

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

ART. 8.1. AMBITO DE APLICACION.

8.1.1.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, donde se expresa así mismo la división en zonas ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en siguientes Capítulos.

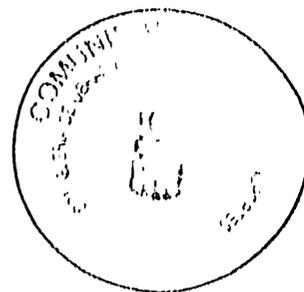
8.1.2.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 11 siguiente.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

- Zona 01. Casco Antiguo.
- Zona 02. Extensión del Casco Antiguo
- Zona 03. Residencial Unifamiliar.
- Zona 04. Instalaciones Industriales, Almacenes y Talleres.
- Zona 05. Dotaciones y Equipamientos.
- Zona 06. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- El viario está regulado en las normas generales de urbanización de las presentes NN.SS.

8.1.3. Aplicación de la Ley 9/95



GOBIERNO DE MADRID  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO

6 de mayo de 1996

110

*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

En el suelo urbano se estará a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como lo establecido en los art. 80 a 82, siendo el aprovechamiento patrimonializable el correspondiente según el art. 27 del TR92, y definido en el art. 2.5 de las presentes Normas.

**ART. 8.2. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO.**

**8.2.1.**

De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las Fichas que se acompañan en las Normas.

**8.2.2.**

Las diferentes ambitos de gestión delimitados o con posibilidad de delimitación responden a una de las siguientes consideraciones:

A.-Unidades de Ejecución... según el art. 81.2 de la Ley 9/95, que son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

- Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.
- La actuación tiene viabilidad económica en sí misma.

Su sistema de actuación, de entre los que regula la Ley del Suelo, es el fijado en la ficha anexa correspondiente, sin perjuicio de su posibilidad de cambio en virtud de las determinaciones que establecen los artículos 118 y siguientes de la citada Ley.

B.-Actuaciones Asistematicas. según lo definido en el art. 82 de la Ley 9/95.

**ART. 8.3.CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.**

Los coeficientes de ponderación para cada uso y tipología, a efectos de la disposición adicional 2ª del TR92:

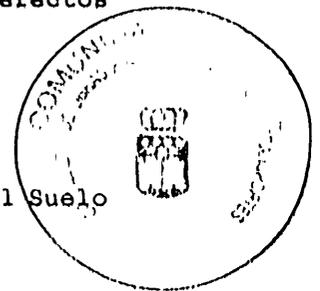
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,00
USO RESIDENCIAL VPO Y VPT	0,80
USO INDUSTRIAL	0,75

**8.3.1.**

En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

A.-Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución.

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



COMISIONADO DE MEDIO  
COMUNICACION DE...  
SECRETARIA DE...  
DIRECCION DE...

5 110 400  
[Handwritten signature]

APPROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APPROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3. con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Ejecución en las fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

#### B.- Actuaciones Asistemáticas.

Aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluidos dentro del supuesto descrito en el epígrafe A anteriores, y por tanto no se encuentren incluidos en unidades de ejecución diferenciadas.

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

#### 8.3.2.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas Subsidiarias, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Artículo 3.2. y con las finalidades siguientes:

#### A.- Plan Especial.

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

A.1.- Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

A.2.- Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales y/o locales.

A.3.- Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

#### B.- Estudios de Detalle.

Redactados con los objetivos de:

B.1.- Reajustar alineaciones y/o rasantes insuficientemente definidas en estas Normas Subsidiarias.

B.2.- Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

#### C.- Proyectos de Urbanización.

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, y en su caso, red de telefonía

COMUNIDAD DE MADRID

CONSEJO DE PLANEAMIENTO

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

PLANEAMIENTO URBANO



APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

y de distribución urbana de gas.

D.-Proyectos ordinarios de obras de urbanización.

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el epígrafe anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E.-Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación.

Con los objetivos propios de cada proyecto descrito en el Artículo 3.3., epígrafes 3, 4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2., epígrafes 7, 8 y 9.

F.-Estudios de Parcelación

Como documentos técnicos que acompañarán a las solicitudes de licencia de parcelación para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

G.-Proyectos de Edificación.

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

8.3.3.

