

En los ámbitos de parcelas residenciales destinados a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de cuatro (4) metros siempre que se ejecute con materiales diáfanos, tela metálica o plastificada (en ningún caso con cristal metacrilato o similar) y se documente la autorización del colindante.

La separación entre linderos de propiedades privadas tendrá una altura mínima de dos (2) metros y que podrá aumentarse hasta un máximo de tres (3) metros por acuerdo documentado entre los colindantes.

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 prescribirse el uso de materiales reflectantes, recomendándose la cerrajería frente a las piezas prefabricadas de hormigón..

Se prohíbe en la zona de Casco y Ensanche la carpintería exterior de aluminio en su color, y tonos dorados, y bronce.

En el suelo no urbanizable los cerramientos se ajustarán a lo previsto en el artículo 4 de las presentes Normas Subsidiarias.

Art. 7.8.13 PAVIMENTACION DE LOS ESPACIOS DE CESION

En los espacios libres que sean de cesión obligatoria, el pavimento elegido podrá utilizar combinaciones de materiales para enfatizar partes del mismo debiendo además, en cualquier caso, plantear la unión con el espacio público existente con solución de continuidad.

En cualquier caso los materiales a utilizar deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

Art. 7.8.14 ESPACIOS LIBRES

En los espacios libres que sean de cesión obligatoria el ajardinamiento contemplará el estudio del mantenimiento de las plantaciones existentes así como potenciará la singularización del espacio a partir de la diversidad de especies y plantaciones.

Todos los proyectos de ajardinamiento potenciarán la conservación del arbolado de mayor edad y porte, y toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata y simultánea.

Los espacios privados libres de edificación, en suelo urbano, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie excepto en las áreas industriales que estarán a lo dispuesto en las ordenanzas particulares de aplicación.

El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos, piscinas, instalaciones deportivas descubiertas, y edificaciones auxiliares de máximo tres (3) metros de altura de estructura desmontable y ligera.

Art. 7.8.15 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Todas las promociones de conjuntos de viviendas, deberán respetar la variedad tipológica existente actualmente en el municipio. A tal efecto el Ayuntamiento podrá exigir de los promotores la variación de la tipología edificatoria de una promoción cuando por sus dimensiones o por su carácter repetitivo puedan incidir negativamente en la imagen general del municipio.

TITULO 8

NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

CAPITULO 8.1 GENERALIDADES

Art. 8.1.1 AMBITO DE APLICACION

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen.

Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable; este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

Art. 8.1.2 CERRAMIENTOS

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el presente Título.

Art. 8.1.3 OBLIGACIONES

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

CAPITULO 8.2 RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Art. 8.2.1 DEFINICION

Corresponde a los espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Art. 8.2.2 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en la serie de planos de Ordenación de Suelo Urbano y red viaria de las Normas Subsidiarias o de los documentos que lo desarrollen, como son las fichas de las Unidades y Sectores.

En el Suelo Urbanizable las vías pueden ser vinculantes o no vinculantes. Serán vinculantes aquellas que forman parte de la red general como vías estructuradas siendo necesarias para la comunicación del municipio con el exterior y entre sus diferentes zonas.

No obstante deberá entenderse la vinculación en los siguientes aspectos: anchura entre alineaciones y continuidad con el resto del viario, pudiéndose alterar el trazado definitivo y la composición de su sección documentadamente en el desarrollo posterior, siempre que se mantengan las condiciones anteriormente descritas. Las vías vinculantes están acotadas y tramadas en las fichas de desarrollo, o designadas como tales.

Las vías no vinculantes serán las que responden a una distribución local o de submanzana, pudiendo sufrir cualquier tipo de variación, siempre que, en el caso de realizarse cumplan con las condiciones mínimas que le correspondan de acuerdo a lo establecido en este Título. Las vías no vinculantes no están tramadas ni acotadas en las fichas de desarrollo.

En el caso de que en el desarrollo de estas Normas se considerase necesario la apertura de una nueva calle, para solucionar algún problema de tipo infraestructural, de servidumbres o cualquier otro no tenido en cuenta con anterioridad, podrá realizarse ésta, mediante la previa tramitación de un Estudio de Detalle en el caso de vías privadas y de Modificación Puntual en el caso de viario

público, y siempre que por esta causa no se vea incrementado el aprovechamiento o el número máximo de viviendas del área afectada.

Todos los viarios sin continuidad deberán ser obligatoriamente rematados en fondo de saco de dimensión suficiente como para el giro cómodo de un vehículo.

En el diseño de los viarios deberá incluirse espacio de reserva destinado a la ubicación de contenedores.

Art. 8.2.3 SENDAS PUBLICAS PARA PEATONES

1. Sendas públicas para peatones

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

El ancho mínimo para las nuevas sendas de peatones será de cuatro (4) metros o el existente recogido en los documentos de las Normas Subsidiarias.

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

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

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

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

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa

hidráulica o elementos prefabricados, así como soluciones tradicionales.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a lo anterior y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento o la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor y de 40 mm. o adoquines, o piedras naturales.

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

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

2. Calles de coexistencia

Son las vías en las que se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo del peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Su ancho mínimo será de seis (6) m. para las vías de nueva creación, o la existente si es menor que este; sus pendientes máximas tendrán los mismos parámetros y condiciones que las sendas de peatones.

Se señalarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, tanto el área destinada a cada modo de transporte como la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una

adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

3. Calles con separación de tránsito

Estas vías tendrán el ancho mínimo y características señaladas en la presente Revisión, previendo las aceras un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

La pendiente longitudinal máxima será del 10% pudiéndose excepcionalmente en tramos cortos rebasar tal valor cuando la topografía del término así lo exija.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

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

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20) diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a (1,20) m. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se podrán situar en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

Complementariamente al ancho viario establecido en la serie de fichas el ancho mínimo para calles de nueva ejecución será de catorce (14) m. para los usos industriales y de ocho (8) m. para el resto de usos en suelo urbano y de diez (10) m. para suelo urbanizable.

Siempre que la distancia entre alineaciones sea inferior a doce metros en todos los cruces de viales, deberán realizarse chaflanes de al menos tres metros de longitud, medidos en la alineación.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico ó aglomerado asfáltico sobre zahorras, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

En el diseño de los viarios se considerará la conveniencia de prever itinerarios segregados para carril de bicicletas.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un drenaje, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

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

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

En aquellas calles previstas en las presentes Normas que no tuvieran continuidad y formaran fondos de saco, este último deberá resolverse, al menos, con su ensanchamiento del ancho vial localizado a uno de sus márgenes de 7 metros y alcanzando longitud de 10 metros. Si el fondo de saco lindase con Suelo No Urbanizable, el

diseño viario incluirá elementos urbanos como por ejemplo bolardos para evitar la invasión de este suelo por vehículos motorizados.

Art. 8.2.4 VADOS PERMANENTES

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde del borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 1/2 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

Art. 8.2.5 CANALIZACIONES PARA INFRAESTRUCTURAS

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua, red de saneamiento y telefonía se situarán en la red viaria y espacios libres, y serán en toda nueva actuación siempre subterráneas.

Art. 8.2.6 ALUMBRADO PUBLICO

El alumbrado público será de báculo vertical en la parte exterior de la acera excepto en el área de Casco Antiguo y Ensanche que podrán ser de brazo mural.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución en el suelo urbanizable y en las Unidades de Ejecución serán subterráneas y en el resto de los casos serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m.. Cuando se utilicen grapadas a la fachada, se protegerá bajo los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Art. 8.2.7 ALCORQUES

Todas las aceras con anchura igual o superior a ciento cincuenta centímetros se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de un metro. Cuando las aceras sean de dimensión inferior el arbolado de alineación deberá ser plantado en el borde de la parcela privada, o bien podrá ser incorporado en alcorques integrados en las bandas de aparcamientos.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro libre de 70 cm. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y la ordenación regular.

Art. 8.2.8**DIMENSIONADO DE FIRMES**

Salvo justificación en contrario avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por cumplimiento de otra normativa municipal las secciones mínimas de firme se establecerán basándose en la Instrucción de Carreteras (61IC y 62IC) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico (IECA) para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.

CAPITULO 8.3 RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 8.3.1 CARRETERAS

Sobre los márgenes de las carreteras nacionales se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio para las autovías (8 m. de dominio público, 25 m. de servidumbre, 100 m. de afección y 50 m. de retranqueo de la edificación, todo ello medido a la arista de explanación); sobre los márgenes de las carreteras autonómicas y locales se estará a lo dispuesto en la Ley comunitaria (Ley 3/1981).

Sobre los márgenes de carreteras comarcales se define una zona de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 18 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

Art. 8.3.2 CAMINOS

En el Inventario de Caminos Municipales se establecen los anchos mínimos de cada uno de ellos. Se establece un retranqueo obligatorio de vallas de tres metros desde el borde del camino cuando éste tenga definido su ancho y de cuatro metros mínimo desde el eje existente, en el caso de no tener definida su anchura en el citado inventario.

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

Art. 8.3.3 TRATAMIENTO DE CAMINOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

El ancho de pista afecta, será 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcén cuneta 0,5 m. de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para

cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m., o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red caminera (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

CAPITULO 8. 4 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**Art. 8.4.1 DEFINICION**

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en su observación y contemplación. Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las determinaciones de los siguientes artículos.

Art. 8.4.2 MOBILIARIO URBANO

Los distintos tipos de equipamiento y/o dotación urbana deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con un acondicionamiento que facilite su incorporación al paisaje urbano, y su uso, se colocarán papeleras, bancos, etc. para tal fin.

Art. 8.4.3 ALINEACIONES

Las alineaciones son las señaladas en los planos correspondientes de las presentes Normas Subsidiarias.

Art. 8.4.4 TOPOGRAFIA

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

Art. 8.4.5 MATERIALES Y TEXTURAS

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

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

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

Art. 8.4.6 ARBOLADO

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

En las nuevas zonas ajardinadas se utilizarán especies de bajos requerimientos hídricos.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Art. 8.4.7 DOTACIONES Y SERVICIOS

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

Art. 8.4.8 INFRAESTRUCTURAS

El espacio público deberá ser dotado de una red de riego la cual deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentería procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Las redes de riego deberán ser independientes y cuando se conecten a la red de distribución de agua potable, deberán cumplir la normativa de la empresa suministradora y disponer de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes o espacios libres.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse a la empresa suministradora para su aprobación. Para superficies superiores a tres (3) hectáreas estos proyectos deberán considerar otras fuentes alternativas distintas de la red de agua potable. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Se dispondrá, en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y R.T.2-ABA). “Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios”.

Art. 8.4.9 **PROTECCION**

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser respuesta de forma inmediata. En cualquier caso tanto en suelos urbanos como en suelos urbanizables, será de obligado cumplimiento la Norma Granada, aprobada para su aplicación en la Comunidad de Madrid Por Consejo de Gobierno de 7/11/1991.

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

Art. 8.4.10 **APARCAMIENTO EN ESPACIO LIBRE PUBLICO**

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

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 m. de longitud por 2,00 m. de latitud como mínimo.

CAPITULO 8.5 RED DE ALUMBRADO PUBLICO**Art. 8.5.1 CRITERIO DE DISEÑO**

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alrededores de la calzada.
- Calles locales: función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento el carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación alledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados y conectados a tierra y al centro de mando.

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

Art. 8.5.2 MATERIALES

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de Vapor de Sodio de Alta Presión de Color Corregido y Alto Factor.

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

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

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

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección tanto su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano como el ancho de la vía y su función estructuradora en la trama urbana. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NIVELES DE ILUMINACION			
TIPOS DE VIAS	Luminancia (lux.)	Uniformidad media	Lámpara recomendada
Calles principales	15-10	0,25-0,20	V.S.A.P. y V.M.CC
Calles locales	10-7	0,20-0,15	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	7-5	0,20-0,15	V.M.C.C.

Estos valores serán considerados como máximos, pudiendo superarse sólo puntual y justificadamente.

Se admitirán para el control del deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias Cut-off.

Se procurará el uso de luminarias eficientes energéticamente que eviten las pérdidas de flujo luminoso por encima de la horizontal y la consiguiente contaminación lumínica.

CAPITULO 8.6 RED DE ENERGIA ELECTRICA

Art. 8.6.1 CRITERIOS DE DISEÑO Y CALCULO

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBTO10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 131/97 de 16 de octubre, por el que se establecen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas los proyectos de urbanización u obras de los distintos polígonos de ejecución previstos en la presente Revisión:(Áreas de Planeamiento en Incorporado (API), Unidades de Ejecución y Sectores deberán contemplar la subterранеización o supresión de todos los tendidos aéreos existentes.

Art. 8.6.2 CENTROS DE TRANSFORMACION

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Pudiéndose exigirse por parte de los Servicios Técnicos Municipales la construcción de casetas de fábrica para alojar el centro con aquel fin.

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

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en el Suelo Urbano y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

CAPITULO 8.7 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**Art. 8.7.1 CRITERIOS DE DISEÑO Y CALCULO**

La red de distribución de agua potable se calculará y diseñará según lo establecido en las Normas para Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

Art. 8.7.2 CONDICIONES DE SUMINISTRO

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red del Canal de Isabel II, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organismo competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de Junio (en aplicación de los dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo).

En cualquier caso todos los sectores, unidades, y áreas de planeamiento incorporado, están obligados a costear proporcionalmente las infraestructuras de abastecimiento de agua potable según convenio entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

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

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

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la duración media diaria.

Art. 8.7.3 PISCINAS

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Art. 8.7.4 ALBERCAS

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³, en condiciones de uso máximo.

Art. 8.7.5 RED DE AGUA, RED DE RIEGO, HIDRANTES CONTRA INCENDIOS

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

La instalación debería garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable y la presión residual, mínima en la entrada de las parcelas será de 15 m.c.a.

A efectos de materiales, cálculo de demandas etc., se estará a lo dispuesto por los Pliegos de Condiciones Técnicas correspondientes y en particular por la normativa técnica de aplicación del Canal de Isabel II.

La red de riego será independiente de la red de agua y obligatoria en todas las unidades de Ejecución de Sectores. Los materiales constitutivos de la red podrán ser los sancionados como adecuados por la práctica. El suministro se garantizará por pozos propios, o por conexión a la red municipal en caso de conectar a la red de agua potable de suministro no municipal se estará a lo dispuesto en el artículo 8.4.8.

En todos los Sectores y Unidades de Ejecución se preverán obligatoriamente hidrantes contra incendios de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio Municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existan distancias superiores a los ciento cincuenta (150) metros lineales entre dos hidrantes consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para la extinción de incendios, para las áreas industriales y residenciales de densidad superior a quince (15) viviendas por hectárea; y doscientos (200) metros lineales para las áreas residenciales de densidad menor o igual que quince (15) viviendas por hectárea.

Art. 8.7.6**POZOS**

Para La apertura de pozos y aprovechamiento de aguas subterráneas deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley de Aguas, Reglamentos de desarrollo y Plan Hidrológico del Tajo, así como lo que pueda derivarse del cumplimiento de la Ley de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

CAPITULO 8. 8 RED DE EVACUACION

Art. 8.8.1 CRITERIOS DE DISEÑO Y CALCULO

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un drenaje, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios el diámetro mínimo será de 300 mm. y se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución 6:1 (seis partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de cincuenta (50) m. En todas las cabeceras del ramal se preverán cámaras de descarga para el adecuado mantenimientos de la red.

En el suelo urbano y urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

Toda red de evacuación en nuevos desarrollos ya sean unidades o sectores se realizará en sistema separativo. Sólo se admitirá el sistema unitario en suelos consolidados y excepcional y justificadamente en tramos de nuevos desarrollos que no admitan otra solución.

Art. 8.8.2 CONDICIONES DE CALCULO

La velocidad máxima aconsejables del agua en la tubería será de 3 m./seg., pudiendo admitirse hasta 6 m./seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m./seg., a fin de evitar acumulaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga automática en la cabecera de los ramales.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,20 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir será del 1,25% (1 m. en 80 m.) para las tuberías de 0,15 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima medida desde la generatriz superior, de 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

Art. 8.8.3 EVACUACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose soluciones del tipo tanque imhoff o similar, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Los tanques citados o similares, que únicamente serán admisibles en el Suelo No Urbanizable, estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 44:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la

población/caudal servicio, tipo de terreno, profundidad de la capa freática.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias par que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.). Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas lo permita.

Art. 8.8.4**CONTROL DE VERTIDOS**

En todos los proyectos de urbanización de terrenos industriales se especificará el modo del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre respecto al control y depuración de vertidos.

Para poder verter en un cauce natural se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido al terreno o cauce público que deba emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en los Reglamentos de dicha Ley.

Art. 8.8.5**COSTE DE INFRAESTRUCTURAS. AFECCIONES.**

Tanto en suelos urbanos sistemáticos como en los urbanizables, quedan condicionadas las Licencias de Primera Ocupación y de Actividades a la previa conexión, ejecución y puesta en funcionamiento de la E.D.A.R. (Estación Depuradora de Aguas Residuales) de Torrejón de Velasco.

Así mismo todas las unidades y sectores deberán participar proporcionalmente en los costes de ampliación y creación de infraestructuras de saneamiento y depuración que den servicio a los nuevos desarrollos que representan.

Todos los planes o proyectos que impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de emisarios o depuradoras deberán cumplir el Decreto 170/1998 de uno de octubre sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Los cálculos de caudales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento se ajustarán en cada uno de los sucesivos niveles de planeamiento de los sectores planteados, calculándose según la distribución e intensidad de los usos contemplados, considerándose ese caudal como máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS, de acuerdo con el cálculo por sectores realizado en los estudios de capacidad hídrica.

TITULO 9

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO 9. 1 GENERALIDADES

Art. 9.1.1 REGULACION DE USOS

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a las distintas clases de suelo previstas, tal regulación se establece:

- En el Suelo Urbano a través de las condiciones establecidas para cada zona de Ordenanza en el Título 10 de las presentes Normas Urbanísticas.
- En el Suelo Urbanizable a través de la obligatoriedad, excepto que se justifique en la memoria el P. Parcial la conveniencia de lo contrario, de utilizar dentro de las ordenanzas de los Planes Parciales las Ordenanzas zonales definidas en el Título 10 de las presentes Normas Urbanísticas.
- En el Suelo No Urbanizable a través de la definición de los usos admisibles dentro de cada una de las categorías previstas.

Art. 9.1.2 APLICACION

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 Urbanísticas para cada uno de ellos; la definición de las condiciones de edificación de la instalación que las albergue se regirá por las del uso que tuviera mayor superficie útil.

En todos los casos deberá satisfacer la normativa de rango supramunicipal que le fuera de aplicación.

Art. 9.1.3 TIPOS DE USOS

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

1. Uso principal: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio o en un edificio. Por tanto, se considera mayoritario (>51% de la edificabilidad total) y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción o porcentaje de él. El uso principal tendrá usos alternativos que podrán sustituir en su totalidad o en parte al uso principal.
- 2.. Uso complementario: Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Los usos complementarios no podrán rebasar el 49% de la edificabilidad total de la ordenanza zonal o del edificio en el que se implanten, excepto que en ella se establezca lo contrario.
3. Uso prohibido: es aquel que por su incompatibilidad, por si mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que ese trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios dentro de cada ordenanza zonal.

Art. 9.1.4 CLASES DE LOS USOS

Los usos se dividen en las siguientes clases:

Uso Residencial:

Clase A - Residencia familiar

Clase B - Residencia comunitaria

Uso Servicios Terciarios:

Clase A - Hospedaje

Clase B - Comercial

Clase C - Oficinas

Clase D - Recreativo

Clase E - Otros servicios terciarios

Uso Industria:

- Clase A - Industria ordinaria y talleres
- Clase B - Industria Agropecuaria
- Clase C - Industria Extractiva
- Clase D - Almacenamiento

Uso Dotacional de Equipamiento:

- Clase A - Educación y Cultura
- Clase B - Asistencial
- Clase C - Sanitario
- Clase D - Servicios Públicos y Comercio
- Clase E - Religioso y Culto
- Clase F - Deportivo y de Ocio
- Clase G - Otros equipamientos

Uso Dotacional de Garaje-Aparcamiento:

- Clase A - Garajes-aparcamientos individuales
- Clase B - Garajes-aparcamientos colectivos

Uso Dotacional de Espacios libres y Zonas Verdes:

- Clase A - Jardines y juegos de niños
- Clase B - Protección

Uso Dotacional de Infraestructuras Básicas:

No subclasifica en clases

Uso Dotacional de Vía Pública:

- Clase A - Vía Pública Principal
- Clase B - Vía Pública Secundaria

Uso Agropecuario:

- Clase A - Cultivos Exclusivos
- Clase B - Instalaciones de Almacenamiento de Productos Agrícolas
- Clase C - Instalaciones Pecuarias sin estabulación
- Clase D - Instalaciones Pecuarias estabuladas

Art. 9.1.5

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION

A efectos de homogeneización de los distintos usos característicos previstos en las presentes Normas, que son de aplicación sobre los distintos polígonos de ejecución delimitados (Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbanizable) se establecen los siguientes coeficientes:

- Uso Residencial:

Vivienda libre.	1,00
Vivienda protegida.	0,85
Industria.	0,70
Terciario/oficinas.	0,70
Terciario/comercial.	1,30
Terciario/hospedaje.	1,30
Terciario/centros de reunión.	1,30
Dotacional.	0,70
Aparcamiento.	1,00

CAPITULO 9.2 USO RESIDENCIAL

Art. 9.2.1 DEFINICIONES

Uso residencial es aquel que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Vivienda es aquella construcción de uso residencial destinada al alojamiento de una o varias personas que configuran un núcleo de convivencia tengan o no relación de parentesco, aunque por regla general sus relaciones sean familiares.

- A) Residencia familiar es aquella edificación de uso residencial destinada al alojamiento de una o varias familias o núcleos de convivencia similares. La Residencia familiar puede contener una o varias viviendas.
- B) Residencia comunitaria es aquella edificación de uso residencial destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, pero que están unidos por vínculos de carácter religioso, social, educacional o semejante.

Art. 9.2.2 CATEGORÍAS EN FUNCIÓN DE SU RELACIÓN CON LA PARCELA

Basándose en la relación con la parcela sobre la que se asientan, se establecen tres categorías dentro de las edificaciones residenciales familiares:

- Categoría 1ª) Edificación residencial unifamiliar.

Es aquella que consta de una sola vivienda situada sobre una única unidad parcelaria, contando con acceso independiente desde la vía o espacio público.

Constituyen un régimen especial de vivienda unifamiliar, las viviendas agrupadas en conjuntos, de manera que en cada parcela de cada una de ellas se diferencian dos superficies de suelo: una de uso privativo donde se situará la vivienda, y otra integrada en una superficie común a todas las viviendas del conjunto de tal manera que tengan un régimen de propiedad semejante al de la División Horizontal, debiéndose cumplir con carácter general, las siguientes

condiciones, además de las que puedan establecerse en cada ordenanza zonal:

- La suma de las dos superficies descritas anteriormente (privativa y parte proporcional común) de cada vivienda no será inferior a la parcela mínima de la ordenanza zonal.
 - El número máximo de viviendas será el número entero resultante de dividir a superficie de parcela edificable total entre la superficie de la parcela mínima de la ordenanza zonal.
 - La ordenación responderá a un proyecto de parcelación que se inscribirá previa licencia en el Registro de la Propiedad.
 - La edificabilidad y ocupación de cada vivienda se calcularán sobre la suma de las dos superficies de parcela, pudiendo cederse alicuotamente parte de esta edificabilidad para edificaciones auxiliares (tales, como vestuarios, sala de comunidad, etc.).
 - Los accesos a las viviendas podrán resolverse por las zonas comunes.
- Categoría 2ª) Edificación residencial bifamiliar.

Es aquella que consta de dos viviendas sobre una única unidad parcelaria, pudiendo contar con accesos comunes o independientes desde la vía pública o espacio libre público. Tendrán un régimen de propiedad semejante al establecido por la Ley de División Horizontal debiéndose cumplir con carácter general, las siguientes condiciones además de las que puedan establecerse en cada ordenanza zonal:

- La edificación bifamiliar además de ser una categoría de Uso Residencial, corresponde a una tipología edificatoria, lo que le diferencia de la vivienda colectiva, por lo que no podrá adosarse a otras edificaciones bifamiliares, debiéndose respetar siempre su carácter de edificación aislada. Se exceptúan de esta condición las viviendas en casco Antiguo donde la tipología corresponde a viviendas entremedianerías formando manzanas.

- A los efectos de la reserva de dotaciones establecidas por el Reglamento de Planeamiento, para el cálculo de cualquier dotación de servicios o para el cálculo de cualquier parámetro urbanístico en el que intervenga el número de viviendas, la edificación bifamiliar computa como dos unidades de vivienda.