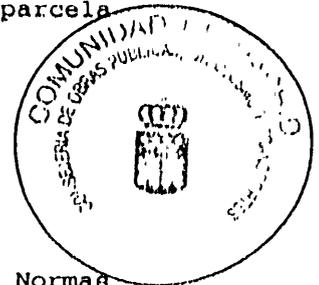
Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela considerada dé frente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica, y
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística, y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

8.3.4.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Artículo 3.3.9. de estas Normas.



COMUNIDAD DE MADRID  
CORPORACIÓN LOCAL DE MADRID  
AYUNTAMIENTO DE MADRID  
PLAZA DE AYUNTAMIENTO, 1  
28014 MADRID

113

5

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

**ART. 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por estas Normas Subsidiarias como Suelo Urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

**8.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión.**

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá así mismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión/ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión que se trate, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

**8.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

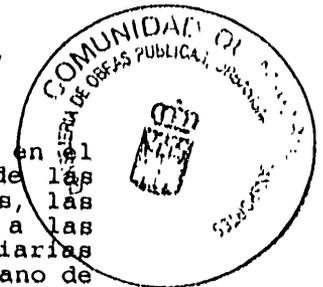
**8.4.3. Cesión de aprovechamiento lucrativo.**

De conformidad con las previsiones del TR92 y para todas las Unidades de Ejecución delimitadas por estas Normas Subsidiarias, se cederá al Ayuntamiento, o en su caso la Administración actuante, el 15% del aprovechamiento medio, según D.A. 2ª del TR92.

**ART. 8.5. UNIDADES DE EJECUCION (U.E.). CONDICIONES ESPECIFICAS.**

**8.5.1.**

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado 8.2.1. anterior, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Ejecución delimitadas por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.



5  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

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

**ART. 9.1. AMBITO DE APLICACION.**

**9.1.1. Delimitación.**

Constituyen los Suelos Aptos para Urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimita como aptos, en principio, para ser urbanizados, y que gráficamente quedan delimitados en el plano de Clasificación del Suelo a la escala 1/10.000 y de Gestión a la escala 1/2.000.

**9.1.2. División en sectores.**

Cada sector de Suelo Apto para Urbanizar constituye un área de reparto única, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo y en la ficha correspondientes de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las condiciones generales afectan al desarrollo del sector.

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

**9.2.1. Sistema de actuación.**

La ejecución de los sectores se efectuarán por el sistema de actuación previsto en la Ficha de desarrollo correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3.2. de las presentes Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el artículo 9.4. de las mismas.

**9.2.2. Planes Parciales de Ordenación.**

La parcelación urbanística y la edificación en suelo apto para urbanizar requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre el ámbito territorial del sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ámbito,



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE PLANEAMIENTO Y  
ORDENACION URBANISTICA  
BOULEVARD DE LAS CORTES  
N.º 10 - 28014 MADRID

5  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

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

ART. 9.1. AMBITO DE APLICACION.

9.1.1. Delimitación.

Constituyen los Suelos Aptos para Urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimita como aptos, en principio, para ser urbanizados, y que gráficamente quedan delimitados en el plano de Clasificación del Suelo a la escala 1/10.000 y de Gestión a la escala 1/2.000.

9.1.2. División en sectores.

Cada sector de Suelo Apto para Urbanizar constituye un área de reparto única, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo y en la ficha correspondientes de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las condiciones generales afectan al desarrollo del sector.

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

9.2.1. Sistema de actuación.

La ejecución de los sectores se efectuarán por el sistema de actuación previsto en la Ficha de desarrollo correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3.2. de las presentes Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el artículo 9.4. de las mismas.

9.2.2. Planes Parciales de Ordenación.

La parcelación urbanística y la edificación en suelo apto para urbanizar requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre el ámbito territorial del sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ámbito,



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE AYUNTAMIENTOS  
AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

5  
*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROPACION  
PREVISIONAL  
19 07 96

definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

9.2.3. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, solo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas definidos en estas Normas Subsidiarias.

9.2.4. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requerirán en todo caso que previamente, además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

9.2.5. Derecho a edificar.

El derecho a edificar en suelo apto para urbanizar no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

A.-Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

B.-Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público.