- Las parcelas sobre las que se asienten edificios bifamiliares podrán disponer de un único acceso para ambas viviendas o de accesos independientes, En este último caso ambos deberán ser contiguos. Este mismo criterio se aplicará para las acometidas de los servicios.

- Categoría 3ª) Edificación Residencial Colectiva.

Es aquella que consta de más de una vivienda sobre una única unidad parcela. Se conoce también como Vivienda Colectiva o multifamiliar. Disponen de elemento construidos comunes entre otros y como mínimo, del acceso desde la vía o espacio público hasta el acceso privado de cada una de las viviendas, estos elementos suelen ser portales, escaleras, descansillos, cuartos de basuras, etc. En el caso de disponer de espacios libres, estos son asimismo comunes a todas las viviendas. Les es de aplicación la Ley de la Propiedad Horizontal.

Según la disposición de las viviendas se realicen en distinto nivel dentro del edificio, o se desarrollen de forma adosada con varios niveles por vivienda podemos distinguir dos subcategorías:

Sugcategoría A : Colectiva vertical. Corresponde con lo que comúnmente conocemos como bloques de pisos.

Subcategoría B : Colectiva Horizontal. Lo constituyen un régimen especial de vivienda colectiva o multifamiliar formado por aquellas viviendas que construidas sobre una única unidad parcelaria están dispuestas de tal manera que se asemejan a las viviendas unifamiliares agrupadas con la diferencia de que no existe ningún tipo de parcelación, es decir que la parcela completa pertenece pro indiviso o en condominio a todas las viviendas.

Esto no impide que alguna vivienda o todas ellas puedan tener adscrita una zona de uso privativo. Les es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 9.2.3 TIPOLOGÍAS EN FUNCIÓN DE SU RELACIÓN CON EDIFICACIONES COLINDANTES

En función de su relación con las edificaciones colindantes, las edificaciones residenciales, y en general cualquier tipo de edificación podrán ser:

aisladas, pareadas, adosadas, agrupadas, entremedianerías formando manzanas, y bloques abiertos.

Art. 9.2.4 CLASIFICACIÓN SEGÚN SU RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos tipos de viviendas:

- Viviendas protegidas, cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.
- Viviendas libres, cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

SECCIÓN 1 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Art. 9.2.5 CONDICIONES MÍNIMAS DIMENSIONALES

Cualquier obra de Rehabilitación, Reforma, Ampliación o Nueva Planta de construcciones residenciales deberá garantizar para todas las viviendas unas condiciones de:

1. Superficie útil igual o superior al programa mínimo de vivienda social.
2. Disponer una estancia de más de quince (15) m² de superficie con hueco a la calle, plaza, o espacios públicos libres o abiertos entre bloques; se podrán considerar exteriores las viviendas que tengan huecos a patios

privados de manzana o parcela en los que pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro.

Art. 9.2.6 **CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NATURAL**

Toda pieza habitable de vivienda deberá disponer de una abertura en fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable excepto en las estancias vivideras que aprovechen el volumen bajo cubierta en cuyo caso se admitirá 1/10 de la superficie útil de la estancia como superficie mínima acristalada.

Art. 9.2.7 **CONDICIONES DE VENTILACIÓN**

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada o cubierta, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

Art. 9.2.8 **CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES**

1. **De agua.** Toda vivienda deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.
2. **De energía eléctrica.** Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica de alumbrado y fuerza; tal instalación cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

POTENCIA ELÉCTRICA	
Superficie Vivienda	Potencia en W.
80 m ²	3.000 W.
120 m ²	5.000 W.
150 m ²	8.000 W.

3. **De red saneamiento.** Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas separativamente conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente tanto en el Suelo Urbano como en el urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.
4. **De calefacción.** La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
5. **De servicios.** Los edificios multifamiliares y los conjuntos de vivienda unifamiliar con zonas comunales proindivisas privadas destinadas a aparcamiento, jardines, pistas deportivas, etc. deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y que contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Art. 9.2.9**CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES**

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, excepto los correspondientes a calentadores individuales de gases licuados. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados; en todos los casos se garantizará que la salida de humos en un radio de 4 m. se encuentra en una cota superior a 0,80 m. de cualquier punto de la cubierta.

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

Art. 9.2.10**CONDICIONES DE SUPERFICIES MÍNIMAS**

El programa mínimo de vivienda es el formado por Estar-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones mínimas de superficie útil por piezas:

- Cocina: 6 m² cuando se disponga de estancia exclusiva y de 5 m² cuando se una espacialmente con el salón-comedor.
- Salón-comedor: 15 m² , en viviendas de 3 o menos dormitorios, y 20 m² en viviendas de mas de tres dormitorios.
- Dormitorio: Superficie útil de 6 m² el individual y 10 m² el doble.
- Baño: (inodoro, lavabo, bidet y ducha o bañera): 3m².
- Aseo (inodoro, Lavabo): 1,10 m².
- Pasillos: ancho mínimo 90 cm.

Será obligatoria la existencia de al menos un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso, no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

Art. 9.2.11 CONDICIONES DE POSICIÓN

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

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso dormitorios ni estancias cuyo uso normal suponga una permanencia continuada de las personas.

Art. 9.2.12 CONDICIONES DE APARCAMIENTO OBLIGATORIO

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda., salvo que se demuestre la imposibilidad de ello.

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

Art. 9.2.13 CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.
2. La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estará diferenciados espacialmente.
3. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio de la superficie útil de la vivienda.

Art. 9.2.14 CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares o de desarrollo establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.
2. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio de la superficie útil de la vivienda.

SECCIÓN 2 CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 9.2.15 CONDICIONES DE APLICACIÓN

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje o en su caso a las normativas sectoriales correspondientes.

Art. 9.2.16 CONDICIONES DE POSICIÓN

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

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la residencia, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso dormitorios ni estancias cuyo uso normal suponga una permanencia continuada de las personas.

Art. 9.2.17 CONDICIONES DE APARCAMIENTO OBLIGATORIO

Toda edificación de nueva planta, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

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

CAPITULO 9.3 USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 9.3.1 DEFINICION Y CLASES

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

A) HOSPEDAJE:

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamiento, se remite a las vigentes Normas para la Autorización y Clasificación de los Establecimientos de Hostelería en la Comunidad de Madrid regulado por decreto 120/1985, de 5 de diciembre. De acuerdo con las mismas se distinguen las siguientes categorías:

1A) Hoteles:

Son aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento, con o sin comedor y otros servicios complementarios como usos asociados, ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y que reúnen los requisitos técnicos mínimos que establece la referida disposición.

- Los hoteles que además de reunir las características anteriores por sus estructuras y servicios dispongan de las instalaciones

adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento, se denominarán hoteles-apartamentos.

2A) Pensiones: Son aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios como usos asociados, por sus estructuras y características, no alcanzan los niveles exigidos para los hoteles, reuniendo los requisitos señalados en los Anexos de las Normas de hostelería referidas.

- Cuando las pensiones tengan más de 20 plazas de alojamiento y un mínimo de 10 habitaciones, podrán denominarse Hostales.
- Los alojamientos, con o sin comedor, que ofrecen elementales servicios, sin alcanzar los niveles necesarios para ser clasificados con estrellas, pero posean las mínimas exigencias determinadas en los Anexos de las Normas de hostelería referidas, serán consideradas pensiones con la denominación de Casa de huéspedes.

B) COMERCIAL:

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

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

1B) Pequeño comercio (Primera):

Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados no alimentario.

2B) Mediano comercio (Segunda):

Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

3B) Gran Comercio (Tercera):

Según definición establecida en el art. 9.3.7. de las presentes Normas.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde la vía o espacio libre se accede por espacios edificados comunes.

C) OFICINAS:

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Asimismo se incluyen en esta clase de uso las siguientes categorías:

1C) Oficinas Comerciales.

Son las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán

igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

2C) Los despachos profesionales:

Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario de una vivienda ejerce en la misma utilizando parte de ella y en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en la categoría 1C anterior.

D) Terciario recreativo:

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

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

1D) Salas de reunión:

Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés, concierto, pubs, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

2D) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:

Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

3D) Espectáculos:

Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

Las anteriores categorías de la clase de uso terciario recreativo, por su diferente impacto urbano, se dividen en los tipos siguientes en función del aforo permisible:

- Tipo I Aforo < 50 personas
- Tipo II 50 ≤ Aforo < 100 personas
- Tipo III 100 ≤ Aforo < 300 personas
- Tipo IV 300 ≤ Aforo < 700 personas
- Tipo V 700 ≤ Aforo < 1500 personas
- Tipo VI Aforo ≥ 1500 personas

E) OTROS SERVICIOS TERCIARIOS:

Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso recreativo.

Art. 9.3.2 APLICACION

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación de y de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

SECCIÓN 1 CONDICIONES DE HOSPEDAJE

Art. 9.3.3 CONDICIONES PARTICULARES

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

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

SECCIÓN 2 CONDICIONES DEL COMERCIO

Art. 9.3.4 SUPERFICIE DE VENTA

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

Art. 9.3.5 CIRCULACIÓN INTERIOR

- Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar, o bifamiliar.
- El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.
- En cualquier caso, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

Art. 9.3.6 ALMACENAJE DE PRODUCTOS COMERCIALES

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

Art. 9.3.7 GRAN COMERCIO

Se considera que un comercio es un gran comercio cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

- Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta.
- Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
- Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior a las superficies máximas de los dos apartados anteriores.
- Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del apartado anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las dos condiciones primeras.

Con independencia de la anterior clasificación, de acuerdo con el artículo 2 apartado 3 de la Ley 7/1996, de 15 de Enero, de Ordenación del Comercio Minorista, se establece la calificación de gran establecimiento. A tenor de lo dispuesto en dicho artículo, tendrán esta consideración, a efectos de las autorizaciones y de lo establecido en la normativa mercantil, los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y según lo dispuesto en la Orden 3323/1996, de 16 de Abril, de

la Consejería de Economía y Empleo de la C.M., por la que se regula el procedimiento para la solicitud de licencia de apertura de grandes establecimientos comerciales, no se admitirá a trámite solicitud de licencia municipal para gran establecimiento, en tanto no se haya concedido la licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales (LAGEC) de competencia autonómica, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria de dicha Orden.

- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie venta, esta dimensión se entenderá como la definida en el art. 9.3.4. apartado 1 de las presentes normas.
- La dotación de plazas de aparcamiento y de superficie destinada a carga y descarga se regula en el capítulo correspondiente a dotaciones de aparcamientos y de carga y descarga al servicio de los edificios.

No obstante todo lo anterior expuesto en este artículo, para la admisión a trámite de licencia municipal se estará a lo dispuesto en cualquier normativa actual, o vigente en ese momento de ámbito supramunicipal, y cualquier disposición legal que pudiera dictarse relacionada con la materia.

SECCIÓN 3

CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Art. 9.3.8

DIMENSIONES

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

Art. 9.3.9

CIRCULACIÓN INTERIOR

- El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.
- Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento diez (110) centímetros, y la dimensión

mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

- Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

SECCIÓN 4 CONDICIONES DE LOS TERCIARIOS RECREATIVOS

Art. 9.3.10 CONDICIONES DE APLICACIÓN

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial supramunicipal o municipal aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en la NB-CPI-96, La Ley 17/ 1997 de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid y el Decreto 184/1998 de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.

SECCIÓN 5 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN LOS SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 9.3.11 CONDICIONES GENERAL DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO OBLIGATORIO.

Como norma general se establece para el Uso terciario una dotación mínima de aparcamiento de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos dedicados a la actividad terciaria. Las normativas sectoriales , así como las normas zonal podrán exigir condiciones más restrictivas o por el contrario admitir excepciones.

CAPITULO 9.4 USO INDUSTRIAL

Art. 9.4.1 DEFINICION

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias

primas o semielaboradas como asimismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Art. 9.4.2 CLASES Y CATEGORÍAS

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

A) Clase Industria Ordinaria y Talleres:

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

B) Clase Industria Agropecuaria:

Es aquella dedicada a las actividades de transformación agropecuaria.

C) Clase Industria extractiva:

La industria extractiva, se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

D) Clase Almacenamiento:

- Categoría 1ª. Almacenes compatibles con unos residenciales y/o asociados a otros usos.
- Categoría 2ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.
- Categoría 3ª. Almacenamiento de productos agrícolas.
- Categoría 4ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etc.).

Art. 9.4.3

CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el artículo 9.4.2. anterior son las que se exponen en la siguiente tabla:

CLASE	CATEGORÍA	FUERA DE POLÍGONO			EN POLÍGONO INDUSTRIAL	EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO			
		CUALQUIER PLANTA	PLANTA BAJA				
A D	1ª 1ª	300 0.05 5	500 0.05 10	Libre 0.1 60	-----	-----	m ² construidos kw/m ² densidad potencia Potencia mecánica máxima
A	2ª	-----	500 0.085 10	Libre 0.1 90	Libre 0.1 350	-----	m ² construidos kw/m ² densidad potencia Potencia mecánica máxima
A D	3ª 2ª	-----	-----	-----	Libre ilimitado ilimitado	----- -----	m ² construidos kw/m ² densidad potencia Potencia mecánica máxima
A B C D	4ª 3ª - 4ª	-----	-----	-----	Libre ilimitado ilimitado	Libre ilimitado ilimitado	m ² construidos kw/m ² densidad potencia Potencia mecánica máxima

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

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

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior o medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.
- Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.
- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.
- La superficie de producción y/o almacenaje dispondrá dentro de la parcela de:
 - Una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
 - Una plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 m. por cada 200 m² construidos o fracción destinadas a tal fin.

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

- Las instalaciones industriales están sometidas a las determinaciones establecidas en la Calificación Ambiental o Declaración de Impacto Ambiental en su caso según la Ley Protección de Medio Ambiente..
- Las instalaciones industriales, en su caso, deberán cumplir con lo estipulado en la Orden 917/96, de 4 de junio, de Gestión de aceites usados.
- Obligación de cumplimiento del Decreto 4/91, de 10 de enero , de creación de registro de pequeños productores de residuos tóxicos y peligrosos.

CAPITULO 9.5 USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Art. 9.5.1 DEFINICION

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, residencias de ancianos....

Art. 9.5.2 CLASES Y CATEGORIAS

Dentro del uso dotacional, se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Educación y Cultura:

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de educación secundaria de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o dedicados a la investigación de titularidad pública o privada.
- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (conservatorios educación física, etc.)
- Categoría 6ª. Enseñanzas de actividades no reguladas por la administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 7ª. Centros culturales, museos, biblioteca, etc.

B) Clase Asistencial:

- Categoría 1ª. Centros de servicios sociales, sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías etc, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como

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

C) Clase Sanitario:

- Categoría 1ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 2ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- Categoría 3ª. Establecimientos veterinarios.

D) Clase Servicios Públicos y Comercio Público:

- Categoría 1ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la G.C., etc.).
- Categoría 2ª. Establecimientos públicos comerciales: Mercados, comercios de primera necesidad.

E) Clase Religioso:

- Categoría 1ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- Categoría 2ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

F) Clase Deportivo y de Ocio:

- Categoría 1ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 2ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 3ª. Espacios y locales para el ocio, sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre: granja-taller.

- Categoría 4ª. Espacios y locales para el ocio, con espectadores bajo cubierto o al aire libre: plaza de toros, cine de verano, etc....).

G) Clase otros equipamientos:

Aquellos que pudieran considerarse como tales justificadamente previo informe técnico municipal y que no perteneciesen a ninguna de las categorías y criterios. En esta categoría se encontrarían a demás: los cementerios, cuarteles, etc.

Art. 9.5.3

CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa, y en especial la Ley 17/1997 de la Comunidad de Madrid de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.
- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Ley 17/97 de la Comunidad de Madrid).
- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

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

Art. 9.5.4**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES**

Como norma general se establece para el Uso Dotacional una dotación mínima de aparcamiento de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos dedicados a la actividad dotacional. Las normativas sectoriales, así como las normas zonales podrán exigir condiciones más restrictivas o por el contrario admitir excepciones.

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

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

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

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

CAPITULO 9.6 USO DOTACIONAL DE GARAJE-APARCAMIENTO

Art. 9.6.1 DEFINICION

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las vías públicas en las edificaciones principales, en las auxiliares, o en el espacio libre de parcela.

Art. 9.6.2 CLASES

Dentro del uso de aparcamiento se establecen las siguientes clases:

- A) Aparcamientos individuales de uso privado localizados en la planta baja o sótano de la edificación con un número máximo de plazas de aparcamiento no superior a cinco plazas o 150 m² de superficie, o espacio libre interior en el solar sin construcción específica para este uso.
- B) Aparcamientos colectivos de uso público o privado no comercial localizados en edificio exclusivo, planta baja, sótano o semisótano sin limitación de número de plazas o de superficie.

Art. 9.6.3 RESERVA DE APARCAMIENTO

La dotación del número de plazas en obras de Rehabilitación, Reforma, ampliación o Nueva Planta será la consignada en cada clave de ordenanza.

Art. 9.6.4 SEÑALIZACIÓN

En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamientos colectivos (privados o públicos) la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por plaza.

Art. 9.6.5 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Los locales destinados a estacionamiento de vehículos deberán cumplir lo establecido en la norma básica NBE-CPI 96 y en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de

Madrid sobre las condiciones de Protección contra incendios y en especial lo establecido para ventilación, materiales e instalaciones.

Art. 9.6.6 APARCAMIENTO EN EL ESPACIO PUBLICO

En el Suelo Urbano y Urbanizable la separación entre zonas dominadas por el peatón y el automóvil, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel; las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 120 cm.

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

- Plaza aparcamiento: 450 cm. de largo y 250 cm. de ancho en el caso de disposición en batería y de 220 cm. en caso de disposición en línea.
- Carril interior de aparcamiento: En línea 280 cm., en batería 450 cm. y en espina a 45 ° 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150, 150 y 100 centímetros respectivamente.

En suelo Urbano ó urbanizable se admitirán plazas de aparcamiento en superficies superiores a las 50 plazas en cuyo caso deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de acceso de peatones.

Art. 9.6.7 APARCAMIENTO EN EL ESPACIO PRIVADO

En el suelo urbano y urbanizable las dimensiones mínimas de cada plaza será de 2,20 m. x 4,50 m. Un 20 % del número total de plazas obligatorio deberá tener una dimensión mínima de 2,5 m. x 5 m.; dispondrán de acceso libre suficiente y cuando la plaza estuviera cerrada a ambos lados por muros se considerará una dimensión mínima libre del ancho de plaza de 2,80 metros.

CAPITULO 9.7 USO DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Art. 9.7.1 DEFINICION

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

Art. 9.7.2 CLASES Y CATEGORÍAS

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

A) Clase Jardines y Juegos de Niños:

Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc), areneros y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

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

B) Clase Protección:

Categoría 1ª. Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarías y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

Categoría 2ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

Art. 9.7.3 CONDICIONES PARTICULARES

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

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

Las actuaciones que se realicen sobre vías pecuarias o Sistema General Vía Pecuaria, se ajustarán a la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, siempre con la autorización preceptiva del organismo competente de la C.M. en esta materia.

CAPITULO 9.8 USO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Art. 9.8.1 DEFINICION

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

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

CAPITULO 9.9 USO DOTACIONAL DE VÍA PÚBLICA

Art. 9.9.1 DEFINICION

Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Art. 9.9.2 CLASES Y CATEGORIAS

En virtud de su funcionalidad, se establecen las siguientes clases:

- A) **Vía pública principal:** Aquellas que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad metropolitana urbana e interdistrital.
- B) **Vía pública secundaria:** Aquella que tiene un marcado carácter local.

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

- A) **Red viaria:** Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.
- B) **Área estancial:** Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Art. 9.9.3 APLICACION

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a vía pública, y que se representan en la documentación de las Normas Subsidiarias y sus planeamientos de desarrollo.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

En todo caso tendrán la calificación de vía pública los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

SECCION 1 RED VIARIA

Art. 9.9.4 JERARQUIZACION

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía de la red viaria, cuya definición se incluye en el art. 9.9.1 se establecen los siguientes niveles:

- A) **Red viaria del Estado:** Constituida por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos y metropolitanos, tales como autopistas y autovías (N-401).
- B) **Red viaria de la Comunidad de Madrid:** Integrada por las vías de capacidad para tráfico preferentemente rodado, sirviendo a desplazamientos urbanos o metropolitanos, tales como las carreteras locales (M-417).
- C) **Red viaria municipal:** Formada por las vías colectoras-distribuidoras que articulan los distritos y los conectan entre sí, en las que el tráfico rodado debe compatibilizarse con una importante presencia de actividades urbanas en sus bordes generadoras de tráfico peatonal. Corresponden a este nivel los ejes interdistritales y viario estructurante municipal. (Calle de Ronda; Camino de Batres, etc).
- D) **Red viaria local:** Compuesta por el resto de los elementos viarios cuya función primordial es el acceso a los usos situados en su márgenes.

Los dos primeros niveles integran el suelo calificado como vía pública principal tienen carácter de Sistema General y forman parte de la estructura general y orgánica.

Art. 9.9.5 REGIMEN

La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atravesase por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.

El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339 / 1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) .

Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

Art. 9.9.6 CONDICIONES DE DISEÑO

Se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria que así lo prevea la Ley 10/1991 para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Los elementos de la red viaria metropolitana se diseñarán con características de autopista o autovía, de acuerdo a la normativa específica.

El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas.

En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, considerándose éste como elemento de la vía pública con carácter esencial. En el caso de aceras inferiores a un metro y medio se exigirá un arbolado sustitutivo al de alineación en el interior de las parcelas.

Art. 9.9.7**DIMENSIONES**

En suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, los márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

En el resto de los casos se estará en lo marcado por las presentes Normas Subsidiarias en el Título 8 y Título 10.

Art. 9.9.8**ACCESOS RODADOS DESDE LAS PROPIEDADES COLINDANTES**

En el suelo no urbanizable la apertura de nuevos accesos rodados se regirá por lo previsto en la legislación sectorial aplicable.

En el suelo urbano y urbanizable se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria estatal.
- b) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria de la Comunidad de Madrid, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vía local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación. Podrán autorizarse nuevos accesos a la M-417 en su tramo urbano, cuando una vez ejecutadas las rotondas previstas en estas Normas Subsidiarias, la carretera adquiera un marcado carácter urbano y pueda ser considerado como travesía y previo acuerdo entre el Ayuntamiento y la Dirección general de carreteras de la Comunidad de Madrid. En general no se permitirá la localización de estos accesos a menos de veinticinco (25) metros de un cruce, medidos desde la

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera (se exceptúan las travesías urbanas).

- c) En las vías de la red viaria municipal en suelo urbano, podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de diez (10) metros de un cruce medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.
- d) En la red viaria local, los accesos rodados directos a las propiedades colindantes podrán no autorizarse en las siguientes situaciones:
 - 1. A distancia menor de cinco (5) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de cinco (5) metros u otros lugares de baja visibilidad.
 - 2. En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
 - 3. En lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
 - 4. En aceras que constituyen áreas estanciales.

SECCION 2 AREAS ESTANCIALES

Art. 9.9.9 TIPOS DE AREAS ESTANCIALES.

Constituyen áreas estanciales los siguientes espacios:

Aceras con anchura superior a seis (6) metros: Localizadas en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, y otros usos que originan elevada afluencia de población. En general no tienen un carácter continuo a lo largo de la calle, pudiendo constituir una serie de islas conectadas por bandas de circulación y dispuestas allí donde la distancia entre alineaciones lo permite.

Bulevares: Que cuenten con anchuras superiores a ocho (8) metros, localizados en la proximidad a polos de atracción

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

peatonal, o en ámbitos donde la escasez de zonas verdes les dota de especial significado para la estancia y paseo de la población.

Calles, plazas y otros espacios peatonales: En los que el tráfico peatonal está segregado en gran medida de la circulación rodada.

Ámbitos ajardinados: Que tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de zona verde básica, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

Art. 9.9.10 MODIFICACION DE LAS AREAS ESTANCIALES

La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifiquen la necesidad e idoneidad de la modificación propuesta.

Art. 9.9.11 CONDICIONES DE DISEÑO

Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.

Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.

CAPITULO 9. 10 USO AGROPECUARIO**Art. 9.10.1 DEFINICION**

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

Art. 9.10.2 CLASES

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes clases:

- A) Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.)
- B) Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícola.
- C) Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.
- D) Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

Art. 9.10.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

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

Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

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

No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

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

TITULO 10

ZONAS DE ORDENANZA

CAPITULO 10.1 GENERALIDADES

Art. 10.1.1 PRELIMINARES.

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente título regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidos en el Título anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal de Cubas de la Sagra.

Con el objeto de simplificar la gestión de las Normas Subsidiarias, las presentes ordenanzas deberán ser utilizadas preferentemente, en el desarrollo de los Planes Parciales previstos. En este sentido varias de las ordenanzas han sido creadas “ex profeso” para su utilización preferente en las zonas de nueva clasificación y han servido para hacer los cálculos referentes a edificabilidades que garantizan la viabilidad de los sectores en relación con el Aprovechamiento Tipo asignado.

Así pues las ordenanzas tienen distinto rango según cada clase de suelo, es decir:

- En suelo urbano tienen rango de Ordenanzas, de acuerdo con lo establecido en el Art. 40.2 del Reglamento de Planeamiento.
- En el suelo urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3 del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose completar, o modificar las mismas, por los propios instrumentos de planeamiento, siempre que esto suponga una justificada mejora.

Art. 10.1.2 REGIMEN DE COMPATIBILIDAD

No se consideran fuera de ordenación edificaciones con licencia concedida, construidas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

El régimen de compatibilidad o tolerancia que se establece para cada zona es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la posible situación de fuera de

ordenación de acuerdo con lo previsto en el Título 3 de las presentes Normas.

No será de aplicación el retranqueo mínimo en obras de ampliación en altura que se realicen sobre edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias. En estos casos el retranqueo mínimo será el mismo que el de la edificación sobre la que se sitúe la ampliación, aunque éste sea inferior al fijado como mínimo por la presente normativa.

En los elementos incluidos en el Catalogo de Bienes Protegidos, así como en aquellas edificaciones de Casco Antiguo para las que se haya creado expresamente en esta Normas Urbanísticas una Ficha de Condiciones Urbanísticas, prevalecerán las condiciones expresadas en las fichas sobre las de la Zona de Ordenanza.

Art. 10.1.3 ALTERACION DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, deducida en función de la superficie mínima de parcela y/o del número máximo de viviendas, expresamente establecidas en las mismas, y deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.
- El cambio de condiciones de ocupación, volumen y forma, no supondrá aumento de edificabilidad.
- El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de los mismos con respecto a las condiciones originarias.
- Sólo podrán proponerse los cambios descritos cuando en las condiciones generales de la ordenanza o norma zonal, se prevea dicha posibilidad.

Art. 10.1.4 ZONAS DE ORDENANZA

A efectos de la regulación de las intensidades y aprovechamientos urbanísticos del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable, se definen

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

las siguientes zonas de ordenanza cuya localización se detalla en los Planos de Ordenación:

ZONA 1 (R 1) CASCO ANTIGUO

ZONA 2 (R 2) ENSANCHE

ZONA 3 (R 3) VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NUCLEO

GRADO 1º(R.3.1) Parcela mínima 300 m²

GRADO 2º(R.3.2) Parcela mínima 500 m²

GRADO 3º(R.3.3) Parcela mínima 300/600 m²

GRADO 4º(R.3.4)Parcela mínima 500/1000 m²

GRADO 5º(R.3.5)Parcela mínima 1000/2000 m²

ZONA 4 (R 4) MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION

GRADO 1º (R.4.1) Multifamiliar

GRADO 2º (R.4.2) Unifamiliar

ZONA 5 (R 5) VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NUEVOS DESARROLLOS

GRADO 1º (R.5.1) Media Densidad

GRADO 2º (R.5.2) Baja Densidad

ZONA 6 (R 6) VIVIENDA COLECTIVA

ZONA 7 (I 7) POLIGONO INDUSTRIAL
“LOS SALMUEROS”

ZONA 8 (I 8) POLIGONO INDUSTRIAL
LAS ARROYADAS

GRADO 1º (I.8.1) Nave Nido

GRADO 2º (I.8.2) Nave Adosada

GRADO 3º (I.8.3) Nave Exenta

GRADO 4º (I.8.4) Industria Especial

ZONA 9 (A 9) ACTIVIDADES ECONOMICAS

GRADO 1º (A.9.1) Nave Nido

GRADO 2º (A.9.2) Nave Exenta

GRADO 3º (A.9.3) Industria Especial

GRADO 4º (A.9.4) Servicios terciarios
comerciales

GRADO 5º (A.9.5) Servicios terciarios

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

oficinas

ZONA 10 (EQ.10) DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

- GRADO 1º (EQ.10.1) Educación y Cultura
- GRADO 2º (EQ.10.2) Asistencial
- GRADO 3º (EQ.10.3) Sanitario
- GRADO 4º (EQ.10.4) Servicios y
Comercio Públicos
- GRADO 5º (EQ.10.5) Religioso y de Culto
- GRADO 6º (EQ.10.6) Deportivo
- GRADO 7º (EQ.10.7) Otras dotaciones

ZONA 11 (EL.11) ESPACIOS LIBRE Y ZONAS VERDES

- GRADO 1º (EL.11.1) Parques
- GRADO 2º (EL.11.2) Jardines y juegos
- GRADO 3º (EL.11.3) Verde deportivo
- GRADO 4º (EL.11.4) Protección de vías e
infraestructuras
- GRADO 5º (EL.11.5) Anexo a viario
- GRADO 6º (EL.11.6) Jardines y espacios libres
privados

ZONA 12 (UI.12) SERVICIOS URBANOS E
INFRAESTRUCTURALES

- GRADO 1º (UI.12.1) Servicios Urbanos
- GRADO 2º (UI.12.2) Servicios relacionados
con el Transporte

ZONA 13 (RV.13) RED VIARIA Y APARCAMIENTO

- GRADO 1º (RV.13.1) Peatonal
- GRADO 2º (RV.13.2) De Coexistencia
- GRADO 3º (RV.13.3) Rodado

**Art. 10.1.5 REGIMEN DE LAS OBRAS EN LOS ELEMENTOS
PROTEGIDOS**

Cuando un edificio, su parcela, o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentren incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, el régimen previsto de obras descrito en su ficha particular tendrá preferencia sobre las autorizadas por la norma zonal por la que se regule.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

CAPITULO 10.2 ZONA 1 (R 1) CASCO ANTIGUO

SECCION 1 GENERALIDADES

Art. 10.2.1 AMBITO Y OBRAS PERMITIDAS

Corresponde con aquellas manzanas que coinciden aproximadamente con el casco histórico de Cubas de la Sagra.

La tipología de edificación existente en este ámbito se puede diferenciar en:

- Edificaciones de viviendas unifamiliares, bifamiliares y colectivas entre medianeras con alineación fija de fachada y patio interior, formando manzanas.
- Edificaciones unifamiliares o bifamiliares aisladas o adosadas, en parcela pequeña o media con patio interior y con retranqueos pequeños y discontinuos. No obstante la alineación oficial suele delimitarse por tapias y edificaciones secundarias.
- Edificaciones aisladas sobre parcelas de gran dimensión (>1000 m²) y de fuerte carácter ambiental que suelen estar recogidas según sus características en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Así pues las condiciones que a continuación se fijan han de ser interpretadas con la flexibilidad que las situaciones del entorno aconsejen para cada caso.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos de Calificación y Regulación de suelo con las siglas R.1.

En el plano específico de Calificación de Casco Antiguo, se diferencian dos grados de ordenanza: R.1.1 y R.1.2., cuyas diferentes condiciones se especifican en el presente capítulo basadas en los siguientes criterios básicos:

- Se distinguen con las siglas R.1.1 aquellas parcelas de aplicación directa de la ordenanza.
- Se distinguen con las siglas R.1.2 aquellas parcelas sobre las que se considera necesaria la previa tramitación de un Estudio de Detalle, bien porque su amplitud aconseja un estudio pormenorizado, bien por su carácter ambiental por su arbolado, por su relación con las parcelas colindantes

etc..Estas parcelas corresponden esencialmente con las descritas en el segundo apartado de este artículo.

- Las parcelas con aplicación de ordenanza R.1.2 constan de una ficha específica donde se detallan los objetivos de ordenación que han de ser tenidos en cuenta en la realización del Estudio de Detalle, así como el resto de sus condiciones urbanísticas principales.

Las obras permitidas son todo tipo de obras con las limitaciones que para los edificios y elementos catalogados se establecen en el Catálogo de Bienes Protegidos.

SECCION 2 CONDICIONES DE PARCELA

Art. 10.2.2 GENERALIDADES Y EXCEPCIONES

Con carácter general será edificable toda aquella parcela que cumpla con las condiciones establecidas en esta sección, o que exista en el catastro con anterioridad a estas Normas. En este último caso no le serán de aplicación las condiciones de superficie y forma, siempre que la parcela permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social. Podrán tener también condición de parcela aquellas que alberguen con anterioridad a los presentes Normas una vivienda que cumpla con el programa mínimo de vivienda social, y cumplan todas las condiciones establecidas a continuación a excepción de la de superficie mínima, aunque no figuren en catastro como parcelas independientes.

Art. 10.2.3 PARCELA MINIMA

La superficie de parcela mínima para las nuevas agregaciones y/o segregaciones será, con las excepciones expresadas en el artículo anterior, de doscientos (200) metros cuadrados, para la zona R.1.1. Para el grado R.1.2 la parcela mínima será la que se especifique en su ficha de Condiciones Urbanísticas.

Art. 10.2.4 FRENTE MINIMO DE PARCELA

La longitud del frente mínimo de parcela, sobre la alineación oficial a calle será de cuatro metros y medio (4,5 m), para las parcelas existentes y la forma de la parcela permitira la inscripción de un círculo de cuatro metros y medio (4,5 m.).Para nuevas agregaciones y/o segregaciones el frente mínimo será se seis metros (6 m.), y permitirá la inscripción de un círculo de seis metros (6 m) con las excepciones expuestas en el artículo 10.2.2.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN**Art. 10.2.5 ALINEACIONES Y RASANTES**

La alineación oficial de la parcela y edificación será la definida en el plano de Alineaciones, o en su defecto en el de ordenación para el grado R.1.1. Para el grado R.1.2 las alineaciones serán las expresadas en la ficha o en su caso en el estudio de Detalle.

En el caso de establecerse una nueva alineación será la establecida en la documentación gráfica de las presentes Normas o en sus instrumentos de desarrollo.

Art. 10.2.6 RETRANQUEOS

Como norma general se procurará el mantenimiento de las alineaciones tradicionales formadas bien por la edificación bien por las tapias, portalones etc.

Atendiendo a las tres tipologías de edificación existentes en el Casco, expresadas en el artículo 10.2.1 se establece como norma general que la posición de la fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación oficial para el grado R.1.1. Para las de grado R.1.2, se atenderá a las determinaciones de su ficha particularizada.

Se exceptúan de estas normas las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos.

En aquellos casos autorizados en que la superficie de la parcela sea inferior a la mínima podrán ocuparse en planta alta hasta los doce (12) metros de fondo edificable, siempre que no se abran huecos a las parcelas colindantes.

En aquellos casos en que la parcela tenga un fondo inferior o igual a quince (15) metros podrá ocuparse en planta baja hasta el fondo de la parcela.

En todos los casos la edificación en plantas altas deberá retranquearse del lindero posterior un mínimo de tres (3) metros si se abren huecos en la fachada posterior; pudiendo en planta baja adosarse a los linderos.

En cualquier caso, en caso de existir patios, se respetarán siempre sus dimensiones mínimas.

Art. 10.2.7 FONDO EDIFICABLE MAXIMO

Con carácter general se establece un fondo edificable máximo de doce (12) metros medidos desde la fachada principal de la edificación. Para el grado R.1.2, este fondo podrá aumentar con el fin de alcanzar la edificabilidad, según El Area Máxima de Movimiento de la Edificación establecido en cada ficha.

Para las obras de rehabilitación será libre en tanto que en las obras de nueva planta deberá garantizarse que todos los locales y viviendas de cualquier planta tengan al menos, una estancia habitable con fachada a la vía, espacio público o privado libre, debiéndose respetar en cualquier caso las condiciones higiénicas mínimas de los patios.

Art. 10.2.8 OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA

La ocupación máxima será la definida por la alineación oficial, el fondo máximo y los linderos laterales.

En el grado R.1.2 la ocupación máxima se fijará en el Estudio de Detalle de acuerdo con las condiciones establecidas en las fichas.

En cualquier caso a las parcelas autorizadas de superficie menor que la mínima establecida para la presente zona se les permitirá la ocupación total de la misma, si su fondo es inferior a doce (12) metros.

En planta sótano se admite el 100 % de la ocupación de la parcela.

Art. 10.2.9 SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie mxima edificable será la equivalente a un volumen de edificación de 12 m de fondo (desde la alineación de calle) y dos plantas (baja + 1) de altura máxima.

Para el grado R.1.2, el Estudio de Detalle compatibilizará la edificabilidad máxima expresada en el punto anterior con el resto de las condiciones que se expresen el la ficha correspondiente.

Independientemente de los parámetros anteriores en cualquier caso a los solares de superficie menor que la parcela mínima establecida para la presente ordenanza se le permitirá una edificación de 12 m de fondo edificable con 2 plantas (baja + 1) y aprovechamiento bajo cubierta.

En obras de remodelación o rehabilitación será el existente si es superior al anterior.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

En ambos casos el aprovechamiento bajo cubierta no computará dentro del anterior parámetro siempre que el uso esté ligado de forma directa y permanente al de la planta inferior y no sea susceptible de transformación en una unidad y/o espacio independiente.

Art. 10.2.10 ALTURA MAXIMA

En obras de nueva planta o ampliación será de seis y medio metros (6,5) al alero desde la rasante de la acera o del terreno y 2 plantas (baja + 1) permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

La altura máxima de cumbrera será menor de nueve y medio metros (9,5) desde la rasante y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 25° y un vuelo de 0,50 m desde el plano exterior de fachada. El aprovechamiento bajo cubierta deberá ir ligado al piso inferior.

En obras de remodelación o rehabilitación será el existente si es superior al anterior.

Se deberán respetar y rehabilitar las bodegas subterráneas existentes según lo dispuesto en la Ley 10/1998 de 9 de julio de Patrimonio Histórico.

Art. 10.2.11 ALTURA LIBRE DE PLANTAS

La altura libre de las plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes teniendo en obras de Nueva Planta como parámetros reguladores:

		Residencia	Otros
Sótano	mínimo	--	2,20
Planta baja	mínimo	2,75	3,50
Otras	mínimo	2,50	3,00

Art. 10.2.12 DIMENSION DE PATIOS

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Los patios de manzana y de parcela resultantes se ajustarán a lo establecido en el Art. 7.6.4 de las presentes Normas.

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 Usos Permitidos

Art. 10.2.13 USO RESIDENCIAL

El uso residencial, clase A, en sus categorías unifamiliar y bifamiliar es el uso principal característico, en tipología de edificación entre medianeras formando manzanas para el grado R.1.1.

Para el grado R.1.2 la categoría podrá ser la unifamiliar, la bifamiliar y la colectiva, ésta última con las precisiones en cuanto tipología edificatoria que se expresen en cada una de las fichas particulares.

El uso residencial clase B, es uso alternativo al principal.

El número máximo de viviendas se fija con índice de una vivienda por cada cien metros cuadrados (100 m²) de parcela, que es el deducido por aplicación de la tipología bifamiliar a la parcela mínima zonal.

En obras de Nueva Planta y de ampliación deberá garantizarse dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por vivienda. Excepcionalmente y de acuerdo con el informe técnico municipal, el Ayuntamiento, en función de la dimensión y forma de la parcela, y del ancho de la calle podrá eximir de la obligación de reserva de plazas de aparcamiento.

Art. 10.2.14 USO SERVICIOS TERCIARIOS

Estarán permitidas como uso alternativo al principal, todas sus clases y categorías en edificio exclusivo, y como uso complementario al principal en cualquier posición de la edificación.

Con carácter general se deberá garantizar una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos, con la excepcionalidad establecida en el Art. 10.2.13.

Art. 10.2.15 USO INDUSTRIAL

Estarán permitidas como uso alternativo en edificio exclusivo o como uso complementario en planta baja las clases A (Industria

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

ordinaria y talleres) y D (Almacenamiento) ambas exclusivamente en su categoría 1ª, es decir aquellas compatibles con el uso residencial.

Se deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos con la tolerancia establecida en la disposición transitoria segunda.

Art. 10.2.16 USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Permitido en todas sus clases y categorías como uso alternativo o complementario.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos con la excepcionalidad establecida en el artículo 10.2.13.

Art. 10.2.17 USO GARAJE - APARCAMIENTO

Permitido como uso complementario en todas sus clases en planta baja y como alternativo en inferiores a la baja.

Art. 10.2.18 OTROS USOS

El uso espacios libres y zonas verdes, el uso de infraestructuras básicas y el uso de vía pública así como todos aquellos asimilables a los enumerados en los artículos anteriores estarán permitidos.

Epígrafe 2 Usos Prohibidos

Art. 10.2.19 USOS PROHIBIDOS

Se considera uso prohibido en casco antiguo todos aquellos enumerados en el Art. 9.1.4 y que no han sido considerados como alternativos o compatibles en los artículos anteriores.

También son usos prohibidos aquellas que no habiendo sido enumerado en el Art. 9.1.4 y no siendo alternativos ni compatibles, puedan considerarse como prohibidos por comparación.

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.2.20 CONDICIONES GENERALES

Como norma general, serán las establecidas en el capítulo 7.8 de las presentes Normas para todo el municipio, a excepción de las condiciones relativas a : materiales y tratamiento de fachadas; materiales de cubierta; tratamiento de plantas bajas; y vuelos en obras de nueva planta y ampliación, que serán los expresados en los artículos 10.2.21,10.2.22,10.2.23 y 10.2.24 respectivamente y que se definen a continuación.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 10.2.21 MATERIALES Y TRATAMIENTO DE FACHADA

Únicamente serán admisibles composiciones de ladrillo visto de color uniforme y aparejo tradicional y revocos con el color dominante de la zona. Se prohíben las carpinterías y cerrajerías de aluminio en su color. En todos los casos las nuevas obras deberán ajustarse a las tipologías tradicionales del Casco.

En todo tipo de obras (Nueva Planta, ampliación y rehabilitación) se adoptará como material de fachada el dominante (en % predominante en la longitud total de fachada) del frente de manzana al que pertenezca la obra.

Los huecos de fachada tendrán un ritmo de huecos vertical predominante y tal que la estructura del hueco será como máximo del 40 % de la longitud de fachada; en cualquier caso habrá de prevalecer la estructura del machón sobre el vano. En plantas bajas serán admisibles huecos de hasta 3 m de anchura similares a los huecos de portones.

Todos los huecos correspondientes a la planta del aprovechamiento bajo cubierta se resolverán obligatoriamente en el mismo plano de faldón de cubierta y con su misma pendiente, no permitiéndose buhardillas ni mansardas que rebasen la pendiente de dichos faldones. Los huecos autorizables según este criterio se situarán en los faldones interiores y no visibles desde la vía pública.

No se admitirán cubiertas planas visibles desde los espacios públicos.

Art. 10.2.22 MATERIALES DE CUBIERTA

En las cubiertas inclinadas únicamente se admitirá la teja cerámica, curva o y la teja vieja, de color natural en tonalidades homogéneas rojas u ocres.

Art. 10.2.23 TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS

Se prohíben las formas que no se ajusten a la composición y materiales del edificio al que pertenezcan debiéndose en cualquier caso cumplir lo establecido en el capítulo 7.8.

Art. 10.2.24 VUELOS EN OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACION

No se permitirán otros cuerpos volados que:

- Balcones con un vuelo máximo de 0,30 m, un ancho máximo de 1,5 m.
- Miradores acristalados en toda su altura y con un vuelo máximo de 0,30 m y un ancho máximo de 2,50 m

En todos los casos se procura que el canto de los vuelos de forjado exentos sea de 12 cm de altura.

CAPITULO 10.3 ZONA 2 (R 2) ENSANCHE**SECCION 1 GENERALIDADES****Art. 10.3.1 AMBITO Y OBRAS PERMITIDAS**

Corresponde a este ámbito parcelas y manzanas de grandes dimensiones, que están limítrofes con el Casco Antiguo y en casi su totalidad carentes de edificación.

Para este ámbito se establecen unas tipologías de edificación similares a las tipologías de Casco que admitan tanto la edificación entre medianeras formando manzanas, como los conjuntos de edificaciones unifamiliares o colectivas que por agrupación o adosamiento consigan formar manzanas continuas y completas.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos de calificación y regulación del suelo con las siglas R2.

Se permiten todo tipo de obras con las limitaciones que para los edificios y elementos catalogados se establezcan en el Catálogo de Bienes Protegidos.

De acuerdo con el artículo 10.1.3 previa la aprobación de un Estudio de Detalle podrá alterarse las condiciones de parcelación, posición, volumen y situación de los usos.

SECCION 2 CONDICIONES DE PARCELA**Art. 10.3.2 GENERALIDADES**

Con carácter general será edificable toda aquella parcela que cumpla con las condiciones establecidas en esta sección, o la catastral existente si fuera menor que la mínima, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

Dentro de esta ordenanza y en relación con los usos residenciales permitidos y con la definición establecida para éstos en el capítulo 9.2 podrán cercarse zonas de parcela inferiores a la mínima y que correspondan al uso privativo de alguna vivienda siempre que esta zona sea superior a ciento veinticinco (125) metros cuadrados. Esta superficie de parcela corresponderá a:

- La parte de parcela de uso privativo en que puede dividirse una parcela en soluciones de vivienda unifamiliar agrupada.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

- La parte de parcela de uso privativo adscrito a una vivienda en soluciones de vivienda colectiva.

En cualquier caso el número de viviendas máximo será el resultado entero del cociente entre la superficie de la parcela y la parcela mínima siendo ésta, de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Art. 10.3.3 PARCELA MINIMA

La parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, o la catastral existente según el artículo 10.3.2.

Art. 10.3.4 FRENTE MINIMO DE PARCELA

Para nuevas parcelaciones el frente mínimo de parcela será de seis (6) metros o el catastral existente. En el primer caso se podrá además inscribir un círculo de seis (6) metros en el interior de la parcela.

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.3.5 ALINEACIONES Y RASANTES

La alienación oficial de parcela y edificación será la definida en los Planos de Alineaciones y de ordenación, o la establecida en los Estudios de Detalle y en los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable.

Art. 10.3.6 RETRANQUEOS

No se fija retranqueo de la edificación al frente de parcela si bien en caso de existir en obras de ampliación y nueva planta será como mínimo de cuatro (4) metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales; en caso de no adosarse a estos, el retranqueo mínimo será de tres metros, o cumplirán las dimensiones mínimas de los patios.

En las Unidades de Ejecución delimitadas el retranqueo de las parcelas sujetas a la presente ordenanza será el que establezca el correspondiente Estudio de Detalle.

En obras de rehabilitación o ampliación los retranqueos serán los existentes si son menores que los anteriores.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 10.3.7 FONDO Y FRENTE EDIFICABLE MAXIMO

El fondo edificable máximo será de catorce (14) metros dentro del cual estarán incluidos todos los entrantes y/o salientes de la edificación excepto los aleros medidos desde la fachada de la edificación.

El frente máximo de edificación será el resultado de una máximo de diez parcelas de frente mínimo agrupadas, es decir de sesenta metros (60 m).

Art. 10.3.8 OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

La ocupación máxima de la parcela será del 60 % de la parcela neta en obras de ampliación o nueva planta; en obras de rehabilitación o remodelación será la existente si es superior a esta. Como mínimo siempre será el resultado del área comprendida entre frente, fondo máximo y linderos laterales.

Art. 10.3.9 SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

En obras de nueva planta o ampliación será de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela o el deducido de la ocupación máxima por dos plantas si esta fuera mayor. En obras de remodelación y rehabilitación será la existente si es superior a esta.

En todos los casos el aprovechamiento bajo cubierta no computará dentro del anterior parámetro siempre que el uso este ligado de forma directa y permanente al de la planta inferior.

Art. 10.3.10 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

Sus obras de nueva planta o ampliación serán de seis con ochenta metros (6,80) y 2 plantas (PB + 1).

En obras de remodelación o rehabilitación será la existente si es superior a la anterior.

Se permite la ejecución de sótanos o semisótanos para uso exclusivo de aparcamientos y locales no vivideros en las condiciones definidas para la Ordenanza de Casco.

La altura máxima de cumbrera será menor de nueve metros y medio (9,5) desde la rasante y deberá contenerse en el espacio teórico

formado por una inclinación de cubierta de 30° y un vuelo de 0,50 m desde el plano exterior de fachada.

Art. 10.3.11 ALTURA LIBRE DE PLANTAS

La altura libre de plantas se ajustará en lo posible a los edificios colindantes en caso de existir, teniendo en las obras de Nueva Planta como paramentos reguladores:

		Uso Residencial	Otros
Sótano	Mín.	---	2,20
Planta Baja	Mín	2,75	3,60
Otras	Mín	2,50	3,00

Art. 10.3.12 DIMENSION DE PATIOS

Los patios de manzana y de parcela resultantes se ajustarán a lo establecido en el Art. 7.6.4 de las presentes Normas.