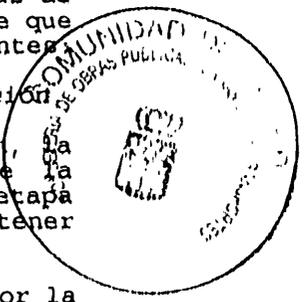
9.2.6. Edificación y urbanización simultáneas.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

C.-Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización

D.-Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

E.-Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la



COMUNIDAD DE OBRAS PUBLICAS  
GOBIERNO LOCAL  
Ayuntamiento de Madrid  
6 de mayo de 1995

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento o Administración actuante de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto E anterior.

#### 9.2.7. Edificaciones de sistema general y local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en la Norma 9.2.4., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos C y D anteriores.

#### 9.2.8. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

#### ART. 9.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Se estará a lo dispuesto en los art. 70 y 72 de la Ley 9/95.

#### ART. 9.4. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

##### 9.4.1. Promotor.



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO REGULADOR DE URBANISMO  
C/Alcalá, 139 - 28014 MADRID  
TEL. 91 489 1111

5 JUL 1996

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

A los efectos de aplicación de las previsiones del Título I de la Ley 4/1.984, de 30 de junio, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, se entenderá por Promotor de un Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración urbanística actuante para que se proceda a su tramitación reglamentaria. Las condiciones que debe de cumplir el Promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en el artículo 2 de la citada Ley.

#### 9.4.2. Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el Promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el artículo 5 de la precitada Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Las condiciones y forma, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan en los artículos 6, 7 y 8 de la mencionada Ley.

#### 9.4.3. Plazos para presentación de Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación antes del plazo fijado en la ficha del sector correspondiente y si esta no lo fijase, en el plazo general que se fija en el apartado 9.4.10. del presente Capítulo. Dicho plazo comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

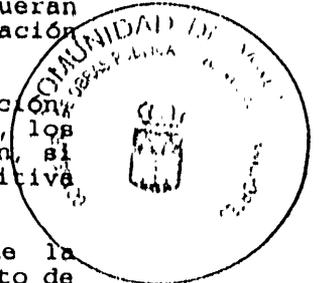
#### 9.4.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.

Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, al fijar los plazos exigidos en el artículo 3 de la precitada Ley 4/1.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid, no sobrepasarán los que se establecen en el apartado 9.4.10. Para computar dichos plazos se estará a los siguientes criterios:

A.-Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fueran exigibles, el plazo computará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

B.-Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Compensación o en su caso de Reparcelación, y de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.

C.-El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización, contará desde la publicación definitiva del Proyecto de Urbanización, y no sobrepasará el plazo máximo previsto para dicha ejecución en las presentes Normas Urbanísticas. En dicho plazo deberán registrarse a favor del Ayuntamiento todos los suelos de cesión obligatoria establecidos en el Plan Parcial correspondiente.



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
C/ALFONSO XII, 100 - 28014 MADRID

6 3 95  
*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

9.4.5. Licencia de parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviere contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto o Estudio de Parcelación que deberá presentarse junto con la solicitud de Licencia de Parcelación, en un plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

9.4.6. Paralización de Expedientes.

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

9.4.7. Incumplimiento de obligaciones.

Se estará a lo dispuesto en el Título I del TR92 y a los Títulos VII y VIII de la Ley 9/95.

9.4.8. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Si el Promotor fuese sustituido por una Entidad Urbanística Colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la citada entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que radica en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

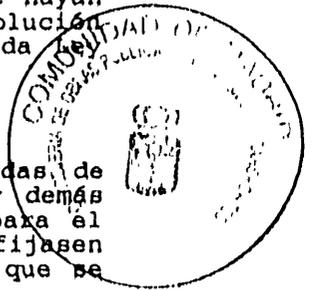
9.4.9. Disolución de Juntas de Compensación.