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 Usos permitidos

Art. 10.3.13 USO RESIDENCIAL

El uso residencial, clase A, categoría 1ª, es decir el uso residencial unifamiliar, es el uso principal característico.

Son usos alternativos la clase A, categoría 3ª (colectiva) y la clase B (Residencia comunitaria).

El número máximo de viviendas será el deducido de aplicar el uso característico (unifamiliar) a la parcela mínima (250 m²) es decir, será de una vivienda por cada doscientos cincuenta metros cuadrados de parcela.

Art. 10.3.14 USO SERVICIOS TERCIARIOS

Serán usos alternativos y complementarios los mismos y en las mismas condiciones que los establecidos en el Art. 10.2.14 para la ordenanza de Casco (R 1).

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 10.3.15 USO INDUSTRIA

Estarán permitidos como usos alternativos y complementarios los mismos y en las mismas condiciones que los establecidos en el artículo 10.2.15 para la ordenanza de Casco (R 1).

Art. 10.3.16 USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Permitido en todas sus clases y categorías como uso alternativo o complementario.

Deberán garantizar una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos con la excepcionalidad establecida en el Art. 10.2.13.

Art. 10.3.17 USO GARAJE - APARCAMIENTO

Permitido como uso complementario en todas sus clases en situación de planta baja y como alternativo en plantas inferiores a la baja.

Art. 10.3.18 OTROS USOS

El uso espacios libres y zonas verdes, el uso de infraestructuras básicas y el uso de vía pública así como todos los asimilables a los enumerados anteriormente estarán permitidos.

Epigrafe 2 Usos prohibidos**Art. 10.3.19 USOS PROHIBIDOS**

Se consideran usos prohibidos en la Ordenanza de Ensanche, todos aquellos que habiendo sido enumerados en el artículo 9.1.4, no hayan sido considerados por los artículos anteriores como alternativos o compatibles.

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES**Art. 10.3.20 REGULACION**

En el suelo urbano serán las mismas que las previstas para la zona de Casco Antiguo en la sección 5, del capítulo 10.2 anterior.

En el suelo urbanizable en el caso de que el Plan Parcial tomase para su aplicación, esta ordenanza, las condiciones estéticas serán las establecidas en el citado Plan Parcial.

**CAPITULO 10.4 ZONA 3 (R 3) VIVIENDA UNIFAMILIAR
EN NUCLEO****SECCION 1 GENERALIDADES****Art. 10.4.1 AMBITO**

Corresponde a las zonas de tipología de vivienda unifamiliar y bifamiliar exenta, pareada, adosada o en hilera, en suelo ya calificado como residencial en las Normas Subsidiarias anteriores y a suelos directamente colindantes a éstos, calificados en el presente documento.

Según el estado de gestión y de dotación de servicios habrá suelos con esta ordenanza en suelo urbano de ejecución directa o, en suelo urbano en unidad de ejecución, o en suelo urbano en desarrollo.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos de calificación y regulación del Suelo con las siglas R.3 seguidas de otro dígito correspondiente a la categoría.

Art. 10.4.2 GRADOS

A efectos de su posterior regulación se establecen cinco grados dentro de la presente ordenanza:

- Grado 1º (R. 3.1): parcela mínima mayor o igual a trescientos (300) metros cuadrados.
- Grado 2º (R. 3.2): parcela mínima mayor o igual a quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 3º (R. 3.3.): parcela mínima mayor o igual a seiscientos (600) metros cuadrados para viviendas unifamiliares exentas y a trescientos (300) metros cuadrados para viviendas pareadas.
- Grado 4º (R.3.4): parcela mínima mayor o igual a mil (1000) metros cuadrados para viviendas unifamiliares exentas y a quinientos (500) metros cuadrados para viviendas pareadas.
- Grado 5º (R. 3.5.): parcela mínima mayor o igual a dos mil (2000) metros cuadrados para viviendas unifamiliares exentas y a mil (1000) metros cuadrados para viviendas pareadas.

Art. 10.4.3 OBRAS PERMITIDAS. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Las obras permitidas son todo tipo de obras con las limitaciones que para los edificios y elementos catalogados se establezcan en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Según cada grado de ordenanza se podrán edificar las siguientes tipologías:

- **Grado R.3.1** : Podrán edificarse
 - Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, adosadas o agrupadas.
 - Viviendas colectivas definidas en el capítulo 9, artículo 9.2 como Edificación Residencial Colectiva , subcategoría B “ colectiva horizontal”; es decir aquellas viviendas construidas sobre una única unidad parcelaria que asemejan a las viviendas unifamiliares agrupadas.
En cualquier caso se respetará en índice de una viviendas por cada trescientos (300) metros cuadrados de parcela neta.
En el caso de viviendas unifamiliares agrupadas y de viviendas colectivas, con espacios de uso privativo y espacios mancomunados, los espacios de uso comunal serán siempre superiores a mil (1000) metros cuadrados y el espacio de uso privativo asignables a cada vivienda serán como mínimo de doscientos (200) metros cuadrados.

- **Grado R.3.2** : Podrán edificarse
 - Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas , siempre que se respete el índice de una vivienda por cada quinientos (500) metros cuadrados de parcela neta, en todo el ámbito de la ordenanza.
 - Viviendas bifamiliares y o las colectivas definidas en el capítulo 9, artículo 9.2 como Edificación Residencial Colectiva , subcategoría B “ colectiva horizontal”; es decir aquellas viviendas construidas sobre una única unidad parcelaria que asemejan a las viviendas unifamiliares agrupadas, con un índice máximo de una vivienda por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de parcela neta, solamente en Suelo Urbano de Ejecución directa, cuando esta condición se recoja en Convenio Urbanístico incorporado a las presentes Normas Subsidiarias.

- **Grado R.3.3** : Podrán edificarse
 - Viviendas unifamiliares aisladas en parcela mínima de seiscientos (600) metros cuadrados en todo el ámbito de la ordenanza.
 - Viviendas unifamiliares pareadas en parcela mínima de trescientos (300) metros cuadrados, únicamente en aquellas Unidades de Ejecución que así lo recojan en sus fichas particulares de desarrollo incluidas en el Anexo3.

- **Grado R.3.4** : Podrán edificarse
 - Viviendas unifamiliares aisladas en parcela mínima de mil (1000) metros cuadrados, en todo el ámbito de la ordenanza.
 - Vivienda Bifamiliar en parcela mínima de mil (1000) metros cuadrados con régimen de división horizontal de la propiedad, únicamente en aquellas Unidades de Ejecución que así lo recojan en sus fichas particulares de desarrollo incluidas en el Anexo3.
 - Viviendas unifamiliares pareadas en parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados, únicamente en aquellas Unidades de Ejecución que así lo recojan en sus fichas particulares de desarrollo incluidas en el Anexo3 y en Suelo Urbano Directo cuando esta condición se recoja en Convenio Urbanístico incorporado a las presentes Normas Subsidiarias.

- **Grado R.3.5** : Podrán edificarse
 - Viviendas unifamiliares aisladas en parcela mínima de mil (2000) metros cuadrados, en todo el ámbito de la ordenanza.
 - Vivienda Bifamiliar en parcela mínima de dos mil (2000) metros cuadrados con régimen de división horizontal de la propiedad, en todo el ámbito de la ordenanza.
 - Viviendas unifamiliares pareadas en parcela mínima de mil (1000) metros cuadrados, en todo el ámbito de la ordenanza.

Para poder edificar viviendas pareadas se exigirá que se presenten conjuntamente los Proyectos de Parcelación, Urbanización (o en su caso de Dotación de Servicios Urbanos) y de Edificación. El proyecto de edificación será unitario para las dos viviendas.

La licencia de 1ª ocupación será otorgada por el Ayuntamiento simultáneamente a las dos viviendas pareadas.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Las viviendas pareadas (adosadas por uno de sus linderos), deberán respetar los retranqueos mínimos al resto de los linderos que marque su ordenanza de aplicación, quedando prohibida la construcción de cualquier tipo de edificación sobre rasante en la banda de retranqueo obligatorio.

SECCION 2 CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Art. 10.4.4 PARCELA MINIMA

En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie mínima de parcela neta edificable será para cada grado:

SUPERFICIE DE PARCELA MINIMA	
GRADO 1 (R.3.1)	(trescientos) 300 m ²
GRADO 2 (R.3.2)	(quinientos) 500 m ²
GRADO 3 (R.3.3)	(seiscientos) 600m ² para viv.unifam.aislada (trescientos) 300m ² para viv.unifam.pareada
GRADO 4 (R.3.4)	(mil) 1000m ² para viv.unifam.aislada (quinientos) 500m ² para viv.unifam.pareada
GRADO 5 (R.3.5)	(dosmil) 2000m ² para viv.unifam.aislada (mil) 1000m ² para viv.unifam.pareada

Art. 10.4.5 FRENTE MINIMO

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será:

FRENTE MINIMO DE PARCELA	
GRADO 1 R.3.1	(siete) 7 m
GRADO 2 R.3.2	(quince) 15 m
GRADO 3 R.3.3	(quince) 15 m para viv.unifam.aislada (nueve) 9 m para viv.unifam.pareada
GRADO 4 R.3.4	(veinte) 20 m para viv.unifam.aislada (diez) 10 m para viv.unifam.pareada
GRADO 5 R.3.5	(veinte) 20 m para viv.unifam.aislada (diez) 10 m para viv.unifam.pareada

En el caso de agrupación en hilera de parcelas y viviendas, el frente mínimo por vivienda y ancho mínimo de parcela adscrita será de siete (7) metros.

Art. 10.4.6 LONGITUD MAXIMA DE EDIFICACION

En obras de nueva planta la longitud máxima de fachada de edificación será la correspondiente a diez parcelas de frente mínimo en hilera como máximo es decir será como máximo de setenta (70) metros, en todos los grados.

Art. 10.4.7 CONDICIONES DE ADOSAMIENTO

Las viviendas podrán ser aisladas, pareadas, adosadas en hilera y agrupadas.

Las condiciones de las viviendas pareadas se han descrito en el art.10.4.3

Las condiciones de adosamiento generales son las establecidas en el artículo 7.3.13 del Título 7 de las presentes normas.

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN**Art. 10.4.8 ALINEACIONES Y RASANTES**

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, salvo que estas sean definidas como alineación fija de fachada en los documentos de desarrollo (Estudios de detalle, etc.).

Art. 10.4.9 RETRANQUEOS

En obras de rehabilitación y reforma, no se fijan retranqueos mínimos.

En obras de nueva planta los retranqueos mínimos a linderos serán:

RETRANQUEO MINIMO			
GRADO	<u>FRENTE</u>		RESTO DE LINDEROS
1 ° R. 3. 1	(tres)	3 m	(tres) 3 m
2 ° R. 3. 2	(cuatro)	4 m	(tres) 3 m
3 ° R. 3. 3	(cuatro)	4 m	(tres) 3 m
4 ° R. 3. 4	(cinco)	5 m	(cuatro) 4 m
5 ° R. 3. 5	(cinco)	5 m	(cuatro) 4 m

En parcelas en esquina se considerará como frente sólo el principal.

El retranqueo mínimo destinado a interrumpir la longitud del frente de edificación será de tres (3) metros entre edificaciones, o la dimensión mínima para los patios si se abren huecos en los testeros, en caso de que ésta sea mayor.

Los sótanos o semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida para el resto de la edificación excepto cuando sean de carácter comunal para toda una promoción unitaria. Las rampas podrán ejecutarse en los espacios de retranqueo obligatorio.

Art. 10.4.10 FONDO EDIFICABLE MAXIMO

No se fija fondo edificable máximo

Art. 10.4.11 OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de Nueva Planta o ampliación será:

OCUPACION MAXIMA	
GRADO 1º R.3.1	45 % (cuarenta y cinco)
GRADO 2º R.3.2	35 % (treinta y cinco)
GRADO 3º R.3.3	35 % (treinta y cinco)
GRADO 4º R.3.4	30 % (treinta)
GRADO 5º R.3.5	20 % (veinte)

En obras de Rehabilitación y Reforma, la ocupación máxima será en todos los grados la existente si es superior a la establecida para obras de Nueva Planta.

El garaje sobre rasante, esté adosado o no a cualquier lindero, computará a los efectos de porcentaje de ocupación de la parcela.

Art. 10.4.12 SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

En obras de Nueva Planta, la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MAXIMA		
GRADO 1º R.3.1	0,60	M ² /M ²
GRADO 2º R.3.2	0,60	M ² /M ²
GRADO 3º R.3.3	0,60	M ² /M ²
GRADO 4º R.3.4	0,40	M ² /M ²
GRADO 5º R.3.5	0,30	M ² /M ²

En obras de Rehabilitación y Reforma la edificabilidad máxima para cada grado será la existente si es superior a la establecida para las obras de Nueva Planta.

En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta no computándose el mismo a efectos de edificabilidad, siempre que su uso esté ligado de forma directa y permanente a la planta inferior

Art. 10.4.13

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

Para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja + 1) y de siete (7) metros de altura máxima de coronación, o cara baja de alero.

En la presente ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en el artículo 7.5.4

Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de sus estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero; los huecos se dispondrán en el plano de cubierta, y preferentemente en las vertientes interiores.

En cualquier caso la altura máxima de cumbre medida desde la rasante será de diez (10) metros, y la forma de la cubierta deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de

cubierta de 30 ° y un vuelo teórico de un (1) metro desde el plano exterior de la fachada.

Art. 10.4.14 ALTURA LIBRE PLANTAS

La altura libre mínima de plantas para obras de ampliación o Nueva Planta será para todos los grados de:

PLANTA	ALTURA MINIMA
Sótano/semisótano	2,20 m
Planta baja	2,60 m
Otras	2,60 m

Podrán ser inferiores a esta altura las piezas secundarias como aseos, cuartos de plancha, etc..

En obras de rehabilitación o Reforma será la existente.

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS***Epígrafe 1 Usos permitidos*****Art. 10.4.15 USO RESIDENCIAL**

Es uso principal y característico para todos los grados es el uso residencial clase A, categoría 1ª, es decir la vivienda unifamiliar.

Son usos alternativos al principal con las particularidades y excepciones expresadas en el artículo 10.4.3 referente a las tipologías edificatorias admisibles, los siguientes usos:

- Grado R.3.1 :- El uso Residencial ,Categoría 3ª , subcategoría B (“Colectiva horizontal”)
 - El uso Residencial ,Clase B (Residencia Comunitaria)
- Grado R.3.2 :- El uso Residencial ,Categoría 3ª , subcategoría B (“Colectiva horizontal”)
 - El uso Residencial ,Clase A, Categoría 2ª (Vivienda Bifamiliar)
 - El uso Residencial ,Clase B (Residencia Comunitaria)
- Grado R.3.3 :- El uso Residencial ,Clase B (Residencia Comunitaria)
- Grado R.3.4 : - El uso Residencial ,Clase A, Categoría 2ª (Vivienda Bifamiliar)
 - El uso Residencial ,Clase B (Residencia Comunitaria)
- Grado R.3.5 : - El uso Residencial ,Clase A, Categoría 2ª (Vivienda Bifamiliar)
 - El uso Residencial ,Clase B (Residencia Comunitaria)

En cualquiera de los casos posibles se deberá garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

Art. 10.4.16 USOS SERVICIOS TERCIARIOS

Estarán permitidos como usos complementarios todas las clases y categorías, en edificio exclusivo, y la clase B (comercial) categoría 1ª (pequeño comercio) se permitirá también en planta baja.

Deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por cada (75) setenta y cinco metros cuadrados construidos con la excepcionalidad establecida en el art. 10.2.13

Art. 10.4.17 USO INDUSTRIA

Las industrias o talleres que pertenezcan a las clases A (Industria ordinaria y talleres) y D (almacenamiento) en sus categorías 1ª, es decir aquellas compatibles con el uso residencial, estarán permitidas como uso alternativo en edificio exclusivo o en planta baja.

Queda prohibido el uso industrial en el resto de las clases y categorías para obras de nueva planta.

En caso de demolición de industrias existentes, solo podrá sustituirse por un uso autorizado.

Art. 10.4.18 USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Permitido en todas sus clases y categorías como uso complementario y en edificio exclusivo.

Deberán garantizar una plaza de aparcamiento por cada (50) cincuenta metros cuadrados construidos.

Art. 10.4.19 USO GARAJE - APARCAMIENTO

Permitido como uso complementario en toda sus clases en planta baja, y como uso alternativo en plantas inferiores a la baja.

Art. 10.4.20 OTROS USOS

El uso espacios libres, el uso infraestructuras básicas y el uso vía pública así como todos los asimilables a los enumerados anteriormente como alternativos o complementarios estén permitidos.

En parcelas superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados o superiores a mil (1.000) metros cuadrados, se permitirá como uso

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

complementario, el uso Agropecuario clase D, es decir instalaciones pecuarias estabuladas, exclusivamente para caballos de uso privado con un máximo de tres (3) animales.

Epígrafe 2 **usos prohibidos**

Art. 10.4.21 **USOS PROHIBIDOS**

Son usos prohibidos todos aquellos que por exclusión no hayan sido considerados como permitidos en el epígrafe anterior

SECCION 5 **CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES**

Art. 10.4.22 **REGULACION**

En el suelo urbano serán las establecidas en el capítulo 7.8 del Título 7 de las presentes Normas.

En el suelo urbanizable, serán las que establezcan los Planes Parciales que desarrollen el sector.

En obras de nueva planta, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable se prohíben las mansardas y los cuerpos salientes del plano de cubierta como las barandillas, por el contrario y atendiendo a la tradición de la zona se permitirán aquellos torreones que semejen miradores o palomares regulándose según el artículo 7.5.5; así mismo se permitirán los áticos que quedasen contenidos dentro de la silueta teórica máxima de cubierta descrita en el artículo 10.4.13. Tanto torreones como áticos solo se permitirán en los grados R.3.4 y R.3.5, dentro de esta zona de ordenanza.

Los áticos y torreones computan edificabilidad.

CAPITULO 10.5 ZONA 4 (R 4) MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION

SECCION 1 GENERALIDADES

Art. 10.5.1 AMBITO

Corresponde a áreas de suelo urbano, donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos de Calificación y Regulación del suelo con las siglas R.4.

Art. 10.5.2 GRADOS

Se distinguen las siguientes situaciones:

- Suelos urbanos con tipología de vivienda multifamiliar y dos o tres alturas (baja + 2) construidas al amparo de normas anteriores. Se define como grado 1º (R.4.1).
- Suelos urbanos con tipología de vivienda unifamiliar o bifamiliar agrupada, o adosada que han agotado su aprovechamiento urbanístico. Se define como grado 2º (R.4.2).

Art. 10.5.3 OBRAS PERMITIDAS

Las obras permitidas como norma general son las de conservación, restauración y rehabilitación y las obras de demolición y de nueva planta, y ampliación que según los grados se pasan a enumerar:

- En grado 1º sólo se admitirá la demolición por causa mayor, en este caso, podrá sustituirse la edificación respetándose los parámetros definidos en esta ordenanza, aunque esto suponga reducción de aprovechamientos.
- En grado 2º además de las obras de conservación se permiten las siguientes obras de ampliación:
 - Construcción de garajes en Planta baja adosados a un lindero con superficie máxima veinte (20) metros cuadrados construidos y según modelo autorizado por la

Comunidad de propietarios (en su caso) y por el Ayuntamiento sólo en edificaciones que carezcan de garaje en su proyecto original.

- Cubrición de tendederos y creación de porches al interior de la parcela, con un aumento máximo de diez (10) metros cuadrados y según modelo autorizado por la Comunidad de Propietarios (en su caso) y por el Ayuntamiento.
- Creación de infraestructuras o dotaciones para las zonas comunes como aseos vestuarios etc, con un máximo de cuarenta (40) metros cuadrados.
- Habilitación de buhardillas y todas las obras tendentes a ello, siempre que se realicen interiormente o en caso de influir en el aspecto exterior se realicen con proyecto unitario como mínimo de todo un frente de manzana, o unidad edificatoria y no se superen las alturas de alero y cumbrera de las manzanas o edificaciones contiguas.

Necesitarán así mismo la conformidad de la Comunidad de Propietarios previa.

- No se permiten obras de demolición total, que puedan suponer una sustitución de la edificación, salvo por causas de fuerza mayor.

El Ayuntamiento podrá establecer modelos obligatorios para este tipo de obras con el fin de evitar soluciones demasiado dispares que desvirtúen el carácter del conjunto, así como dictar normas estéticas específicas.

SECCION 2 CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Art. 10.5.4 PARCELA MINIMA

Será la existente.

Art. 10.5.5 FRETE MINIMO

Será el existente.

Art. 10.5.6 CONDICIONES DE ADOSAMIENTO

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Las condiciones de adosamiento serán las establecidas en el artículo 7.3.13 del título 7 de las presentes Normas.

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.5.7 ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las existentes.

Art. 10.5.8 OCUPACION Y EDIFICABILIDAD

La ocupación y la edificabilidad máximas son las existentes, más las superficies de ampliación autorizadas en el artículo 10.5.2.

Art. 10.5.9 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

- Para grado 1º, la altura máxima será de tres plantas (baja + 2).
- Para grado 2º, la altura máxima será de dos plantas (baja + 1) con aprovechamiento bajo cubierta.

En las obras de rehabilitación o reforma será la existente.

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 USOS PERMITIDOS (Uso principal, usos alternativos y usos complementarios)

Art. 10.5.10 USO RESIDENCIAL

El uso principal y característico es:

- Grado 1º, uso residencial clase A, categoría 3ª (vivienda colectiva).
- Grado 2º, uso residencial clase A categoría 1ª (vivienda unifamiliar) y el residencial clase A categoría 2ª (vivienda bifamiliar).

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Serán usos alternativos los siguientes:
No tienen usos alternativos.

Art. 10.5.11 USOS SERVICIOS TERCIARIOS

En grado 1º se permitirá como uso complementario los servicios terciarios clases B, categoría 1ª, clase C, y clase D categoría 1ª y 2ª, solamente en planta baja.

En grado 2º se permitirá como uso complementario en planta baja la clase C categorías 1ª y 2ª es decir, oficinas comerciales y despachos profesionales. En su caso será necesaria la autorización de la Comunidad de Propietarios y no podrán utilizarse para estos usos los espacios destinados a la plaza obligatoria de aparcamiento.

Art. 10.5.12 USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Permitido en ambos grados la clase A categoría 1ª, (educación infantil) la clase B categoría 1ª (centros de servicios sociales sin residencia colectiva), la clase C en su categoría 1ª, (establecimientos sanitarios sin internamiento) y 3ª (establecimientos veterinarios) y la clase D (centros de la administración).

En el grado 1º solo se permitirán en planta baja y en el grado 2º en planta baja o edificio exclusivo.

Art. 10.5.13 USO GARAJE - APARCAMIENTO

Permitido sólo en planta baja o bajo rasante para cumplir con la dotación mínima de un plaza por vivienda.

Art. 10.5.14 OTROS USOS

El uso espacios libres, el uso infraestructuras básicas así como todos los asimilables los enumerados anteriormente estarán permitidos.

Epígrafe 2 Usos Prohibidos

Art. 10.5.15 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos todos aquellos que por exclusión no hayan sido considerados como permitidos en el epígrafe anterior y en especial son usos prohibidos.

- El uso industrial
- El uso agropecuario

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.5.16 REGULACION

Las condiciones estéticas serán las establecidas en el capítulo 7.8 del título 7 de las presentes Normas.

Para el grado 1º y en cuanto al tratamiento de las plantas bajas, las reformas en locales comerciales se ajustarán en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

**CAPITULO 10.6 ZONA 5 (R 5) VIVIENDA UNIFAMILIAR EN
NUEVOS DESARROLLOS****SECCION 1 GENERALIDADES****Art. 10.6.1 AMBITO**

Corresponde a las zonas de tipología de vivienda unifamiliar exenta, pareada, adosada, en hilera, o agrupada, en suelo que se califica en estas Normas Subsidiarias como residencial.

Según el estado de gestión de dotación de servicios y de ocupación existe un pequeño porcentaje de suelo con esta ordenanza en suelo urbano en unidad de ejecución, son suelos que completan la trama urbana o que acogen algún núcleo de población directamente lindante al núcleo urbano, el resto del suelo que es la mayoría corresponde a suelo urbanizable en los nuevos desarrollos planteados, y se delimita en sectores de suelo urbanizable.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos de Calificación y Regulación del Suelo con las siglas R.5, seguidas de otro dígito correspondiente a la categoría o grado.

Art. 10.6.2 GRADOS

A efectos de su posterior regulación se establecen dos grados dentro de la presente ordenanza.

- Grado 1º (R.5.1) vivienda unifamiliar en parcela mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, o también llamado de Media Densidad.
- Grado 2º (R.5.2) también llamado de Baja Densidad corresponde a la vivienda unifamiliar en parcela mínima de seiscientos (600) metros cuadrados.