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en el artículo 10.3 de la citada Ley 4/1.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

9.4.10. Fijación de plazos en Suelo Apto para Urbanizar.

En virtud de lo establecido en la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás disposiciones concordantes, se fijan los siguientes plazos para el desarrollo del sector de suelo apto para urbanizar que no se fijasen en la correspondiente ficha particular de desarrollo, en la que se establece el sistema de compensación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación en un plazo máximo de tres años desde la publicación en el B.O.C.A.M. de la aprobación definitiva de las presen-



6  
*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

tes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. Dichos Planes Parciales al fijar los plazos establecidos en el artículo 3 de la Ley 4/1.984, no sobrepasarán los siguientes:

2.1. Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fuesen exigibles, se presentarán a tramitación en un plazo máximo de seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

2.2. Tanto los Proyectos de Compensación como los Proyectos de Urbanización deberán presentarse a tramitación en un plazo no superior a 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.

9.4.11.

El deber de conservación de las obras de urbanización e infraestructuras dentro de la delimitación de una unidad de ejecución recaerá sobre los propietarios comprendidos dentro de dicha unidad de gestión, 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 inferior en ningún caso a los veinte años.

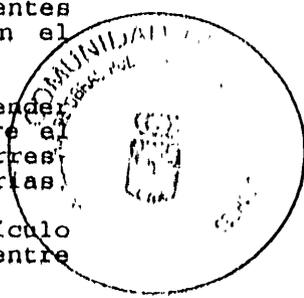
#### ART. 9.5. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

9.5.1.

En el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo apto para urbanizar delimitados en las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano relativo a la gestión del suelo.

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

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1.8. de esta Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre



*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo.

9.5.2.

Los únicos condicionantes de diseño dentro del sector serán los previstos como vinculantes en el esquema de desarrollo gráfico previsto en la ficha o en su defecto en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, incluso las referentes a disposición y forma de los espacios libres locales. En este sentido, la ordenación concreta que se establece en los Planos de Ordenación para el ámbito de suelo apto para urbanizar, salvo lo dicho anteriormente, se ha de entender como orientativo, contemplando el remate de la estructura urbana desde el conjunto de la población.

A estos efectos, en los correspondientes Planos de Ordenación y Fichas de desarrollo de los sectores, los sistemas o elementos de la ordenación que se determinen como de localización preferente se entenderán como vinculantes no en cuanto a la forma planimétrica pero sí en cuanto a localización geográfica relativa al sector y en cuanto a superficie numérica determinada en la ficha (absoluta o por índice o proporción respecto a la superficie del sector).

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

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

**ART.9.6. COEFICIENTES DE PONDERACION PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

El coeficiente de ponderación adoptado en las presentes Normas Subsidiarias para homogeneizar los aprovechamientos de los sectores de suelo apto para urbanizar previstos es el mismo para las diferentes tipologías. El desarrollo del Plan Parcial, de acuerdo a las fichas de desarrollo de los sectores, detallará las unidades de aprovechamiento para cada tipo de vivienda (libre o de protección).



APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROPACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

ART. 10.1. AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

10.1.1. Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos delimitados en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal que se ajustan a las disposiciones establecidas en el art. 49.1 de la Ley 9/95, y a la Ley Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad, Ley 16/95 de 4 de mayo de 1995.

10.1.2. Categorías.

De conformidad con lo dispuesto en la Directiva 79/409/CEE del consejo de las Comunidades Europeas todo el Suelo No Urbanizable queda sujeto a un regimen de protección.

La protección se subdivide en las siguientes Clases, que pueden superponerse entre sí:

1ª. Suelo No Urbanizable Clase I

Zepa

Cauces, riberas y zonas húmedas

Vías pecuarias

2ª. Suelo No Urbanizable Clase II

Espacios forestales en régimen especial



APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

3°. Suelo No Urbanizable Clase III

Espacios de interés acropecuario extensivo

Además, se considera dentro del SNU protegido un área de tolerancia, que recoge el ámbito de las instalaciones del campo de golf existente.

ART. 10.2. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

10.2.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 84 y siguientes del TR92 (Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida para el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: La protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

10.2.2. Desarrollo por Planes Sectoriales.

Se estará a lo dispuesto en la Sección 6ª, del Título 1º, del Capítulo III, del TR92.

10.2.3. Desarrollo por instrumentos de Ordenación Territorial.

Se estará a lo dispuesto en los Títulos III y IV de la Ley 9/95.

ART. 10.3. DE LOS ACTOS DE PARCELACION, SEGREGACION O DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Se estará a lo dispuesto en los Art. 52 y 55 de la Ley 9/95.

ART. 10.4. AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

10.4.1. Obras, construcciones e instalaciones

Se estará a lo dispuesto en los Art. 61 a 69 de la Ley 9/95.

10.4.2. Actuaciones sobre edificaciones existentes.



*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en el artículo 2.4. de esta Normativa.

Licencia y autorización previa. Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Organismo Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid.

#### 10.4.3. Condiciones comunes de la edificación.

##### A.-Altura.

La altura máxima permitida será de dos plantas, con un máximo de seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m), medidos entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta del mismo.

Para las naves agrícolas de almacenamiento de grano o similares esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a los seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m).

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 5 m en el primer caso y los 7 m en el segundo.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

##### B.-Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros (6 m) a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros (20 m), siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

##### C.-Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido.



APROBACION  
INICIAL  
27 04 85

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 86

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal, debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

D.-Cubiertas.

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

E.-Cerramientos de las fincas.

Se prohíbe expresamente la delimitación de propiedades o ambitos en el Suelo No Urbanizable, mediante cerramientos de cualquier tipo. Debiendo utilizarse exclusivamente amojonamientos de los vertices geométricos de las áreas a delimitar.

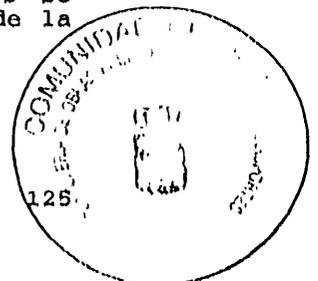
10.4.4. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan, y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Construcciones existentes. Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa Urbanística.



*[Handwritten signature]*

16 ENF. 1997

30 LNL. 1997

#### 10.4.5. Condiciones estéticas.

**Condiciones estéticas generales.** En aplicación de lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

**Arbolado.** Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

**Condiciones específicas.** En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

**Carteles de publicidad.** Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos metros (300 m). Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los tres metros de altura ni los cinco metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 7 96

16 ENE. 1997

30 FEB 1997



*[Handwritten signature]*

**ART. 10.5. PROCEDIMIENTO DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.**

Se entiende por evaluación de impacto ambiental, el conjunto de estudios y sistemas técnicos que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

Sin perjuicio de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1302/86, de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental, y Reglamento que lo desarrolla, deberán someterse a este procedimiento los tipos de proyecto, obras o actividades relacionadas en los Anexos I y II de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, y Decreto 123/96 de 1 de Agosto, por el que se modifica parcialmente el anexo II del anterior.

El procedimiento administrativo, y el contenido de los Estudios de Impacto Ambiental que deberán incluir los proyectos, se ajustarán a lo establecido en el Reglamento para la ejecución del referido Real Decreto Legislativo, de evaluación de impacto ambiental (R.D. 1131/88).

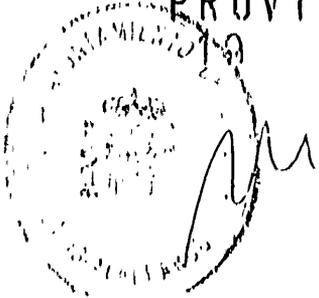
La declaración de Impacto Ambiental que como culminación a dicho procedimiento deberá formular el órgano ambiental competente, determinará a los sólo efectos ambientales, la conveniencia o no de realizar el proyecto, y en caso afirmativo, fijará las condiciones en que debe realizarse. Entre tanto se produce dicha declaración, el órgano con competencias sustantivas deberá posponer la resolución administrativa de autorización del proyecto.

**ART. 10.6. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.**

**APROBACION  
PROVISIONAL**

7 96

127



APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

10.6.1. Concepto, tipos y ámbito.

Para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, se estará a los dispuesto en los art. 49, 50, 51 y 53 de la Ley 9/95, siendo además de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas del presente Capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Los correspondientes ámbitos que abarcan las clases de Suelo No Urbanizable Protegidos son los definidos en el Plano de Clasificación del Suelo.