Estas ordenanzas y sus dos grados según el Art. 10.1.1 de las presentes Normas tienen el rango de Ordenanzas en Suelo Urbano y rango de Normas Urbanísticas para su utilización preferente en suelo urbanizable.

Art. 10.6.3 OBRAS PERMITIDAS

Las obras permitidas son todo tipo de obras con las limitaciones que para los edificios y elementos catalogados, se establecen en el Catálogo Bienes Protegidos.

SECCION 2 CONDICIONES DE LAS PARCELAS**Art. 10.6.4 PARCELA MÍNIMA**

En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie mínima de parcela neta edificable será para cada grado de:

SUPERFICIE DE PARCELA MINIMA	
Grado 1º R.5.1 Media Densidad	Doscientos cincuenta (250) m ²
Grado 2º R.5.2 Baja Densidad	Seiscientos 600) m ²

No se consideran parcelas inedificables, las ya existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, que permitan el desarrollo de una vivienda con el programa mínimo de vivienda social.

En ambos grados se admitirán ordenaciones de viviendas agrupadas con espacio comunal proindiviso, cuando se cumpla que en ningún caso la superficie de parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados para R.5.2 y de doscientos metros (200) metros para el grado R.5.1 ; que la zona común no sea inferior a mil (1000) metros cuadrados, y que el número total de viviendas no resulte incrementado.

Art. 10.6.5 FRENTE MINIMO

El frente mínimo de parcela, para nuevas parcelaciones será:

FRENTE MINIMO DE PARCELA	
Grado 1° R.5.1 Media Densidad	(seis) 6 m
Grado 2° R.5.2 Baja Densidad	(quince) 15 m

En caso de agrupación de parcelas, el frente mínimo en grado primero será de seis (6) metros y en grado 2° de ocho (8) metros para la parcela adscrita a cada vivienda.

Art. 10.6.6 LONGITUD MAXIMA DE LA EDIFICACION

En obras de nueva planta, la longitud máxima de fachada de edificación continua será la correspondiente a:

- en grado 1° la correspondiente a diez parcelas de frente mínimo, es decir será como máximo de sesenta (60) metros.
- en grado 2° la correspondiente a cuatro parcelas agrupadas, es decir será como máximo de sesenta (60) metros.

Art. 10.6.7 CONDICIONES DE ADOSAMIENTO

Las viviendas podrán ser, pareadas, adosadas, en hilera o agrupadas para el grado R.5.1 y además aisladas para el grado R.5.2.

Las condiciones de adosamiento para ambos grados serán las establecidas en el artículo 7.3.13 del título 7 de las presentes Normas.

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.6.8 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de las parcelas, salvo que éstas se fijen posteriormente en los documentos de desarrollo; Planes Parciales, Estudios de Detalle.

Art. 10.6.9 RETRANQUEOS

En obras de nueva planta y ampliaciones de las edificaciones existentes, los retranqueos mínimos a linderos serán:

GRADO	FRENTE	RESTO DE LINDEROS
Grado 1º R.5.1 Media Densidad	(tres) 3 m	(tres) 3 m
Grado 2º R.5.2 Baja Densidad	(cuatro) 4 m	(tres) 3 m

En parcelas en esquina se considerará como frente sólo el principal.

Los sótanos o semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida para el resto de la edificación, excepto cuando sean de carácter comunal para toda una promoción unitaria.

En ambos grados, se admitirán los garajes en planta baja con alineación coincidente con la oficial en un máximo de cuatro (4) metros, y adosado a uno de los linderos laterales en máximo de seis (6) metros. La altura máxima la cara baja del forjado de techo será de tres (3) metros y la altura máxima del punto más alto de la edificación (cubrera o peto) será de tres metros y medio (3,5).

Las dimensiones de fondo y altura de cubrera podrán sobrepasarse (la altura de cubrera, no sobrepasará nunca del límite de los 30° de pendientes), previo acuerdo notarial entre los colindantes, o en promociones con proyecto unitario, no siendo necesario el acuerdo notarial cumpliéndose las condiciones del párrafo anterior.

Art. 10.6.10 OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de Nueva Planta o ampliación será:

OCUPACION MAXIMA	
Grado 1° R.5.1 Media Densidad	50 %
Grado 2° R.5.2 Baja Densidad	30 %

El garaje en planta baja, esté adosado o no, computa ocupación de parcela.

Art. 10.6.11 SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

En obras de Nueva Planta y ampliación, la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Grado 1° R.5.1 Media Densidad	0,65 M ² /M ²
Grado 2° R.5.2 Baja Densidad	0,40 M ² /M ²

En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta no computándose el mismo, a efectos de edificabilidad.

Art. 10.6.12 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

Para los dos grados de ordenanza, la altura máxima de edificación será de dos plantas (baja + 1) y de siete (7) metros de altura máxima de coronación o cara baja de alero.

En la presente ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en el artículo 7.5.4.

Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación e iluminación directa del exterior en todas y cada una de sus estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero, los huecos se dispondrán en el plano de cubierta y preferentemente en las vertientes interiores.

En cualquier caso, la altura máxima de cubrera, medida desde la rasante será de diez (10) metros, y la forma de la cubierta deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30° y un vuelo teórico de (1) metro, desde el plano exterior de la fachada.

Art. 10.6.13 ALTURA LIBRE DE PLANTAS

La altura mínima libre de plantas para obras de ampliación o nueva planta será por ambos grados de:

PLANTA	ALTURA MINIMA
Sótano/semisótano	2,20 m
Planta Baja	2,60 m
Otras	2,60 m

Podrán ser inferiores a esta altura las piezas secundarias como aseos, cuartos de plancha.

En obras de rehabilitación o reforma será la existente.

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 Usos permitidos (Uso principal, usos alternativos y usos Complementarios)

Art. 10.6.14 USO RESIDENCIAL

Es uso principal y característico para los dos grados el uso residencial clase A, categoría 1ª, es decir la vivienda unifamiliar.

El uso residencial clase A categoría 3ª (colectiva horizontal), al igual que el uso residencial clase B, es decir la residencia comunitaria, se consideran como usos alternativos.

En cualquiera de los casos posibles se deberá garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de cada parcela.

Art. 10.6.15 USO SERVICIOS TERCIARIOS

Sólo se permitirán: el clase A categoría 1ª (hoteles)
el clase C categoría 2ª
(despachos profesionales).

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos.

Art. 10.6.16 USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS

Permitido en todas sus clases y categorías (excepto cementerio) como uso complementario y en edificio exclusivo.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento por cada (50) cincuenta metros cuadrados construidos.

Art. 10.6.17 USO GARAJE - APARCAMIENTO

Permitido sólo en planta baja o planta baja rasante para uso privado al servicio de las viviendas.

Art. 10.6.18 OTROS USOS

El uso espacios libres, el uso infraestructuras básicas y el uso vía pública, así como todos los asimilables a los enumerados anteriormente como alternativos o complementarios estarán permitidos.

En parcelas residenciales superiores a los (1000) mil metros cuadrados y lindantes a una vía pecuaria o a suelo no urbanizable, se permitirá el uso agropecuario clase D, es decir el de instalaciones pecuarias estabuladas exclusivamente para caballos de uso privado, con un máximo de tres (3) animales con independencia de que pudiese establecerse algún equipamiento deportivo hípico (Uso dotacional, clase F).

Epígrafe 2 Usos Prohibidos

Art. 10.6.19 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos todos aquellos, que por exclusión no hayan sido considerados como permitidos en el epígrafe anterior y en especial los que se detallan a continuación

Art. 10.6.20 USO INDUSTRIAL

El uso industrial está prohibido en todas sus clases y grados.

Art. 10.6.21 USO SERVICIOS TERCIARIOS

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

El uso servicios terciarios clase A, categoría 2ª (Pensiones) clase B categoría 2ª y 3ª (mediano y gran comercio), clase C categoría 1ª (oficinas comerciales), clase D en todos sus grados (recreativo), son usos prohibidos.

Art. 10.6.22 USO AGROPECUARIO

Es un uso prohibido, excepto las instalaciones pecuarias estabuladas clase D, que pudiesen ser compatibles o en todo caso necesarios para los establecimientos deportivos y recreativos destinados a la hípica.

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.6.23 REGULACION

En suelo urbano serán las establecidas en el capítulo 7.8 del Título 7 de las presentes Normas.

En Suelo urbanizable serán las que establezcan los Planes Parciales que desarrollen el sector.

En obras de nueva planta o ampliación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, se prohíben las mansardas y los cuerpos salientes del plano de cubierta como las buhardillas, por el contrario y atendiendo a la tradición de la zona se autorizarán aquellos torreones que semejen miradores o palomares, regulándose según el artículo 7.5.5 y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, así mismo se permitirán los áticos que quedasen contenidos dentro de la silueta teórica máxima de cubierta descrita en el artículo 10.6.12. Tanto torreones como áticos sólo se permitirán en edificios aislados.

CAPITULO 10.7 ZONA 6 (R 6) VIVIENDA COLECTIVA**SECCION 1 GENERALIDADES****Art. 10.7.1 AMBITO**

Se crea esta ordenanza para su posible uso en suelo urbanizable desarrollado por Planes Parciales.

Su ámbito de aplicación será principalmente el de las viviendas de protección pública.

En las fichas de desarrollo de los Planes Parciales se indica que para las viviendas de protección pública se utilizarán preferentemente ordenanzas cuya parcela mínima sea igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

En las fichas se establece como preferente la ordenanza R.5.1.

La ordenanza R.6 que corresponde con viviendas colectivas con un índice máximo de una vivienda por cada doscientos cincuenta metros cuadrados de parcela neta y tipología similar a las de las viviendas unifamiliares agrupadas. Esta ordenanza puede considerarse como alternativa a la R.5.1

A las viviendas construidas con éste tipo de ordenanza les es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 10.7.2 GRADOS

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente ordenanza no se establecen grados.

Art.10.7.3 OBRAS PERMITIDAS

Las obras permitidas son todo tipo de obras.

SECCION 2 CONDICIONES DE LAS PARCELAS**Art. 10.7.4 PARCELA MINIMA**

Se establece una parcela mínima de mil quinientos metros cuadrados, que es aquella que corresponde con seis unidades de vivienda.

Art. 10.7.5 FRENTE MINIMO

No se establece frente mínimo.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 10.7.6 LONGITUD MAXIMA DE LA EDIFICACION

La longitud máxima de la edificación será de setenta (70) metros.

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN**Art. 10.7.7 ALINEACIONES Y RASANTES**

Las alineaciones de la edificación se determinarán por el Plan Parcial que desarrolle cada sector.

Art. 10.7.8 RETRANQUEOS

La separación mínima de la edificación a los linderos de la parcela será de cinco (5) metros.

La separación entre edificios de una misma parcela será objeto de posterior regulación en los Planes Parciales.

Art. 10.7.9 OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA

La ocupación sobre rasante será del cincuenta (50%) por ciento de la parcela neta edificable, y la ocupación máxima bajo rasante será del setenta (70%) por ciento.

Art. 10.7.10 SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta edificable será setenta (70) metros cuadrados por cada cien metros cuadrados. Este parámetro se ajustará por los Planes Parciales al Aprovechamiento tipo del sector.

El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por doscientos cincuenta (250).

Art. 10.7.11 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas (baja + 1), ni una altura de cornisa de siete metros, cincuenta centímetros (7,50 m).

Sobre la última planta permitida, se consienten áticos retranqueados según las condiciones del artículo 7.5.5 o aprovechamiento bajo cubierta, siempre que la altura de coronación, no supere los diez metros y medio (10,5) metros. El aprovechamiento bajo cubierta

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

será el posible dentro de una cubierta teórica formada por un plano inclinado 30° con vértice a un metro de la fachada desde la altura máxima de cornisa. El aprovechamiento bajo cubierta no contará a efectos del cómputo de edificabilidad máxima siempre que su uso este ligado a la planta inferior..

Art. 10.7.12 ALTURA LIBRE DE PLANTAS

La altura libre de pisos será igual o superior a los siguientes valores:

- Dos metros y sesenta y cinco centímetros (2,65 m) para la planta baja.
- Dos metros sesenta centímetros (2,60) para el resto de las plantas.

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 usos permitidos

Art. 10.7.13 USO RESIDENCIAL

El uso principal y característico es el residencial clase A categoría 3ª subcategoría B, es decir Residencia familiar colectiva con tipología similar a las viviendas unifamiliares agrupadas (colectiva horizontal).

Se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda.

Art.10.7.14 USOS SERVICIOS TERCIARIOS

Usos permitidos son:

Se permitirá como uso complementario en planta baja la clase C categorías 1ª y 2ª es decir, oficinas comerciales y despachos profesionales. En su caso será necesaria la autorización de la Comunidad de Propietarios y no podrán utilizarse para estos usos los espacios destinados a la plaza obligatoria de aparcamiento.

Art. 10.7.15 USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

El uso dotacional se permite en situación de planta baja, inferior a la baja y edificio exclusivo.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

Art. 10.7.16 USO GARAJE - APARCAMIENTO

El uso garaje - aparcamiento está permitido en situación de planta baja o inferior a la baja.

Art. 10.7.17 OTROS USOS

Además de los usos enumerados en este epígrafe y todos aquellos que pudieran ser considerados como tales, por no ser la lista enumerada, cerrada y excluyente, se consideran usos permitidos el uso espacios libres y zonas verdes, el uso infraestructuras básicas, y el uso vía pública.

Epígrafe 2 Usos prohibidos

Art. 10.7.18 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos los no enumerados como permitidos en el epígrafe anterior y en cualquier caso en particular los enumerados en los artículos siguientes.

Art. 10.7.19 USO INDUSTRIA

Se prohíbe el uso industrial en todas sus clases y categorías excepto el clase D categoría 1ª es decir el uso industrial de almacén compatible con el residencial.

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.7.20 REGULACION

Las condiciones estéticas serán las establecidas en el capítulo 7.8 del título 7 de las presentes Normas así como las que establezca el Plan Parcial que desarrolle cada Sector.

**CAPITULO 10.8 ZONA 7 (I 7) POLIGONO INDUSTRIAL
LOS SALMUEROS****SECCION 1 GENERALIDADES****Art. 10.8.1 AMBITO**

Corresponde a la zona industrial situada al oeste del municipio denominada como Los Salmueros, y que en la actualidad se encuentra al 90 % de ocupación, con diversas industrias en funcionamiento.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos de Calificación y Regulación del Suelo con las siglas I.7.

Se establecen dos grados según el tamaño mínimo de su parcela:

- Grado I.7.1 para parcelas superiores o iguales a mil (1.000) metros cuadrados.
- Grado I.7.2 para las parcelas superiores o iguales a diez mil (10.000) metros cuadrados.

Art. 10.8.2 OBRAS PERMITIDAS

Las obras permitidas son todas las obras que cumplan con los parámetros de la ordenanza.

SECCION 2 CONDICIONES DE LA PARCELA**Art. 10.8.3 PARCELA MINIMA**

No se consideran inedificables las parcelas existentes anteriormente a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias. A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones la parcela edificable será :

- Para grado I.7.1 parcelas superiores o iguales a mil (1.000) metros cuadrados.
- Para grado I.7.2 para las parcelas superiores o iguales a diez mil (10.000) metros cuadrados.

Art. 10.8.4 FRENTE MINIMO Y FONDO MAXIMO

El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor de:

- Doce (12) metros para grado I.7.1
- Treinta (30) metros para el grado I.7.2

El fondo mínimo de la parcela no será inferior a:

- Para grado I.7.1 diez y ocho (18) metros.
- Para grado I.7.2 cincuenta (50) metros.

En el grado I.7.1 la edificación podrá adosarse a uno de los linderos con acuerdo notarial, o proyecto unitario.

En el grado I.7.1 la edificación será exenta.

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.8.5 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela.

Art. 10.8.6 RETRANQUEOS

Para nuevas construcciones y/o ampliaciones se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros a todos los linderos. En todo caso se guardarán las distancias establecidas en la NBCPI-96 y en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Art. 10.8.7 OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela en obras de nueva planta o ampliación será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable. En el grado I.7.1 la edificación

En caso de edificaciones construidas con anterioridad a estas Normas será la existente.

Art. 10.8.8 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

La edificabilidad máxima sobre parcela neta para obras de nueva planta y ampliación será de $(0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2)$ sesenta metros cuadrados por cada cien de parcela para el grado I.7.1, y del cuarenta y cinco metros cuadrados por cada cien de parcela $(0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2)$ para el grado I.7.2.

Art. 10.8.9 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima es de ocho (8) metros y la máxima de cumbrera es de once (11) metros siendo el número máximo de plantas permitidas el de dos. Se podrá superar la altura máxima, si se justifica la necesidad de espacios más altos para desarrollar alguna de las actividades concretas para la que se destine la edificación.

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 usos permitidos

Art. 10.8.10 USO INDUSTRIAL

El uso característico principal, es el uso industrial clases A, B y D excepto las incompatibles con medio urbano por su peligrosidad. Deberá garantizar una plaza de aparcamiento por cada (100) metros cuadrados construidos.

Art. 10.8.11 USO SERVICIOS TERCIARIOS

Se considera uso complementario el uso Servicios Terciarios clase C (oficinas en planta baja o entre planta) y con un máximo del (25%) veinticinco por ciento de la superficie total edificable. También se permite en edificio exclusivo.

Se autoriza la clase B comercial, en aquellos productos ligados directamente con la producción, no excediendo del treinta (30 %) por ciento de la superficie construida.

Se autoriza la clase D recreativo en su categoría 2ª (establecimientos de bebidas y comidas) en edificio exclusivo y para dar servicio fundamentalmente al polígono.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos.

Art. 10.8.12 USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Permitido exclusivamente en clase D Servicios públicos, destinados a almacenamiento, estacionamiento de vehículos etc, y los usos dotacionales infraestructurales.

Art. 10.8.13 OTROS USOS

El uso garaje - aparcamiento, el uso espacios libres y zonas verdes y el uso agropecuario clase B, están también permitidos, así como el de infraestructuras básicas y red viaria.

Epígrafe 2 Usos Prohibidos

Art. 10.8.14 USOS PROHIBIDOS

Son todos aquellos no enumerados como autorizados en el epígrafe anterior.

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.8.15 CONDICIONES ESTÉTICAS

Las plantas industriales presentarán siempre en todos sus parámetros calidad de obra terminada.

El proyecto de edificación deberá incluir la ordenación total de la parcela, definiendo accesos, aparcamientos, zonas de carga y descarga y zonas ajardinadas.

La parcela deberá estar arbolada en la proporción de un árbol por cada ciento cincuenta metros (150 m) de parcela.

Art. 10.8.16 CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS.

En los linderos el cerramiento no sobrepasará la altura de dos metros y medio (2,5 m) y estará formado por un muro de ladrillo o bloque hasta una altura máxima de un metro y medio (1,5 m) y malla y reja hasta la altura total.

CAPITULO 10.9 ZONA 8 (I8) POLIGONO INDUSTRIAL LAS ARROYADAS

SECCION 1 GENERALIDADES

Art. 10.9.1 AMBITO

Corresponde a la zona industrial situada al Norte del municipio denominada como Las Arroyadas, que recibe su nombre del Arroyo de las Arroyadas que discurre por su zona norte, hoy en día canalizado mediante un emisario.

Alberga varias industrias en funcionamiento debido a una parcelación antigua y a anteriores planes que quedaron a medio ejecutar. Por esta misma razón dispone de varias calles y de dotación de servicios para suministro de las naves en funcionamiento.

Así se distinguen en el polígono dos zonas: una zona calificada como suelo urbano en unidad de ejecución y otra como suelo urbanizable en sector, atendiendo a su grado de urbanización y consolidación de la edificación.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos de calificación y regulación del suelo con las siglas I.8 seguidas de otro dígito correspondiente al grado.

Art. 10.9.2 GRADOS

A efectos de su posterior regulación se establecen cinco grados dentro de la presente ordenanza.

- Grado 1º **Nave nido.** Corresponde a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamientos dentro de la misma parcela.
- Grado 2º **Nave adosada.** Corresponde a las instalaciones sobre parcelas de reducido tamaño capaces de alojar edificaciones adosadas a los linderos laterales
- Grado 3º **Nave exenta.** Corresponde a instalaciones sobre parcela de tamaño medio/grande capaces de alojar edificaciones exentas.

- Grado 4° **Industria especial.** Corresponde a instalaciones capaces de alojar instalaciones exentas con zonas ajardinadas en parcela de gran superficie.

Art. 10.9.3 OBRAS PERMITIDAS

Se permiten todo tipo de obras. Las obras de ampliación de edificaciones existentes cumplirán con los parámetros de las presentes Normas.

SECCION 2 CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 10.9.4 TAMAÑO DE PARCELA

El tamaño de parcela edificables será para cada grado:

M² TAMAÑO DE PARCELA		
Identificación	Mínimo	Máximo
Grado 1. Nave Nido	3.000	30.000
Grado 2 Nave adosada	500	2.000
Grado 3 Nave exenta	1.000	35.000
Grado 4 Industria Especial	10.000	Libre

En el grado 1° se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción y gestión conjunta, pudiéndose construir en su interior contenedores industriales de tamaño mínimo de 250 m² construido por nave.

En el caso de construcciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas, la parcela mínima será la catastral existente, si es menor que éstas.

Art. 10.9.5 FRENTE MINIMO

Para cada grado el frente mínimo de parcela para nuevas agregaciones o segregaciones será de:

FRENTE MINIMO DE PARCELA		
Identificación	Mínimo	Resto
Grado 1. Nave Nido	35 m	Libre
Grado 2 Nave adosada	15 m	25 m
Grado 3 Nave exenta	25 m	40 m
Grado 4 Industria Especial	25 m	Libre

SECCION 3 **CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN**

Art. 10.9.6 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, excepto que el Plan Parcial establezca otras determinaciones; en cualquier caso deberán cumplirse los retranqueos mínimos establecidos

Art. 10.9.7 RETRANQUEOS

Los retranqueos mínimos establecidos para cada grado, tanto para las edificaciones sobre rasante, como bajo rasante serán:

RETRANQUEOS MINIMOS		
Identificación	Frente	Resto
Grado 1. Nave Nido	5,50	5,50 *
Grado 2 Nave adosada	4,00	5,00 *
Grado 3 Nave exenta	8,00	5,00 **
Grado 4 Industria Especial	20,00	15,00

* Se admite adosamiento a linderos o entre medianeras

** Se admite adosamiento a 1 lindero lateral con acuerdo entre propietarios o promoción conjunta.

En el caso de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas o en las áreas con parcelaciones aprobadas con anterioridad, el retranqueo admisible

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

será el existente si es menor que aquel o el consignado en el proyecto de parcelación.

Art. 10.9.8 OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela en obra de nueva planta o ampliación será:

OCUPACION MAXIMA	
Grado 1. Nave Nido	50 %
Grado 2 Nave adosada	60 %
Grado 3 Nave exenta	60 %
Grado 4 Industria Especial	35 %

En obras de rehabilitación o reforma será el existente si es superior a aquel; del mismo modo en el caso de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas o en las áreas como parcelaciones aprobadas con anterioridad, la ocupación admisible será la existente si es menor que aquel o la consignada en el proyecto de parcelación.

Art. 10.9.9 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE

La edificabilidad máxima sobre parcela neta en obras de Nueva Planta y ampliación será para cada grado

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Grado 1. Nave Nido	0,70 m ² /m ²
Grado 2 Nave adosada	0,70 m ² /m ²
Grado 3 Nave exenta	0,60 m ² /m ²
Grado 4 Industria Especial	0,40 m ² /m ²

Art. 10.9.10 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

ALTURA MAXIMA	
Grado 1. Nave Nido	9 m
Grado 2 Nave adosada	9 m
Grado 3 Nave exenta	12 m
Grado 4 Industria Especial	12 m

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas para el proceso productivo.

En todos los casos la actividad productiva y de almacenamiento deberá desarrollarse en una única planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativas y de servicio complementarias del proceso productivo. En planta sótano únicamente se admitirá el uso de garaje.

Art. 10.9.11 ALTURA LIBRE DE PLANTAS

La altura libre de la edificación garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

- 2,60 m en las áreas administrativas y de servicio.
- 4,50 m libre de obstáculos en las áreas de uso industrial.

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 Usos permitidos

Art. 10.9.12 USO INDUSTRIAL

El uso industrial, es el uso característico y principal en sus clases A, B, y D excepto las clasificadas como incompatibles con el medio urbano por su peligrosidad (algunas de la categoría 4ª).

Deberá garantizarse dentro de la parcela las plazas tanto de aparcamiento de los vehículos como de carga y descarga, según el siguiente cuadro y lo dispuesto en el artículo 9.4.3:

APARCAMIENTO			
GRADO	PLAZAS VEHICULO LIGERO	PLAZAS VEHICULO MEDIO	PLAZAS VEHICULO PESADO
1°	1 cada 150 m ² construidos	1 cada 1.500 m ² construidos	1 cada 1.500 m ² constr.
2°	1 cada 250 m ² construidos	1 cada 600 m ² construidos	
3° Y 4°	1 cada 300 m ² construidos	1 cada 600 m ² construidos	

Art. 10.9.13 USO SERVICIOS TERCIARIOS

Se considera uso complementario el uso de servicios terciarios clase C, oficinas, en planta baja, entreplanta y con un máximo del veinticinco por ciento (25 %) de la superficie construida. Se admite como uso alternativo al principal el clase C en edificio exclusivo.

Se autoriza la clase B comercial, como uso compatible y con una superficie máxima del treinta por ciento (30 %) de la superficie construida siempre que el uso comercial este directamente ligado a la venta de productos elaborados en la industria.

Se autoriza la clase D recreativo en su categoría 2^a (establecimientos de comida y bebidas) como uso alternativo en edificio exclusivo y directamente ligado a dar servicio a los trabajadores y personas relacionadas con el polígono.

Art. 10.9.14 USO DOTACIONAL

Permitido exclusivamente como uso alternativo en clase D Servicios públicos y los usos dotacionales infraestructurales.

Art. 10.9.15 OTROS USOS

El uso garaje aparcamiento, el uso espacios libres y zonas verdes y el uso agropecuario clase B están también permitidos, así como el de infraestructuras básicas y el de red viaria.

Epígrafe 2 Usos Prohibidos**Art. 10.9.16 USOS PROHIBIDOS**

Son todos aquellos que quedan por exclusión de los enumerados en el epígrafe anterior.

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES**Art. 10.9.17 CONDICIONES ESTETICAS**

En suelo urbano, las condiciones estéticas se regularán según lo dispuesto en el artículo 10.8.16.

En suelo urbanizable se regularán por las determinaciones que incluyan en su normativa el Plan Parcial de desarrollo del Sector.

Art. 10.9.18 CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS

En suelo urbano, las condiciones de los cerramientos serán las mismas que las dispuestas en el artículo 10.8.17

En suelo urbanizable serán las que determinen en el Plan Parcial de desarrollo del Sector.

CAPITULO 10.10 ZONA 9 (A9) ACTIVIDADES ECONOMICAS**SECCION 1 GENERALIDADES****Art. 10.10.1 AMBITO**

Corresponde a las zonas de nuevas actividades situadas en el margen de la autovía N-401.

Los edificios corresponderán a tipología de edificación industrial o de Servicios Terciarios en edificio exclusivo, o en agrupación, sobre parcela media y grande.

Su uso característico será mixto industria y servicios terciarios.

En la actualidad existe una gran edificación comercial (Muebles, Flovic) de exposición y venta de mobiliario, también existe una instalación industrial (Tableros Reyna).

Su ámbito de aplicación como ordenanza preferente queda reflejado en los planos de calificación y regulación del Suelo con las siglas A9, seguidas de otro dígito correspondiente al grado, pudiendo el Plan Parcial crear otras nuevas ordenanzas que completen o mejoren esta.

Art. 10.10.2 GRADOS

A efectos de su posterior regulación se establecen cinco grados dentro de la presente ordenanza:

- Grado 1º **Nave nido.** Corresponde a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamientos dentro de la misma parcela. Su situación preferente será en segunda línea de edificación desde la autovía.
- Grado 2º **Nave exenta.** Corresponde a las instalaciones sobre parcelas de tamaño medio y grande capaces de alojar edificaciones aisladas.
- Grado 3º **Industria especial.** Corresponde a instalaciones capaces de alojar edificaciones exentas con zonas ajardinadas en parcela de gran superficie.

- Grado 4° **Servicios Terciarios comerciales.** Corresponde a instalaciones sobre parcela de tamaño medio y grandes capaces de alojar instalaciones comerciales de un solo uso (como la venta de muebles).

Se incluyen también en este grado como autorizables los Servicios Terciarios de Hospedaje y Recreativos con las limitaciones que posteriormente se especificarán.

- Grado 5° **Servicios Terciarios oficinas.** Corresponde a instalaciones sobre parcela de tamaño medio capaces de alojar actividades terciarias de oficinas normalmente en edificio exclusivo. Su situación preferente será el norte de la zona.

Art. 10.10.3 OBRAS PERMITIDAS

Se permiten toda clase de obras.

SECCION 4 CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 10.10.4 TAMAÑO DE PARCELA

El tamaño de parcela edificable para cada grado será:

M2 TAMAÑO DE PARCELA		
CLAVE	MINIMO	MAXIMO
Grado 1. A.9.1 Nave Nido	5.000	30.000
Grado 2 A.9.2 Nave exenta	2.000	35.000
Grado 3 A.9.3 Industria Especial	10.000	Libre
Grado 4 A.9.4 S.T. Comerciales	10.000	Libre
Grado 5 A.9.5 S.T. Oficinas	2.000	Libre

En el grado 1° se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción y gestión conjunta, pudiéndose construir en su interior contenedores industriales de tamaño mínimo de trescientos (300) metros cuadrados construidos por nave.

Art. 10.10.5 FRENTE MINIMO

Para cada grado el frente mínimo de parcela para nuevas agregaciones o segregaciones será de

FRENTE MINIMO DE PARCELA	
IDENTIFICACION	MINIMO
Grado 1. A. 9. 1 Nave Nido	35 m
Grado 2 A. 9. 2 Nave exenta	25 m
Grado 3 A. 9. 3 Industria Especial	50 m
Grado 4 A. 9. 4 S.T. Comerciales	40 m
Grado 5 A. 9. 5 S.T. Oficinas	25 m

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN**Art. 10.10.6 ALINEACIONES Y RASANTES**

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, excepto que el Plan Parcial establezca otras determinaciones, en cualquier caso deberán cumplirse los retranqueos mínimos establecidos.

Art. 10.10.7 RETRANQUEOS

Los retranqueos mínimos establecidos para cada grado tanto para las edificaciones sobre rasante como bajo rasante serán:

RETRANQUEOS MINIMOS		
IDENTIFICACION	FRENTE	RESTO
Grado 1. A.9.1 Nave Nido	5,5	5,50 *
Grado 2 A.9.2 Nave exenta	8,00	4,00 **
Grado 3 A.9.3 Industria Especial	20,00	15,00
Grado 4 A.9.4 S.T. Comerciales	20,00	15,00
Grado 5 A.9.5 S.T. Oficinas	8,00	4,00 **

* Se admite adosamiento a linderos.

** Se admite adosamiento a un lindero lateral con un acuerdo entre propietarios o promoción conjunta.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

En cualquier caso se tendrá en cuenta las distancias mínimas establecidas por la Ley de Carreteras. Así la edificación deberá estar a una distancia mínima de cincuenta (50) metros desde la arista exterior de la explanación.

Art. 10.10.8 OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela en obras de nueva planta y ampliación será de:

OCUPACION MAXIMA	
Grado 1. A. 9. 1 Nave Nido	50 %
Grado 2 A. 9. 2 Nave exenta	50 %
Grado 3 A. 9. 3 Industria Especial	50 %
Grado 4 A. 9. 4 S.T. Comerciales	40 %
Grado 5 A. 9. 5 S.T. Oficinas	40 %

Para edificaciones existentes o autorizadas con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas, la ocupación admisible será la consignada en el proyecto de parcelación.

Art. 10.10.9 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE

La edificabilidad máxima sobre parcela neta en obras de nueva planta y ampliación será para cada grado de

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Grado 1. A. 9. 1 Nave Nido	0,7 M ² /M ²
Grado 2 A. 9. 2 Nave exenta	0,7 M ² /M ²
Grado 3 A. 9. 3 Industria Especial	0,6 M ² /M ²
Grado 4 A. 9. 4 S.T. Comerciales	0,6 M ² /M ²
Grado 5 A. 9. 5 S.T. Oficinas	0,6 M ² /M ²

En cualquier caso la edificabilidad máxima será la establecida por el Plan Parcial con respecto al Aprovechamiento Tipo del sector.

Art. 10.10.10 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION
N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

ALTURA MAXIMA		NUMERO DE PLANTAS
Grado 1. A.9.1 Nave Nido	9 m	Baja + 1
Grado 2 A.9.2 Nave exenta	12 m	Baja + 1
Grado 3 A.9.3 Industria Especial	12 m	Baja + 1
Grado 4 A.9.4 S.T. Comerciales	12 m	Baja + 1*
Grado 5 A.9.5 S.T. Oficinas	12 m	Baja + 1*

* Se admite aprovechamiento bajo cubierta para usos no destinados al público.

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

En los tres primeros grados, la actividad productiva y de almacenamiento deberá desarrollarse en una única planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativas y de servicio complementarias del proceso productivo. En planta sótano sólo se admitirá el uso garaje.

Art. 10.10.11 ALTURA LIBRE DE PLANTAS

La altura libre de plantas garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

- 2,60 m en las áreas administrativas y de servicios.
- 3,00 m en las zonas comerciales.
- 4,50 m en las áreas industriales

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 Usos particulares

Art. 10.10.12 USO PRINCIPAL

En el uso principal y característico es:

- Industria clase A. Industria Ordinaria

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

- Industria clase D. Almacenamiento
- Servicios Terciarios clase B. Comercial categorías 2ª y 3ª. Mediano y gran comercio.
- Servicios Terciarios clase C. Oficinas.

Art. 10.10.13 USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS

Será complementario en edificio exclusivo y en un máximo del cinco (5%) de la edificabilidad total el uso Servicios Terciarios Clase A 1ª Hoteles y el Clase D 2ª (Establecimientos de bebidas y comidas).

Se autoriza también el dotacional en clase D, Servicios públicos y usos dotacionales infraestructurales así como el uso garaje-aparcamiento, el uso espacios libres y zonas verdes.

El grado de relación entre los usos autorizados y su régimen de compatibilidades será objeto de una mejor y mayor regulación en el Plan o Planes Parciales que desarrollen la zona, en cualquier caso también se establecerán las dotaciones mínimas de aparcamiento en el interior de las parcelas según los usos.

Epígrafe 2 Usos Prohibidos**Art. 10.10.14 USOS PROHIBIDOS**

Se prohíben expresamente los siguientes usos.

- El uso residencial en todas sus clases y categorías
-
- El industrial clase C. Extractivo
- El Dotacional clase A. educación y Cultura en sus grados 1º y 2º.

Serán los Planes Parciales los que puedan extender o matizar estos usos.

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 10.10.15 REGULACION

Las condiciones estéticas serán las que incluyan en su normativa el plan Parcial que desarrolle el Sector.

Podrán servir de orientación las establecidas en los dos capítulos anteriores para suelos industriales.

CAPITULO 10.11 ZONA 10 (EQ 10) DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS**SECCION 1 GENERALIDADES****Art. 10.11.1 DEFINICION**

Corresponde a los espacios destinados a la dotación de equipamientos de todo tipo, ya sean públicos o privados, entre ellos los de educación y cultura, culto, asistencia social y sanitaria etc, es decir, los espacios que recogen los usos dotacionales descritos en el Título 9.

Art. 10.11.2 AMBITO

A diferencia de otras zonas de ordenación la presente norma zonal, tiene un doble ámbito de aplicación según su ubicación:

- 1) Aquellos edificios o fracciones de edificios destinados actualmente a equipamientos, en suelo urbano directo; aquellos equipamientos que en virtud de su compatibilidad con otra norma zonal, se implanten como uso complementario en un edificio con uso principal no dotacional; y aquellos equipamientos que pudieran instalarse en edificios o parcelas existentes en las zonas de Casco y Ensanche, quedarán sometidos por lo que se refiere a características de parcela y condiciones de la edificación (posición, volumen y estéticas) a las normas específicas de la zona donde quede incluido.
- 2) Aquellos equipamientos nuevos que:
 - * Puedan realizarse en Suelo Urbano directo que no sea Casco o Ensanche.
 - * Puedan realizarse en Suelo Urbano en Unidad de Ejecución, Area de Planeamiento Incorporado o Sector de Suelo, urbanizable.

Se registrarán por lo dispuesto en este capítulo. Todo ello con independencia de la titularidad pública o privada del equipamiento.

Los Planes Parciales que incorporen ésta ordenanza podrán modificar sus condiciones excepto las de parcela mínima y edificabilidad máxima.

Art. 10.11.13 GRADOS

A los efectos de su distinción o regulación, los equipamientos consolidados, y en general aquellos a los que se refiere al apartado 1) del artículo anterior se grafiarán con las siglas EQ 10. Aunque a los planos de calificación y Regulación no se distinga su uso concreto, a los efectos de una clasificación más pormenorizada y de acuerdo con lo establecido en el Título 9 de las presentes Normas se diferencian como

- | | | |
|--------------------------------|-----|----------|
| - Edificación y Cultura | (A) | EQ. 10 A |
| - Asistencial | (B) | EQ. 10 B |
| - Sanitario | (C) | EQ. 10 C |
| - Servicios y Comercio Público | (D) | EQ. 10 D |
| - Religioso y de Culto | (E) | EQ. 10 E |
| - Deportivo | (F) | EQ. 10 F |
| - Otras dotaciones | (G) | EQ. 10 G |

En cuanto a las zonas de equipamientos regulados por esta ordenanza, es decir, aquellos a los que se refiere el apartado 2) del Artículo anterior, se grafiarán así mismo, son las siglas EQ seguidas del nº 10, y de otro dígito, atendiendo a los usos según los grados:

- | | |
|--|----------|
| - Grado 1º Edificación y Cultura | EQ. 10.1 |
| - Grado 2º Asistencial | EQ. 10.2 |
| - Grado 3º Sanitario | EQ. 10.3 |
| - Grado 4º Servicios y Comercio
Público | EQ. 10.4 |
| - Grado 5º Religioso y de Culto | EQ. 10.5 |
| - Grado 6º Deportivo | EQ. 10.6 |
| - Grado 7º Otras dotaciones | EQ. 10.7 |

En suelo urbano en unidad de ejecución se establecerá el uso concreto, y por tanto el último dígito, según criterios municipales y las necesidades locales.

En Suelo Urbanizable se establecerá el uso concreto, y por tanto el último dígito en el desarrollo del Plan Parcial y de acuerdo con los módulos de reserva del Reglamento de Planeamiento.

Art. 10.11.4 OBRAS PERMITIDAS

Se permiten todo tipo de obras.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Los edificios catalogados destinados a equipamiento se registrarán en primer lugar, por la ficha del Catálogo de Bienes Protegidos, y en segundo lugar, de estar en Casco o Ensanche, por las correspondientes normas zonales.

SECCION 2 CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 10.11.5 PARCELA MINIMA

Con las excepciones hechas para dotaciones consolidadas o situadas en Casco y Ensanche, la parcela mínima en Suelo Urbano será:

En dotaciones privadas: quinientos metros cuadrados (500) m² o la catastral existente si es menor que aquella.

En dotaciones públicas: la derivada de las necesidades funcionales.

Para los sectores en Suelo urbanizable será la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento con un mínimo de seiscientos (600m²) metros cuadrados.

Art. 10.11.6 OTRAS CONDICIONES DE PARCELA

No se fijan

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.11.7 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Serán libres dentro de la parcela excepto que en las Normas o Planes Parciales se establezca una alineación obligatoria.

En caso de no adosarse a lindero el retranqueo será igual o superior a tres (3) metros.

Art. 10.11.8 OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA

La ocupación máxima de parcela será de sesenta metros por cada cien de parcela (60 %).

Art. 10.11.9 SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Será de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, es decir se podrá construir un metro de edificación por cada metro de parcela neta edificable.

Art. 10.11.10 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima total será de tres plantas (baja + 2) en soluciones de cubierta plana, no permitiéndose por encima de está altura la construcción de áticos ; y de dos plantas y bajo cubierta en soluciones de cubierta inclinada.

La altura de plantas será la necesaria para el desarrollo de la actividad con un mínimo de do metros y sesenta centímetros lde altura libre.

Sobre las alturas así definidas sólo se permitirán elementos ornamentales, instalaciones y elementos de ocultación de las mismas y en general todos aquellos enumerados en el artículo 7.5.8 excepto áticos y torreones.

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 Usos Permitidos

Art. 10.11.11 USO PRINCIPAL

El uso principal es el dotacional en todos sus grados.

En el caso de equipamientos privados que no hayan sido implantados por cumplimiento del Reglamento de Planeamiento, podrá solicitarse el cambio de uso dotacional por los siguientes usos alternativos:

- Servicios terciarios

Clase A (Hospedaje), Clase B (Comercial) en sus categorías 1ª y 2ª Clase D (Recreativo)

El nº de plazas de aparcamiento se regirá por lo dispuesto en el artículo 9.5.4 y en su defecto se deberá garantizar una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos.

Art. 10.11.12 OTROS USOS PERMITIDOS

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

- Permitido el Uso público Comercial en planta baja y en edificio exclusivo.
- Permitido el uso zona verde.
- Permitido el uso residencial con un máximo de una vivienda de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos destinada a guarda y custodia de las instalaciones.
- Permitido el industrial clase A categoría 1ª y D categoría 1ª en edificio exclusivo.
- Permitido el uso aparcamiento en planta baja e inferior a la baja.
- Permitido el uso infraestructuras básicas y red viaria.

Epígrafe 2 ***Usos Prohibidos***

Art. 10.11.13 **USOS PROHIBIDOS**

Se prohíbe particularmente el uso residencial en vivienda unifamiliar o colectiva, y todos aquellos usos que no hayan sido enumerados (o pudieran asimilarse por semejanza) en el epígrafe anterior.

SECCION 5 **CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES**

Art. 10.11.14 **REGULACION**

Serán las establecidas como generales en estas normas, además de las que complementen el Plan Parcial que desarrolle el Sector, en el caso del Suelo urbanizable.

No obstante y debido a la particularidad de este uso se tendrán criterios flexibles siempre que la edificación armonice con el entorno.

CAPITULO 10.12 ZONA 11 (EL.11) ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

SECCION 1 GENERALIDADES

Art. 10.12.1 DEFINICION Y AMBITO

Corresponde a los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población. así como los espacios libres de dominio y uso privado.

Se distinguen con las siglas EL.11 en los planos de calificación y regulación del suelo. Podrán diferenciarse en posteriores documentos de desarrollo según los grados que se establecen a continuación.

Art. 10.12.2 GRADOS

A los efectos de su posterior regulación se establecen los siguientes grados.

Grado 1º **Parques.** Formados por espacios urbanos en que
(EL.11.1) predomina la zona forestada o ajardinada sobre la zona urbanizada.

Grado 2º **Jardines y Juegos.** Zonas de uso público formadas
(EL.11.2) por espacios urbanos donde predominan las áreas de paseo, o juegos sobre las zonas verdes.

Grado 3º **Verde Deportivo.** Zonas formadas por espacios
(EL.11.3) urbanos donde predominan las instalaciones deportivas al aire libre sobre el resto de las instalaciones y las zonas forestadas o ajardinadas.

Grado 4º **Protección de vías , infraestructuras y cauces**
(EL.11.4) Son bandas de terreno, destinadas a la protección de las vías de comunicación ya sean rodoviarías o ferroviarias, de infraestructuras básicas del territorio y de cauces de arroyos, chorreras etc que forman pasillos verdes de conexión de zonas urbanas.

Grado 5° **Anexo a viario.** Son zonas ajardinadas generalmente
(EL.11.5) longitudinales que acompañan al viario, y que se distinguen de las áreas estanciales reguladas en el capítulo siguiente (Red Viaria) por tener una dimensión tal que pueda realmente servir al esparcimiento y a la estancia de las personas.

Grado 6° **Jardines y espacios libres privados.**

(EL.11.6) Son los espacios libres de edificación de carácter privado. Pueden ser jardines de uso privativo, jardines de usos comunales, calles de distribución a acceso peatonal rodado restringido dentro de la parcela, patios de manzana, etc.

Art. 10.12.3 OBRAS PERMITIDAS

Las obras permitidas son todas aquellas de demolición nueva planta o ampliación destinadas a pavimentar, ajardinar, dotar de servicios urbanos etc, así como las de edificación e instalación reguladas en los siguientes artículos de este capítulo.

SECCION 2 CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 10.12.4 PARCELA MINIMA

La parcela mínima será:

- Para los grados: 1° Parques; 2° en su categoría de jardines; 3° verde deportivo, la parcela mínima será de mil (1000 m²) metros cuadrados.
- Para el grado 2° en su categoría de juegos, la parcela mínima será de trescientos (300 m²) metros cuadrados.
- Para el grado 4°, protección, no se fija parcela mínima, si bien en caso de cumplir las condiciones de superficie y forma de las parcelas que en este artículo se definen como mínimas (300 m² o 1.000 m²) y/o las fijadas en el Reglamento de Planeamiento podrá contabilizar a efectos de reserva de dotaciones.
- Para el grado 5°, Anexo a Viario la parcela mínima será de trescientos (300) metros cuadrados, si se dedica a juegos de niños, y de mil (1000) metros cuadrados, si se dedica a jardines, debiendo además cumplir las condiciones de forma de la parcela.

Si no cumple estas condiciones será considerado dentro de la Ordenanza Zonal 13 Red Viaria como zonas estanciales.

- Para el grado 6º la parcela mínima o superficie mínima de espacio libre privado se regula en cada una de las ordenanzas zonales de edificación.

Art. 10.12.5 OTRAS CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Las parcelas definidas en el artículo anterior como de superficie mínima mil (1000) metros cuadrados, deberán poder inscribir en su interior una circunferencia con treinta (30) metros de diámetro mínimo.

Las parcelas definidas en el artículo anterior como de superficie mínima trescientos (300) metros, deberán poder inscribir una circunferencia en su interior de doce (12) metros de diámetro mínimo.

En ambos casos deberá tener garantizado un adecuado soleamiento y poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

SECCION 3 EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS

Art. 10.12.6 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

En el suelo de propiedad pública la superficie máxima edificable será de 2 m² metros cuadrados por cada cien metros para parcelas o áreas menores de dos mil (2000 m²) metros cuadrados, y de 3 m² metros cuadrados por cada cien para parcelas o áreas menores de dos mil metros cuadrados (2000 m²). No se fija retranqueo de la edificación si bien la idoneidad de la ubicación, así como la ausencia de perjuicios a terceras personas debe quedar justificada documentalmente. En todos los casos se permitirá una superficie mínima de cuarenta (40 m²) metros cuadrados edificables.

Los espacios libres de propiedad privada podrán admitir instalaciones ligeras desmontables, tipo cenador, pérgolas, etc. limitadas al cinco por ciento (5%) de la superficie total de zona verde.

También se admitirán en el espacio libre de las parcelas, aquellas edificaciones auxiliares como vestuarios etc, que queden reguladas en normas zonales anteriores, en donde quedan establecidas las condiciones de posición y volumen de las mismas.

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

En todo caso las edificaciones auxiliares o instalaciones sobre rasante en los espacios libres de uso privado deberán respetar los retranqueos de la norma zonal a que pertenezca la edificación a que estén ligadas, salvo compromiso documentado con el colindante.

Art. 10.2.7 ALTURA MAXIMA DE LAS INSTALACIONES

En el suelo público, como norma general la altura máxima será de una planta.

En suelo privado la altura máxima será inferior a cuatro metros.

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Art. 10.12.8 USOS PERMITIDOS

El uso principal y característico en todas sus clases y categorías es el Uso Espacios Libres y Zonas Verdes definido en el Título 9.

Está permitido el Uso Público Comercial para instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, etc y en instalaciones permanentes de superficie no superior a cuarenta metros cuadrados (40 m²).

El uso Dotacional de Equipamiento clase D Recreativo (Salas de reunión, establecimientos para consumo de bebidas y comidas y espectáculos), está permitido en instalaciones al aire libre y/o provisionales y/o desmontables, en suelos de titularidad pública, y siempre que su diseño se integre en la zona verde.

Excepcionalmente podrá autorizarse previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales el uso dotacional de infraestructuras básicas (centros de transformación, depósitos,.....) cuando se demuestre la imposibilidad de otra ubicación. En este caso se podrá exigir las medidas correctoras necesarias para la correcta integración en el conjunto del espacio libre / zona verde.

En general se permite todas aquellas construcciones provisionales ligeras como kioscos de prensa o de venta de helados, kioscos de música, paradas de autobús, etc.

También se permite el uso aparcamiento en superficie, servicios básicos infraestructurales.

Art. 10.12.9 USOS PROHIBIDOS

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Se prohíbe el uso industrial y el residencial.

CAPITULO 10.13 ZONA 12 (UI 12) SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURALES**SECCION 1 GENERALIDADES****Art. 10.13.1 DEFINICION Y AMBITO**

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.