10.6.2. SNU Protegido Clase I. Espacios Protegidos.

Se incluyen en esta categoría los espacios que gozan de algún régimen específico de protección, en virtud de disposiciones adoptadas de conformidad con la legislación en vigor, los cauces, zonas húmedas, sotos y riberas, y el sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal.

Dentro de estas categorías se definen las siguientes zonas:

Clase I.1

Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

La totalidad del territorio de Valdeolmos-Alalpardo queda comprendida dentro de la ZEPA, delimitada en nuestra comunidad en desarrollo de la Directiva del CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus habitats.

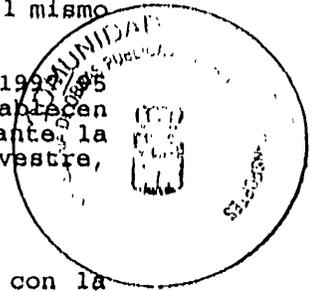
El objetivo fundamental de dicha protección es la conservación del habitat, y la adecuada gestión de los especies que perviven en el mismo en estado silvestre y por las que se declaró ZEPA.

Serán de aplicación en esta zona las determinaciones del R.D. 1999/95 de 7-DIC, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, y complementariamente las que seguidamente se especifican:

Condiciones generales:

a) Cualquier plan o proyecto que sin tener relación directa con la gestión de la ZEPA, o que sin ser necesario para la misma, pudiese afectar de forma apreciable a ésta, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a informe del organismo de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental, o a procedimiento de evaluación de impacto ambiental, en el caso de tratarse de supuestos contemplados en los anexos 1 y 2 de la ley 10/91 de 4 de abril, para la protección del medio ambiente.

b) La autorización o calificación urbanística correspondiente sólo podrá ordenarse tras haberse comprobado que la actuación no causará



*[Handwritten signature]*

16 ENF 1997

30 ENE 1997

perjuicio a la integridad del espacio natural y si procede, tras haberlo sometido a información pública.

c) Los proyectos, obras o actividades que se programasen en este ámbito habrán de garantizar la ausencia de perturbaciones en los hábitat de la avifauna, y en todo caso, adoptarán las medidas pertinentes a estos efectos, especialmente en cuanto a emisiones gaseosas, utilización de productos fitosanitarios, y tendidos eléctricos aéreos. Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten deberán ser subterráneos, o en caso de ser aéreos deberán cumplir lo siguiente:

- Se someterán a procedimiento de impacto ambiental los de alta tensión - Otro tipo de tendidos cumplirán las condiciones establecidas por la Consejería de Medio Ambiente de la C.A.M.

d) Se prohíbe de modo expreso la caza y captura de las especies animales por las que se declara la ZEPA.

Condiciones particulares:

- En los terrenos incluidos en esta zona y no afectos a otros tipos de protección especificados en estas NNSS, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones compatibles con el medio en el que se pretenden implantar, y que cumpliendo las condiciones anteriores, respondiesen a los objetivos mencionados en los apartados a), d), e) y f) del art. 53 de la Ley 9/95, excluyendo expresamente las instalaciones de carácter industrial. Las dotaciones y equipamiento colectivos habrán de justificar no obstante la necesidad de su emplazamiento en suelo no urbanizable. Las construcciones ganaderas en particular, se ajustarán a las condiciones que más adelante se especifican, para este tipo de uso en la Clase III. Se prohíbe la sustitución del olivar por otros usos o actividades no relacionados con la explotación de los recursos naturales, y su eliminación como cultivo agrícola.
- Los terrenos incluidos en otras categorías de protección establecidas por estas normas, cumplirán adicionalmente las condiciones particulares que de modo específico se fijan para cada uno de ellas.

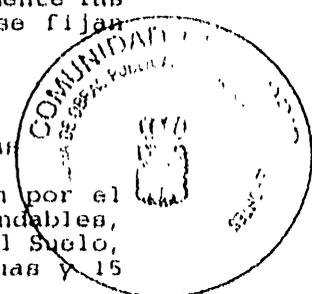
Clase I.2

Zona de Especial Protección de cauces, riberas y zonas húmedas

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, aunque no estuviesen grafados en el plano de Clasificación del Suelo, abarcando al menos una franja de 25 m. en corrientes continuas y 15 metros en corrientes discontinuas.