Corresponde con el uso establecido en el capítulo 9.8 de las presentes normas. Se identifica con las siglas UI.

Art. 10.13.2 GRADOS

A efectos de posterior regulación o identificación se diferencian dos grados.

- Grado 1º Servicios urbanos. Centros de transformación, centros de depuración, depósitos de agua potable, emisarios.
- Grado 2º Servicios relacionados con el transporte: estaciones de autobuses, apeaderos.

SECCION 2 CONDICIONES ESPECIFICAS**Art. 10.13.3 PARCELA MINIMA**

En esta ordenanza no se establece parcela mínima.

Art. 10.13.4 RETRANQUEOS

No se fijan retranqueos a otras edificaciones a linderos, pero se tendrá en cuenta la normativa específica de cada instalación.

Art. 10.13.5 OTRAS CONDICIONES

Todos los Servicios Urbanos de grado 1º en suelo urbano en unidad de ejecución, o suelo urbanizable se ubicará según los casos en: parcelas privadas segregadas para tal fin; o en espacios libres privados, según tengan o no que cambiar de titularidad, necesiten acceso desde la vía pública, etc..

En suelo urbano directo, en caso de que se necesitase alguna infraestructura de este tipo podrán ser ubicados, si se demostrase

imposibilidad de otra solución, en espacio libre público, red viaria, o similar.

Los servicios urbanos de grado 2º se ubicarán en suelo público y estarán ligados a las redes viarias o ferroviarias serán por ejemplo: estaciones de autobuses, apeaderos de tren etc.

No se fija límite de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables.

Aquellas que sean habitables como estaciones de autobús etc, tendrá la edificabilidad necesaria para su correcto funcionamiento y en cualquier caso se regirá por los parámetros mínimos de ocupación y volumen establecido para las dotaciones de equipamiento del Capítulo 10.11.

Art. 10.13.6 CONDICIONES DE USO

En el grado 1º sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren, con los complementarios necesarios para su correcto funcionamiento.

En el grado 2º excepcionalmente podrán permitirse usos complementarios de servicios terciarios que no ocupen más de un quince por ciento (15 %) todos en conjunto, de la superficie total construida.

Art. 10.13.7 COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Todos los costes de infraestructuras para la dotación de servicios urbanos, cuotas de conexión, proyectos, licencias etc serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

CAPITULO 10.14 ZONA 13 (RV 13) RED VIARIA Y APARCAMIENTO**SECCION 1 GENERALIDADES****Art. 10.14.1 DEFINICION Y AMBITO**

Corresponde a los espacios públicos o de uso público destinados a posibilitar el movimiento de peatones, vehículos y medios de transporte colectivo de superficie, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Se designa con las siglas RV. 13.

Esta norma zonal regula dichos espacios sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

En cuanto a los sistemas generados de red viaria, se regularán según lo establecido en las Leyes de Carreteras, en el capítulo 3.3, y en la presente ordenanza por este orden de vinculación.

Art. 10.14.2 GRADOS

A efectos de posteriores regulaciones la presente ordenanza zonal distingue los siguientes grados:

Grado 1º Peatonal (RV. 13.1)

Grado 2º De Coexistencia (RV. 13. 2)

Grado 3º Rodado (RV. 13.3)

El grado 1º y 3º podrán disponer o componerse en parte por las áreas estanciales como bulevares, plazas, etc., definidas en el artículo 9.9.9.

El grado 2º y 3º podrán disponer de aparcamientos.

Art. 10.14.3 OBRAS PERMITIDAS

Las obras permitidas son todas aquellas de demolición, nueva planta o ampliación, destinadas a pavimentar, ajardinar, dotar de servicios urbanos etc, así como las de edificación e instalación reguladas en este capítulo.

SECCION 2 CONDICIONES ESPECIFICAS**Art. 10.14.4 DIMENSIONES DE LAS VIAS**

Las dimensiones mínimas de las nuevas vías: serán, en cuanto a su ancho:

- Para grado 1º RV1 Peatonal de cuatro metros (4m).
- Para grado 2º RV2 De Coexistencia el ancho mínimo será de seis (6 m)
- Para grado 3º RV3 De tráfico rodado con separación de tránsitos el ancho mínimo será de:
 - ocho metros para suelo urbano
 - diez metros para suelo urbanizable
 - catorce metros para zonas industriales

Art. 10.14.5 INSTALACIONES PERMITIDAS

Unicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, señales, cabinas, kioskos con un máximo de doce (12) metros construidos y altura máxima, excepto adornos y elementos no habitables de instalaciones de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m).

SECCION 3 CONDICIONES DE USO**Art. 10.14.6 USO PRINCIPAL**

El uso principal característico de esta zona es el de Red Viaria (Dotacional de Vía Pública) es sus clases A y B y en todas sus categorías, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Art. 10.14.7 USOS COMPATIBLES

Son compatibles los usos dotacionales de Espacios Verdes clase A, jardines y juegos, categorías 1ª y 2ª y el clase B, Protección.

También será compatible el Uso Servicios Terciarios clase B comercial categoría 1ª, en pequeños kioskos, en las mismas

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

condiciones estará el Dotacional de equipamiento clase D Servicios y Comercio Público para kioscos, casetas de información turística, etc.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos, ferias, terrazas de bares, será regulado específicamente por el Ayuntamiento.

TITULO 11

DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

CAPITULO 11.1 DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA: El Ayuntamiento de Cubas, en el plazo de dos años, aprobará o en su caso, adaptará a las presentes Normas, las Ordenanzas Especiales siguientes:

- 1- Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.
- 2- Pliego General de Condiciones o en su caso Instrucciones Particulares para la Redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización.
- 3- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.
- 4- Ordenanza Reguladora para la utilización de los Espacios Libres Municipales de Dominio y Uso Público.

SEGUNDA: El Ayuntamiento de Cubas, en el plazo de dos años, tramitará ante la C.M. el Nuevo Catálogo de Bienes Protegidos adaptado a la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad Autónoma de Madrid. Ley 10/1998 de 9 de julio.

TERCERA: El Ayuntamiento de Cubas, en el plazo de un año, tramitará ante la C.M. el Nuevo Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable.

CAPITULO 11.2 DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- PRIMERA:** Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento comportan la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente el 23 de julio de 1992 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, con los efectos previstos en la legislación vigente y en las presentes disposiciones transitorias.
- SEGUNDA:** Las disposiciones sobre usos contenidas en la presente Normativa Urbanística no impedirán la implantación de dichos usos en posteriores modificaciones, en los edificios construidos, o en construcciones con licencia municipal ajustada al anterior planeamiento que permitiera un uso determinado para la edificación, ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales, de protección y seguridad, previstas en las presentes Normas Subsidiarias.
- TERCERA:** Los instrumentos de ejecución del planeamiento anterior que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, estuvieran definitivamente aprobadas o en trámite de aprobación, y que no fueran disconformes con las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, podrán ser expresamente asumidos o continuar con su tramitación previa declaración expresa del Ayuntamiento a instancia de las entidades ó particulares interesados, en la que se acreditará la concurrencia de las circunstancias expresadas.
- CUARTA:** En los supuestos de edificaciones en situación de “fuera de ordenación” construidas y con usos suprimidos o modificados por las presentes Normas Subsidiarias que se hubieran instalado en el término municipal, podrán continuar su actividad, así como proceder a su traspaso en función de los usos previstos en las disposiciones de las Normas Subsidiarias revisadas. En todo caso se adaptarán las condiciones de utilización a las medidas correctoras que fueran pertinentes.
- QUINTA:** En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas especiales previstas en las Normas Subsidiarias, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido de las Normas Subsidiarias y, en particular, a las Normas Urbanísticas.

SEXTA: En tanto no se apruebe el nuevo Catálogo de Bienes Protegidos previsto en las Normas Subsidiarias, seguirá vigente el actual, aprobado junto el 23 de julio de 1992.

**RELACION DESARROLLADA DEL
ARTICULADO DEL VOLUMEN 2
NORMAS URBANISTICAS**

**RELACION DESARROLLADA
DEL ARTICULADO DEL VOLUMEN 2:
NORMAS URBANISTICAS**

TITULO 1 DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

**CAPITULO 1.1 DEFINICION Y ALCANCE DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS**

SECCION 1 OBJETO NATURALEZA Y CARACTERISTICAS

- Art. 1.1.1 Objeto y Fundamento
- Art. 1.1.2 Formulación
- Art. 1.1.3 Características

SECCION 2 AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

- Art. 1.1.4 Ambito
- Art. 1.1.5 Vigencia

SECCION 3 EFECTOS

- Art. 1.1.6 Efectos
- Art. 1.1.7 Publicidad
- Art. 1.1.8 Obligatoriedad
- Art. 1.1.9 Ejecutividad y Declaración de Utilidad Pública

**SECCION 4 AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA,
NORMATIVA DE PROTECCIÓN**

- Art. 1.1.10 Afecciones
- Art. 1.1.11 Normativa Básica y de Protección.

SECCION 5 CONTENIDO DOCUMENTAL

- Art. 1.1.12 Contenido Documental

SECCION 6 NORMAS DE INTERPRETACION

- Art. 1.1.13 Generalidades
- Art. 1.1.14 Interpretación en “Unidades de Ejecución” y “Sectores”

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

CAPITULO 1.2 SUPUESTOS DE REVISION Y MODIFICACION

SECCION 1 REVISION MODIFICACION Y SUSPENSION

- | | |
|------------|--|
| Art. 1.2.1 | Periodicidad de la Revisión y Modificación Puntual |
| Art. 1.2.2 | Revisión o Modificación a causa de
Planeamiento superior |
| Art. 1.2.3 | Supuestos generales de Revisión |
| Art. 1.2.4 | Iniciación de la Revisión |
| Art. 1.2.5 | Modificaciones puntuales |
| Art. 1.2.6 | Elementos de las Normas con rango de
Planeamiento general |
| Art. 1.2.7 | Suspensión del Planeamiento |

TITULO 2 DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS E INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO 2.1 GENERALIDADES

Art. 2.1.1	Organo Actuante
Art. 2.1.2	Aplicación
Art. 2.1.3	Gestión
Art. 2.1.4	Clases de Instrumentos de Actuación

CAPITULO 2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACION

SECCION 1 CLASES Y SIGNIFICADOS

Art. 2.2.1	Clases
------------	--------

SECCION 2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Epígrafe 1 Planes parciales de ordenación

Art. 2.2.2	Contenido
Art. 2.2.3	Tramitación
Art. 2.2.4	Formulación

Epígrafe 2 Planes especiales

Art. 2.2.5	Clases
Art. 2.2.6	Contenido
Art. 2.2.7	Tramitación
Art. 2.2.8	Formulación

SECCION 3 INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Epígrafe 3 Estudios de detalle

Art. 2.2.9	Contenido
Art. 2.2.10	Tramitación
Art. 2.2.11	Formulación

Epígrafe 4 Catálogos y Normas especiales de protección

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 2.2.12	Objeto
Art. 2.2.13	Contenido
Art. 2.2.14	Tramitación
Art. 2.2.15	Formulación

Epígrafe 5 Ordenanzas especiales

Art. 2.2.16	Objeto
Art. 2.2.17	Tramitación

CAPITULO 2.3 INSTRUMENTOS DE GESTION**SECCION 1 GENERALIDADES**

Art. 2.3.1	Sistemas de Actuación para la Ejecución del Planeamiento
Art. 2.3.2	Opción entre los sistemas de actuación
Art. 2.3.3	Determinación de los Sistemas de Actuación
Art. 2.3.4	Ejecución Sistemática por Unidades
Art. 2.3.5	Requisitos de las Unidades de Ejecución
Art. 2.3.6	Imposibilidad de delimitación
Art. 2.3.7	Nueva delimitación ó modificación de las Unidades de Ejecución
Art. 2.3.8	Ejecución Asistemática en Suelo Urbano
Art. 2.3.9	Deberes de los Propietarios

SECCION 2 SISTEMAS DE ACTUACION***Epígrafe 1 Sistemas de compensación***

Art. 2.3.10	Definición
Art. 2.3.11	Compensación en Polígonos o Unidades de Ejecución de Propietario Unico
Art. 2.3.12	Compensación en Polígonos o Unidades de Ejecución de varios Propietarios.
Art. 2.3.13	Ejecución de Obras de Urbanización
Art. 2.3.14	Cesión de Terrenos y Obras de Urbanización
Art. 2.3.15	Incumplimiento y Responsabilidades

Epígrafe 2 Sistema de cooperación

Art. 2.3.16	Definición
Art. 2.3.17	Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 2.3.18	Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de obligatoria reparcelación
Art. 2.3.19	Reparcelación voluntaria
Art. 2.3.20	Reparcelación económica
Art. 2.3.21	Normalización de fincas
Art. 2.3.22	Efectos de la reparcelación
Art. 2.3.23	Ejecución de las obras de Urbanización
Art. 2.3.24	Cesión de los Terrenos y Obras de Urbanización

Epígrafe 3 Sistema de Ejecución forzosa

Art. 2.3.25	Definición y supuestos de aplicación
Art. 2.3.26	Efectos de la determinación del Sistema
Art. 2.3.27	Proyecto de reparcelación. Contenido adicional
Art. 2.3.28	Entidad Urbanística Colaboradora: Entidad gestora
Art. 2.3.29	Ocupación de terrenos
Art. 2.3.30	Ejecución de obras de Urbanización
Art. 2.3.31	Liquidación de la Actuación
Art. 2.3.32	Facultades de la Administración actuante

Epígrafe 4 Sistema de expropiación

Art. 2.3.33	Formas de gestión del Sistema de Elección
Art. 2.3.34	Gestión por concesión
Art. 2.3.35	Ejecución de la Urbanización
Art. 2.3.36	Procedimientos de Liberación
Art. 2.3.37	Parcelación y adjudicación de parcelas resultantes
Art. 2.3.38	Otras formas de disposición de las parcelas resultantes

SECCION 3 CONVENIOS URBANISTICOS

Epígrafe 1 Concepto, principios, objeto y límites

Art. 2.3.39	Competencia para su formulación
Art. 2.3.40	Formulación y cumplimiento
Art. 2.3.41	Contenido y finalidad
Art. 2.3.42	Cesión del aprovechamiento Urbanístico
Art. 2.3.43	Efectos

Epígrafe 2 Procedimiento para la celebración de los convenios urbanísticos

Art. 2.3.44	Negociación e Información Pública
Art. 2.3.45	Coincidencia en la tramitación
Art. 2.3.46	Ratificación del texto definitivo
Art. 2.3.47	Perfeccionamiento de los Convenios
Art. 2.3.48	Publicidad de los Convenios

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 2.3.49 Naturaleza de los Convenios

CAPITULO 2.4 INSTRUMENTOS DE EJECUCION

SECCION 1 GENERALIDADES

Art. 2.4.1 Clases de Proyectos

Art. 2.4.2 Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos

SECCION 2 PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 2.4.3 Definición y Características Generales

Art. 2.4.4 Urbanización y Edificación Simultáneas

SECCION 3 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACION

Art. 2.4.5 Definición

SECCION 4 PROYECTOS DE EDIFICACION

Art. 2.4.6 Definición

Art. 2.4.7 Clases de obras de Edificación

Art. 2.4.8 Obras en los Edificios

Art. 2.4.9 Obras de Demolición

Art. 2.4.10 Obras de Nueva Edificación

SECCION 5 PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Art. 2.4.11 Definición y Clases

Art. 2.4.12 Condiciones de los Proyectos de otras actuaciones Urbanísticas

SECCION 6 PROYECTOS DE ACTIVIDADES

Art. 2.4.13 Definición

Art. 2.4.14 Condiciones de los Proyectos de Actividades

CAPITULO 2.5 INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO. LICENCIAS URBANISTICAS. DEBERES DE USO Y CONSERVACION

SECCION 1 LICENCIAS URBANISTICAS

- Art. 2.5.1 Actuaciones sujetas a licencia
- Art. 2.5.2 Procedimiento y régimen jurídico de las licencias

SECCION 2 DEBERES DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACION

Epígrafe 1 Deberes de uso

- Art. 2.5.3 Destino de los terrenos y construcciones
- Art. 2.5.4 Determinaciones del uso de los terrenos y construcciones
- Art. 2.5.5 El régimen de los usos

Epígrafe 2 Deberes de conservación

- Art. 2.5.6 El deber de conservación
- Art. 2.5.7 Contenido del deber de conservación
- Art. 2.5.8 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato
- Art. 2.5.9 Destino provisional de solares

SECCION 3 ORDENES DE EJECUCION

- Art. 2.5.10 Objeto de las Ordenes de Ejecución
- Art. 2.5.11 Contenido de las Ordenes de Ejecución
- Art. 2.5.12 Procedimiento y Efectos

SECCION 4 LA INSPECCION URBANISTICA

- Art. 2.5.13 Competencias
- Art. 2.5.14 Programación de las Inspecciones
- Art. 2.5.15 Acta de la Inspección
- Art. 2.5.16 Restitución del Orden Urbanístico vulnerado
- Art. 2.5.17 Infracciones urbanísticas

SECCION 5 LA INFORMACION URBANISTICA

- Art. 2.5.18 La información urbanística
- Art. 2.5.19 Consulta directa

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 2.5.20	Consultas previas
Art. 2.5.21	Informes urbanísticos

TITULO 3 REGIMEN GENERAL DEL SUELO DE LA EDIFICACION Y DE LOS SISTEMAS GENERALES**CAPITULO 3.1 REGIMEN GENERAL DEL SUELO (DIVISIONES URBANISTICAS)**

- Art. 3.1.1 Por razón de la clasificación del suelo
Art. 3.1.2 Por razón de su consideración como terrenos dotacionales
Art. 3.1.3 Por razón de la calificación del suelo

CAPITULO 3.2 REGIMEN DE LA EDIFICACION**SECCION 1 INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES**

- Art. 3.2.1 Régimen
Art. 3.2.2 Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa
Art. 3.2.3 Edificaciones o instalaciones incluidos en el Catálogo de Bienes a Proteger
Art. 3.2.4 Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación

Art. 3.2.5 Edificaciones o instalaciones industriales existentes que queden fuera de ordenación

SECCION 2 CONSIDERACIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

- Art. 3.2.6 Obras y usos provisionales

SECCION 3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE NUEVA PLANTA

- Art. 3.2.7 Construcciones e instalaciones de nueva planta

CAPITULO 3.3 REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**SECCION 1 REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

- Art. 3.3.1 Definición
- Art. 3.3.2 Clasificación
- Art. 3.3.3 Régimen urbanístico de los sistemas generales

SECCION 2 CARRETERAS

- Art. 3.3.4 Generalidades
- Art. 3.3.5 Régimen en suelo no urbanizable
- Art. 3.3.6 Régimen en suelo apto para urbanizar
- Art. 3.3.7 Régimen en suelo urbano

SECCION 3 VIAS PECUARIAS

- Art. 3.3.8 Generalidades
- Art. 3.3.9 Régimen en suelo no urbanizable
- Art. 3.3.10 Régimen en suelo apto para urbanizar
- Art. 3.3.11 Régimen en suelo urbano

SECCION 4 ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

- Art. 3.3.12 Generalidades

SECCION 5 RED FERROVIARIA

- Art. 3.3.13 Generalidades
- Art. 3.3.14 Régimen en suelo no urbanizable
- Art. 3.3.15 Régimen en suelo apto para urbanizar

SECCION 6 RED DE AGUAS PUBLICAS. ARROYOS

- Art. 3.3.16 Generalidades

TITULO 4 REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**CAPITULO 4.1 DEFINICION Y DELIMITACION**

- Art. 4.1.1 Definición
- Art. 4.1.2 Delimitación y categorías
- Art. 4.1.3 Infraestructuras y Sistemas Generales

CAPITULO 4.2 REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Art. 4.2.1 Criterios de utilización
- Art. 4.2.2 Unidades de cultivo
- Art. 4.2.3 Facultades y deberes de los propietarios
- Art. 4.2.4 Actos sujetos a licencia
- Art. 4.2.5 Normas concurrentes

CAPITULO 4.3 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

- Art. 4.3.1 Concepto de parcelación
- Art. 4.3.2 Carácter rústico
- Art. 4.3.3 Licencia municipal y autorización urbanística previa
- Art. 4.3.4 Documentación
- Art. 4.3.5 Protección del dominio público
- Art. 4.3.6 Expropiaciones
- Art. 4.3.7 Cerramientos de fincas

CAPITULO 4.4 REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- Art. 4.4.1 Obras, construcciones o instalaciones
- Art. 4.4.2 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra a) del art. 4.4.1
- Art. 4.4.3 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra b) del art. 4.4.1
- Art. 4.4.4 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra c) del art. 4.4.1

- Art. 4.4.5 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra d) del art. 4.4.1
- Art. 4.4.6 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra e) del art. 4.4.1
- Art. 4.4.7 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra f) del art. 4.4.1
- Art. 4.4.8 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos previstos en las letras a) d) y f) del art. 4.4.1
- Art. 4.4.9 Condiciones estéticas
- Art. 4.4.10 Requisitos procedimentales

CAPITULO 4.5 REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

- Art. 4.5.1 Concepto. Tipos de ámbito
- Art. 4.5.2 Normativa concurrente
- Art. 4.5.3 Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de vegas cauces y vaguadas.
- Art. 4.5.4 Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido correspondiente a cañadas y vías pecuarias.
- Art. 4.5.5 Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido para reserva de infraestructuras.
- Art. 4.5.6 Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico o agrario.

CAPITULO 4.6 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION

- Art. 4.6.1 Oportunidad
- Art. 4.6.2 Fines
- Art. 4.6.3 Método
- Art. 4.6.4 Resolución

TITULO 5 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**CAPITULO 5.1 GENERALIDADES**

- Art. 5.1.1 Delimitación
- Art. 5.1.2 División en Sectores y Polígonos

CAPITULO 5.2 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**SECCION 1 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO**

- Art. 5.2.1 Sistemas de Actuación
- Art. 5.2.2 Planes Parciales
- Art. 5.2.3 Polígonos
- Art. 5.2.4 Ejecución de infraestructuras y Sistemas Generales
- Art. 5.2.5 Derecho a urbanizar
- Art. 5.2.6 Derecho a edificar
- Art. 5.2.7 Urbanización y edificación simultáneas
- Art. 5.2.8 Edificaciones de Sistema General y Local
- Art. 5.2.9 Parcelación
- Art. 5.2.10 Obligaciones de los Propietarios

SECCION 2 DESARROLLO DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA

- Art. 5.2.11 Efectos
- Art. 5.2.12 Garantía
- Art. 5.2.13 Plazos. Extinción del derecho a urbanizar
- Art. 5.2.14 Licencia de parcelación
- Art. 5.2.15 Caducidad
- Art. 5.2.16 Incumplimiento de obligaciones
- Art. 5.2.17 Entidades Urbanísticas Colaboradoras
- Art. 5.2.18 Disolución de Juntas de Compensación
- Art. 5.2.19 Fijación de Plazos en Suelo apto para urbanizar.

CAPITULO 5.3 REGULACION DE APROVECHAMIENTOS

- Art. 5.3.1 Generalidades
- Art. 5.3.2 Prediseño del Suelo Urbanizable

TITULO 6 REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 6.1 DETERMINACIONES GENERALES

- Art. 6.1.1 Definición
- Art. 6.1.2 Delimitación
- Art. 6.1.3 Areas de Reparto
- Art. 6.1.4 Aprovechamiento real y Aprovechamiento susceptible de apropiación

CAPITULO 6.2 REGIMEN DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO (APD)

- Art. 6.2.1 Ambito y características
- Art. 6.2.2 Contenido de las Fichas de Condiciones de los APD
- Art. 6.2.3 Régimen urbanístico de las APD

CAPITULO 6.3 REGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO (UE)

- Art. 6.3.1 Ambito y características
- Art. 6.3.2 Contenido de las Fichas de Condiciones de las UE
- Art. 6.3.3 Régimen urbanístico de las UE.

**TITULO 7 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE
SUS RELACIONES CON EL ENTORNO****CAPITULO 7.1 DETERMINACIONES GENERALES**

Art. 7.1.1 Objeto y Contenido

CAPITULO 7.2 CONDICIONES DE PARCELA

Art. 7.2.1 Parcela
Art. 7.2.2 Linderos
Art. 7.2.3 Frente de parcela
Art. 7.2.4 Frente mínimo de parcela
Art. 7.2.5 Frente máximo de edificación
Art. 7.2.6 Superficie edificable de parcela
Art. 7.2.7 Parcela mínima
Art. 7.2.8 Parcela indivisible
Art. 7.2.9 Relación entre edificación o actividad y parcela
Art. 7.2.10 Parcela edificable
Art. 7.2.11 Solar

**CAPITULO 7.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA
EDIFICACIÓN**

Art. 7.3.1 Alineaciones
Art. 7.3.2 Alineación de parcela
Art. 7.3.3 Alineación exterior
Art. 7.3.4 Alineación interior
Art. 7.3.5 Alineación fija de fachada
Art. 7.3.6 Ancho de calle
Art. 7.3.7 Fondo máximo edificable
Art. 7.3.8 Retranqueo de fachada
Art. 7.3.9 Retranqueo a lindero
Art. 7.3.10 Rasante oficial
Art. 7.3.11 Área de movimiento
Art. 7.3.12 Fondo edificable
Art. 7.3.13 Adosamiento a linderos

**CAPITULO 7.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y
APROVECHAMIENTO**

Art. 7.4.1 Ocupación de parcela

Art. 7.4.2	Superficie ocupada
Art. 7.4.3	Superficie libre
Art. 7.4.4	patio de parcela
Art. 7.4.5	Edificabilidad
Art. 7.4.6	Coficiente de Edificabilidad Neto
Art. 7.4.7	Coficiente de Edificabilidad Bruto
Art. 7.4.8	Superficie Máxima Edificable
Art. 7.4.9	Superficie útil

CAPITULO 7.5 CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 7.5.1	Altura de la Edificación
Art. 7.5.2	Altura Libre de planta
Art. 7.5.3	Número máximo de plantas
Art. 7.5.4	Sótanos y semisótanos
Art. 7.5.6	Arista de coronación
Art. 7.5.7	Altura máxima de la edificación
Art. 7.5.8	Construcciones sobre cubierta
Art. 7.5.9	Aprovechamiento bajo cubierta
Art. 7.5.10	Cuerpos volados
Art. 7.5.11	Balcones
Art. 7.5.12	Terrazas
Art. 7.5.13	Miradores
Art. 7.5.14	Cuerpos cerrados volados
Art. 7.5.15	Elementos salientes
Art. 7.5.16	Marquesinas
Art. 7.5.17	Toldos
Art. 7.5.18	Muestras
Art. 7.5.19	Banderines
Art. 7.5.20	Porches

CAPITULO 7.6 CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE DOTACIÓN DE SERVICIOS

Art. 7.6.1	Condición de Local exterior
Art. 7.6.2	Ventilación e iluminación
Art. 7.6.3	Chimeneas
Art. 7.6.4	Dimensión de patios
Art. 7.6.5	Forma de los patios
Art. 7.6.6	Emisión de gases
Art. 7.6.7	Aislamiento y Estanqueidad
Art. 7.6.8	Abastecimiento de Agua
Art. 7.6.9	Dotación contra incendios
Art. 7.6.10	Abastecimiento de Energía Eléctrica
Art. 7.6.11	Centros de Transformación

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 7.6.12	Centralización de contadores
Art. 7.6.13	Dotación de servicio de calefacción
Art. 7.6.14	Dotación de servicio de saneamiento
Art. 7.6.15	Dotación de servicio de Telecomunicaciones
Art. 7.6.16	Vertidos
Art. 7.6.17	Cuartos de Basuras
Art. 7.6.18	Otros servicios e instalaciones
Art. 7.6.19	Normas Contra Incendios
Art. 7.6.20	Salidas de Emergencia

CAPITULO 7.7 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN

Art. 7.7.1	Accesos a las edificaciones
Art. 7.7.2	Aparatos elevadores
Art. 7.7.3	Portales
Art. 7.7.4	Escaleras
Art. 7.7.5	Rampas de garaje

CAPITULO 7.8 CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 7.8.1	Criterio Básico
Art. 7.8.2	Aplicación
Art. 7.8.3	Fachadas
Art. 7.8.4	Cubiertas
Art. 7.8.5	Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas
Art. 7.8.6	Salientes y Escaparates
Art. 7.8.7	Balcones
Art. 7.8.9	Marquesinas
Art. 7.8.10	Toldos
Art. 7.8.11	Muestras y Banderines
Art. 7.8.12	Cerramientos y Celosías
Art. 7.8.13	Pavimentación de los espacios de cesión
Art. 7.8.14	Espacios Libres
Art. 7.8.15	Tipologías Edificatorias.

TITULO 8 NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**CAPITULO 8.1 GENERALIDADES**

- Art. 8.1.1 Ambito de aplicación
- Art. 8.1.2. Cerramientos
- Art. 8.1.3. Obligaciones

**CAPITULO 8.2 RED VIARIA EN SUELO URBANO
URBANIZABLE**

- Art. 8.2.1 Definición
- Art. 8.2.2 Alineaciones y rasantes
- Art. 8.2.3 Tipos de vías, tratamientos y materiales de
pavimentación
- Art. 8.2.4 Vados permanentes
- Art. 8.2.5 Canalizaciones para infraestructuras
- Art. 8.2.6 Alumbrado público
- Art. 8.2.7 Alcorques
- Art. 8.2.8 Dimensionado de firmes

CAPITULO 8.3 RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE

- Art. 8.3.1 Carreteras
- Art. 8.3.2 Caminos
- Art. 8.3.3 Tratamiento de los caminos en el suelo no urbanizable

CAPITULO 8.4 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

- Art. 8.4.1 Definición
- Art. 8.4.2 Mobiliario urbano
- Art. 8.4.3 Alineaciones
- Art. 8.4.4 Topografía
- Art. 8.4.5 Materiales y Texturas
- Art. 8.4.6 Arbolado
- Art. 8.4.7 Dotaciones y servicios
- Art. 8.4.8 Infraestructuras
- Art. 8.4.9 Protección
- Art. 8.4.10 Aparcamiento en espacio libre público

CAPITULO 8.5 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

- Art. 8.5.1 Criterios de diseño y cálculo

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 8.5.2 Materiales

CAPITULO 8.6 RED DE ENERGIA ELECTRICA

Art. 8.6.1 Criterios de diseño y cálculo

Art. 8.6.2 Centros de transformación

CAPITULO 8.7 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 8.7.1 Criterios de diseño y cálculo

Art. 8.7.2 Condiciones de suministro

Art. 8.7.3 Piscinas

Art. 8.7.4 Albercas

Art. 8.7.5 Red de agua, red de riego, hidrantes contra incendios

Art 8.7.6 Pozos

CAPITULO 8.8 RED DE EVACUACION

Art. 8.8.1 Criterios de diseño y cálculo

Art. 8.8.2 Condiciones de cálculo

Art. 8.8.3 Evacuación en suelo no urbanizable

Art. 8.8.4 Control de vertidos

Art. 8.8.5 Coste de las infraestructuras. Afecciones.

TITULO 9 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**CAPITULO 9.1 GENERALIDADES**

Art. 9.1.1	Regulación de los Usos
Art. 9.1.2	Aplicación
Art. 9.1.3	Tipos de los Usos
Art. 9.1.4	Clases de los Usos
Art. 9.1.5	Coefficientes de Homogeneización

CAPITULO 9.2 USO RESIDENCIAL

Art. 9.2.1	Definiciones
Art. 9.2.2	Categorías en función de su relación con la parcela
Art. 9.2.3	Tipologías en función de su relación con las edificaciones colindantes
Art. 9.2.4	Clasificación según su protección.

SECCIÓN 1 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Art. 9.2.5	Condiciones mínimas dispensables
Art. 9.2.6	Condiciones de iluminación natural
Art. 9.2.7	Condiciones de ventilación
Art. 9.2.8	Condiciones de servicios e instalaciones
Art. 9.2.9	Condiciones de evacuación de humos y gases
Art. 9.2.10	Condiciones de superficies mínimas
Art. 9.2.11	Condiciones de posición
Art. 9.2.12	Condiciones de aparcamiento voluntario
Art. 9.2.13	Condiciones de los despachos profesionales domésticos
Art. 9.2.14	Condiciones de los talleres domésticos

SECCIÓN 2 CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 9.2.15	Condiciones de Aplicación
Art. 9.2.16	Condiciones de posición
Art. 9.2.17	Condición de aparcamiento obligatorio

CAPITULO 9.3 USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 9.3.1	Definición y clases
Art. 9.3.2	Aplicación

SECCIÓN 1 CONDICIONES HOSPEDAJE

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 9.3.3 Condiciones particulares

SECCIÓN 2 CONDICIONES DEL COMERCIO

Art. 9.3.4 Superficie de Venta

Art. 9.3.5 Circulación interna

Art. 9.3.6 Almacenaje de productos comerciales

Art. 9.3.7 Gran comercio

SECCIÓN 3 CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Art. 9.3.8 Dimensiones

Art. 9.3.9 Circulación interior

SECCIÓN 4 CONDICIONES DE LOS TERCIARIOS RECREATIVOS

Art. 9.3.10 Condiciones de aplicación

SECCIÓN 5 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Art. 9.3.11 Condiciones generales de la dotación de aparcamiento.

CAPITULO 9.4 USO INDUSTRIAL

Art. 9.4.1 Definición

Art. 9.4.2 Clases y categorías

Art. 9.4.3 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

CAPITULO 9.5 USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Art. 9.5.1 Definición

Art. 9.5.2 Clases y categorías

Art. 9.5.3 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Art. 9.5.4 Condiciones particulares de los espacios dotacionales

CAPITULO 9.6 USO DOTACIONAL DE GARAJE-APARCAMIENTO

Art. 9.6.1 Definición

Art. 9.6.2 Clases

Art. 9.6.3 Reserva de aparcamiento

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Art. 9.6.4	Señalización
Art. 9.6.5	Protección contra incendios
Art. 9.6.6	Aparcamiento en el espacio público
Art. 9.6.7	Aparcamiento en el espacio privado

CAPITULO 9.7 USO DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Art. 9.7.1	Definición
Art. 9.7.2	Clases y categorías
Art. 9.7.3	Aplicación

CAPITULO 9.8 USO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Art. 9.8.1	Definición
------------	------------

CAPITULO 9.9 USO DOTACIONAL DE VÍA PÚBLICA

Art. 9.9.1	Definición
Art. 9.9.2	Clases y categorías
Art. 9.9.3	Aplicación

SECCIÓN 1 RED VIARIA

Art. 9.9.4	Jerarquización
Art. 9.9.5	Régimen
Art. 9.9.6	Condiciones de diseño
Art. 9.9.7	Dimensiones
Art. 9.9.8	Accesos módulos desde las propiedades colindantes

SECCIÓN 2 ÁREAS ESTANCIALES

Art. 9.9.9	Tipos de áreas estanciales
Art. 9.9.10	Modificación de las áreas estanciales
Art. 9.9.11	Condiciones de diseño

CAPITULO 9.10 USO AGROPECUARIO

Art. 9.10.1	Definición
Art. 9.10.2	Clases
Art. 9.10.3	Condiciones de habitabilidad e higiene

TITULO 10 ZONAS DE ORDENANZA**CAPITULO 10.1 GENERALIDADES**

Art. 10.1.1	Preliminares
Art. 10.1.2	Régimen de compatibilidades
Art. 10.1.3	Alteración de las condiciones particulares
Art. 10.1.4	Zonas de ordenanza
Art. 10.1.5	Régimen de las Obras en los Elementos Protegidos.

CAPITULO 10.2 ZONA 1 (R1) CASCO ANTIGUO**SECCION 1 GENERALIDADES**

Art. 10.2.1	Ambito y Obras permitidas
-------------	---------------------------

SECCION 2 CONDICIONES DE PARCELA

Art. 10.2.2	Generalidades y excepciones
Art. 10.2.3	Parcela mínima
Art. 10.2.4	Frente mínimo de parcela

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.2.5	Alineaciones y rasantes
Art. 10.2.6	Retranqueos
Art. 10.2.7	Fondo edificable máximo
Art. 10.2.8	Ocupación máxima de la parcela
Art. 10.2.9	Superficie máxima edificable
Art. 10.2.10	Altura máxima
Art. 10.2.11	Altura libre de plantas
Art. 10.2.12	Dimensión de patios

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS***Epígrafe 1 Usos permitidos***

Art. 10.2.13	Uso residencial
Art. 10.2.14	Uso servicios terciarios
Art. 10.2.15	Uso Industrial
Art. 10.2.16	Uso Dotacional
Art. 10.2.17	Uso Garaje-aparcamiento
Art. 10.2.18	Otros usos

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

Epígrafe 2 Usos prohibidos

Art. 10.2.19 Usos prohibidos

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.2.20 Condiciones generales
 Art. 10.2.21 Materiales y tratamiento de fachadas
 Art. 10.2.22 Materiales de cubierta
 Art. 10.2.23 Tratamiento de plantas bajas
 Art. 10.2.24 Suelos en obras de nueva planta y de ampliación

CAPITULO 10.3 ZONA 2 (R2) ENSANCHE**SECCION 1 GENERALIDADES**

Art. 10.3.1 Ambito y Obras permitidas

SECCION 2 CONDICIONES DE PARCELA

Art. 10.3.2 Generalidades
 Art. 10.3.3 Parcela mínima
 Art. 10.3.4 Frente mínimo de parcela

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.3.5 Alineaciones y rasantes
 Art. 10.3.6 Retranqueos
 Art. 10.3.7 Fondo y frente edificable máximo
 Art. 10.3.8 Ocupación máxima de la parcela
 Art. 10.3.9 Superficie máxima edificable
 Art. 10.3.10 Altura máxima de la edificación
 Art. 10.3.11 Altura libre de plantas
 Art. 10.3.12 Dimensión de patios

SECCION 4 TOLERENCIA DE USOS**Epígrafe 1 Usos permitidos**

Art. 10.3.13 Uso residencial
 Art. 10.3.14 Uso servicios terciarios
 Art. 10.3.15 Uso Industria

Art. 10.3.16	Uso Dotacional de Equipamientos
Art. 10.3.17	Uso Garaje-aparcamiento
Art. 10.3.18	Otros usos

Epígrafe 2 Usos prohibidos

Art. 10.3.19	Usos prohibidos
--------------	-----------------

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.3.20	Regulación
--------------	------------

CAPITULO 10.4 ZONA 3 (R 3) VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NUCLEO

SECCION 1 GENERALIDADES

Art. 10.4.1	Ambito y Obras permitidas
Art. 10.4.2	Grados
Art. 10.4.3	Obras permitidas. Tipologías Edificatorias.

SECCION 2 CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Art. 10.4.4	Parcela mínima
Art. 10.4.5	Frente mínimo
Art. 10.4.6	Longitud máxima de edificación
Art. 10.4.7	Condiciones de adosamiento

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.4.8	Alineaciones y rasantes
Art. 10.4.9	Retranqueos
Art. 10.4.10	Fondo edificable máximo
Art. 10.4.11	Ocupación máxima de parcela
Art. 10.4.12	Superficie máxima edificable
Art. 10.4.13	Altura máxima de la edificación
Art. 10.4.14	Altura libre de plantas

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 Usos permitidos

Art. 10.4.15	Uso residencial
Art. 10.4.16	Uso servicios terciarios
Art. 10.4.17	Uso Industrial

Art. 10.4.18	Uso Dotacional de Equipamientos
Art. 10.4.19	Uso Garaje-aparcamiento
Art. 10.4.20	Otros usos

Epígrafe 2 Usos prohibidos

Art. 10.4.21	Usos prohibidos
--------------	-----------------

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.4.22	Regulación
--------------	------------

CAPITULO 10.5 ZONA 4 (R4) MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

SECCION 1 GENERALIDADES

Art. 10.5.1	Ambito
Art. 10.5.2	Grados
Art. 10.5.3	Obras permitidas

SECCION 2 CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Art. 10.5.4	Parcela mínima
Art. 10.5.5	Frente mínimo
Art. 10.5.6	Condiciones de adosamiento

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.5.7	Alineaciones y rasantes
Art. 10.5.8	Ocupación y edificabilidad
Art. 10.5.9	Altura máxima de edificabilidad

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 Usos permitidos

Art. 10.5.10	Uso residencial
Art. 10.5.11	Uso servicios terciarios
Art. 10.5.12	Uso Dotacional de equipamientos
Art. 10.5.13	Uso Garaje-aparcamiento
Art. 10.5.14	Otros usos

Epígrafe 2 Usos prohibidos

Art. 10.5.15 Usos prohibidos

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.5.16 Regulación

CAPITULO 10.6 ZONA 5 (R5) VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NUEVOS DESARROLLOS

SECCION 1 GENERALIDADES

Art. 10.6.1 Ambito
Art. 10.6.2 Grados
Art. 10.6.3 Obras Permitidas

SECCION 2 CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Art. 10.6.4 Parcela mínima
Art. 10.6.5 Frente mínimo
Art. 10.6.6 Longitud máxima de la edificación
Art. 10.6.7 Condiciones de adosamiento

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.6.8 Alineaciones y rasantes
Art. 10.6.9 Retranqueos
Art. 10.6.10 Ocupación mínima de parcela
Art. 10.6.11 Superficie máxima edificable
Art. 10.6.12 Altura máxima de la edificación
Art. 10.6.13 Altura libre de plantas

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 Usos permitidos

Art. 10.6.14 Uso residencial
Art. 10.6.15 Uso servicios terciarios
Art. 10.6.16 Uso Dotacional de equipamientos
Art. 10.6.17 Uso Garaje-aparcamiento
Art. 10.6.18 Otros usos

Epígrafe 2 Usos prohibidos

Art. 10.6.19 Usos prohibidos
Art. 10.6.20 Uso industrial

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

- Art. 10.6.21 Usos Servicios terciarios
Art. 10.6.22 Uso Agropecuario

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

- Art. 10.6.23 Regulación

CAPITULO 10.7 ZONA 6 (R6) VIVIENDA COLECTIVA

SECCION 1 GENERALIDADES

- Art. 10.7.1 Ambito
Art. 10.7.2 Grados
Art. 10.7.3 Obras permitidas

SECCION 2 CONDICIONES DE LAS PARCELAS

- Art. 10.7.4 Parcela mínima
Art. 10.7.5 Frente mínimo
Art. 10.7.6 Longitud máxima de la edificación

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

- Art. 10.7.7 Alineaciones y rasantes
Art. 10.7.8 Retranqueos
Art. 10.7.9 Ocupación máxima de la parcela
Art. 10.7.10 Superficie máxima edificable
Art. 10.7.11 Altura máxima de la edificación
Art. 10.7.12 Altura libre de plantas

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 Usos permitidos

- Art. 10.7.13 Uso residencial
Art. 10.7.14 Uso servicios terciarios
Art. 10.7.15 Uso dotacional de equipamientos
Art. 10.7.16 Uso Garaje-aparcamiento
Art. 10.7.17 Otros usos

Epígrafe 2 Usos prohibidos

- Art. 10.7.18 Usos prohibidos
Art. 10.7.19 Uso industrial

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.7.20 Regulación

CAPITULO 10.8 ZONA 7 (I 7) POLIGONO INDUSTRIAL “LOS SALMUEROS”**SECCION 1 GENERALIDADES**

Art. 10.8.1 Ambito
Art. 10.8.2 Obras permitidas

SECCION 2 CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 10.8.3 Parcela mínima
Art. 10.8.4 Frente mínimo y Fondo mínimo

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.8.5 Alineaciones y rasantes
Art. 10.8.6 Retranqueos
Art. 10.8.7 Ocupación máxima de la parcela
Art. 10.8.8 Superficie máxima edificable
Art. 10.8.9 Altura máxima de la edificación

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS***Epígrafe 1 Usos permitidos***

Art. 10.8.10 Uso industrial
Art. 10.8.11 Uso servicios terciarios
Art. 10.8.12 Uso dotacional de equipamientos
Art. 10.8.13 Otros usos

Epígrafe 2 Usos prohibidos

Art. 10.8.14 Usos prohibidos

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.8.15 Condiciones estéticas
Art. 10.8.16 Condiciones de los cerramientos

CAPITULO 10.9 ZONA 8 (I 8) POLIGONO INDUSTRIAL “LAS ARROYADAS”**SECCION 1 GENERALIDADES**

Art. 10.9.1	Ambito
Art. 10.9.2	Grados
Art. 10.9.3	Obras permitidas

SECCION 2 CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 10.9.4	Tamaño de parcela
Art. 10.9.5	Frente mínimo

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

Art. 10.9.6	Alineaciones y rasantes
Art. 10.9.7	Retranqueos
Art. 10.9.8	Ocupación máxima de la parcela
Art. 10.9.9	Superficie máxima edificable
Art. 10.9.10	Altura máxima de la edificación
Art. 10.9.11	Altura libre de plantas

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS***Epígrafe 1 Usos permitidos***

Art. 10.9.12	Uso industrial
Art. 10.9.13	Uso servicios terciarios
Art. 10.9.14	Uso dotacional de equipamientos
Art. 10.9.15	Otros usos

Epígrafe 2 Usos prohibidos

Art. 10.9.16	Usos prohibidos
--------------	-----------------

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

Art. 10.9.17	Condiciones estéticas
Art. 10.9.18	Condiciones de los cerramientos

CAPITULO 10. 10 ZONA 9 (A 9) ACTIVIDADES ECONOMICAS**SECCION 1 GENERALIDADES**

- Art. 10.10.1 Ambito
Art. 10.10.2 Grados
Art. 10.10.3 Obras permitidas

SECCION 2 CONDICIONES DE LA PARCELA

- Art. 10.10.4 Tamaño de la parcela
Art. 10.10.5 Frente mínimo

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

- Art. 10.10.6 Alineaciones y rasantes
Art. 10.10.7 Retranqueos
Art. 10.10.8 Ocupación máxima de la parcela
Art. 10.10.9 Superficie máxima construible
Art. 10.10.10 Altura máxima de la edificación
Art. 10.10.11 Altura libre de plantas

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS***Epígrafe 1 Usos permitidos***

- Art. 10.10.12 Uso principal
Art. 10.10.13 Uso compatibles y alternativos

Epígrafe 2 Usos prohibidos

- Art. 10.10.14 Usos prohibidos

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

- Art. 10.7.20 Regulación

CAPITULO 10. 11 ZONA 10 (EQ 10) DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS**SECCION 1 GENERALIDADES**

- Art. 10.11.1 Definición
Art. 10.11.2 Ambito

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

- Art. 10.11.3 Grados
Art. 10.11.4 Obras permitidas

SECCION 2 CONDICIONES DE LA PARCELA

- Art. 10.11.5 Parcela mínima
Art. 10.11.6 Otras condiciones de parcela

SECCION 3 CONDICIONES DE POSICION Y VOLUMEN

- Art. 10.11.7 Alineaciones y retranqueos
Art. 10.11.8 Ocupación máxima de la parcela
Art. 10.11.9 Superficie máxima edificable
Art. 10.11.10 Altura máxima de la edificación

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

Epígrafe 1 Usos permitidos

- Art. 10.11.11 Uso principal
Art. 10.11.12 Otros usos permitidos

Epígrafe 2 Usos prohibidos

- Art. 10.11.13 Usos prohibidos

SECCION 5 CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

- Art. 10.11.14 Regulación

CAPITULO 10. 12 ZONA 11 (EL 11) ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

SECCION 1 GENERALIDADES

- Art. 10.12.1 Definición y ámbito
Art. 10.12.2 Grados
Art. 10.12.3 Obras permitidas

SECCION 2 CONDICIONES DE LAS PARCELAS

- Art. 10.12.4 Parcela mínima
Art. 10.12.5 Otras condiciones de parcela

SECCION 3 EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS

N.N.S.S. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid).

- Art. 10.12.6 Condiciones de posición y volumen
Art. 10.12.7 Altura máxima de las instalaciones

SECCION 4 TOLERANCIA DE USOS

- Art. 10.12.8 Usos permitidos
Art. 10.12.9 Usos prohibidos

CAPITULO 10.13 ZONA 12 (UI 12) SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURALES

SECCION 1 GENERALIDADES

- Art. 10.13.1 Definición y ámbito
Art. 10.13.2 Grados

SECCION 2 CONDICIONES ESPECIFICAS

- Art. 10.13.3 Parcela mínima
Art. 10.13.4 Retranqueos
Art. 10.13.5 Otras condiciones
Art. 10.13.6 Condiciones de uso
Art. 10.13.7 Costes de las infraestructuras

CAPITULO 10.14 ZONA 13 (RV 13) RED VIARIA Y APARCAMIENTO

SECCION 1 GENERALIDADES

- Art. 10.14.1 Definición y ámbito
Art. 10.14.2 Grados
Art. 10.14.3 Obras permitidas

SECCION 2 CONDICIONES ESPECIFICAS

- Art. 10.14.4 Dimensiones de las vías
Art. 10.14.5 Instalaciones permitidas

SECCION 3 CONDICIONES DE USO

- Art. 10.14.6 Uso principal
Art. 10.14.7 Usos compatibles

TITULO 11 DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

CAPITULO 11.1 DISPOSICIONES ADICIONALES

CAPITULO 11.2 DISPOSICIONES TRANSITORIAS