Los criterios de protección son: la preservación de los sistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse

APROBACION  
PROVISIONAL 29  
19 7 96



*[Handwritten signature]*

APROBACION

INICIAL

27 04 95

APROBACION

PROVISIONAL

19 07 96

en estas zonas como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Calificaciones urbanísticas: Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas (Apartado a del Art. 53)
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, conservación y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos que resulten inevitables en dicho espacio (Art. 53 d.)
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza (Art. 53 f.)

Condiciones particulares: Se prohíbe cualquier tipo de vertido, sin haber sido sometido a tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

Los efluentes procedentes de dicho sistema de tratamiento se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que establezca el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

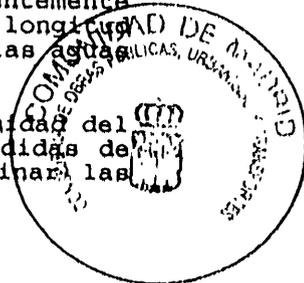
Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier afección a la vegetación ripícola existente.

En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios.

Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier modificación del curso natural de las aguas, o el aumento de la erosionabilidad de la zona.

Las delimitaciones de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud a una anchura mínima de 5m. a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

En todo caso los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones generadas.



*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

Clase I.3

Zona de Especial Protección de vías pecuarias.

Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el órgano de la CAM encargado de su gestión.

Se consideraran usos incompatibles el resto de los posibles.

Condiciones particulares: Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado, o vertederos de cualquier naturaleza.

Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las acciones o permutas necesarias con objeto de garantizar la continuidad del trazado y su destino al uso tradicional, en las condiciones reflejadas en la citada Ley.

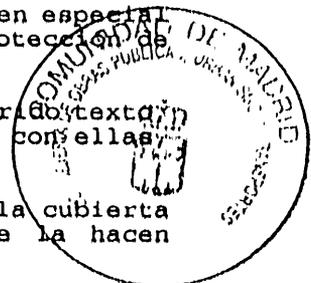
10.6.3. SNU Protegido Clase II. Espacios Forestales en Regimen Especial.

Incluye los terrenos del término municipal afectos al régimen especial establecido en la Ley 16/95, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del referido texto y complementariamente, en lo que no resulte contradictorio con ellas por las que se especifican en estas NNSS.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que esta acoge.

Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles, el ganadero extensivo y los aprovechamientos ocio recreativos y cinegéticos, que no impliquen construcciones permanentes.



30 ENE. 1997 16 ENE. 1997

*[Faint signature]*

*[Faint signature]*

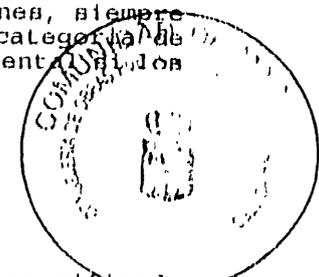
Calificaciones urbanísticas: En los terrenos incluidos en esta categoría sólo podrían producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95 para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes fines:

a) Edificaciones o instalaciones no productivas encaminadas a la protección del uso forestal (Torres de vigilancia, equipos de extinción, cabetas de retén), incluidas en el apartado a del Art. 53 de la Ley 9/95.

b) Instalaciones de apoyo a la ganadería extensiva o cinegéticas (comederos, abrevaderos, porches de resguardo de ganado, etc.), comprendidas en el apartado a del Art. 53.

c) Instalaciones menores indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones o equipamientos ocio recreativos compatibles con la conservación del medio natural, y a dotaciones o equipamientos colectivos de carácter educativo o cultural, relacionados con el medio en el que se pretende implantar, (apartado f del Art. 53.)

Condiciones particulares: Las construcciones o instalaciones, siempre que fuese posible, se procurará disponer fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios colindantes de menor valor ambiental, si los hubiere.



Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a lo especificado en la Ley 16/95 Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Se prohíbe la apertura de caminos que no estuviesen destinados al mantenimiento y servicio de la instalación forestal, estudiándose en



APROBACION PROVISIONAL 132  
7 96

*M*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

estos casos trazados alternativos perimetrales a la zona o que utilicen cortafuegos.

Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

Cualquier vertido que pudiera generarse sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o los recursos hídricos.

Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones del Art. 76 de la Ley 16/95.

10.6.4. SNU Protegido Clase III. Espacios de Interés Agropecuario Extensivo.

Se incluyen en esta categoría en general, terrenos ocupados por pastos y praderas con arbolado disperso, secanos en encinares adeshados, y zonas de matorral, que por sus características intrínsecas y como habitat de especies animales, deben ser protegidos.

Los terrenos que pudiesen encontrarse incluidos en el regimen general de la Ley 16/95, se regularán por las disposiciones de este texto legal.

El objetivo es la preservación del ecosistema como habitat faunístico, su conservación como terrenos aptos para el desarrollo de la ganadería extensiva, y su protección por tratarse de terrenos de fragilidad paisajística acusada.

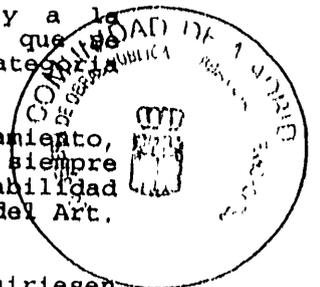
Se consideran usos propios el tradicional ganadero extensivo, el forestal, el cinegético, y la practica controlada de labores de reforestación. Se consideran compatibles el ganadero intensivo, los usos ocio-recreativos vinculados al medio rural, y el agrícola con restricciones de uso.

Calificaciones urbanísticas: En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo podran producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

a) Edificaciones imprescindibles ligadas a usos propios y a la ganadería intensiva, que sirvan a las unidades funcionales que se desarrollan por completo sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido (Apar. a del Art 53)

b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación de infraestructuras básicas o servicios públicos, siempre que previa evaluación de impacto ambiental, se demostrase la viabilidad del correspondiente proyecto sobre dicho espacio (Apartado d del Art. 53).

c) Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos que requiriesen



REPUBLICA ESPAÑOLA  
MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO RURAL

*[Handwritten signature]*

APROBACION APROBACION  
INICIAL PROVISIONAL  
27 04 95 19 07 96

necesariamente de este tipo de suelo para su implantación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan. (Apartado f del Art. 53).

Condiciones particulares: Los proyectos correspondientes deberán garantizar la no afección a masas arboladas y la corrección de todas las perturbaciones medioambientales que originen su desarrollo, y especialmente las de carácter paisajístico.

El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior.

Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos que generen, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, o en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para los suelos, y las aguas superficiales y subterráneas.

Se permite el desarrollo de actividades agrícolas tradicionales en encinares adehesados.

La puesta en explotación agrícola de terrenos incultos o pastos, sólo se admite sobre pequeñas superficies sin afectar a la vegetación arbórea existente y en zonas de pendientes suaves.

#### 10.6.5. Espacios singulares en SNU Protegido. Area de Tolerancia.

En los ambitos definidos en estas Normas como Area de Tolerancia, dentro del Suelo No Urbanizable Protegido, y que queda reflejado en el plano de Clasificación del Suelo, se encuentran consolidadas las siguientes construcciones e instalaciones.

##### a) Area de Tolerancia de Instalación de campo de Golf

Superficie del Area: 727,232 m<sup>2</sup>  
Superficie Total Edificada: 6,757,89 m<sup>2</sup>  
Superficie Total Ocupada: 4,842,45 m<sup>2</sup>

No se permite dentro de esta Area de Tolerancia incremento de las superficies edificadas u ocupadas.

##### Condiciones específicas:

Se mantendrá el arbolado autóctono existente y se replantarán con especies adecuadas al medio las zonas no arboladas.  
El riego de las zonas deportivas se realizará con independencia del abastecimiento municipal de agua potable.



APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZA.

ART. 11.0. GENERALIDADES.

11.0 1.

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4 a que se remiten, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de Valdeolmos-Alalpardo.

De esta forma, en el Suelo Urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 40.2. del Reglamento de Planeamiento.

11.0 2.

En su conjunto las Normas Subsidiarias definen seis zonas de ordenación (u ordenanza), las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación o Zonificación del suelo. El listado de las mismas es el siguiente:

- .Casco Antiguo.
- .Extensión de Casco Antiguo
- .Residencial Unifamiliar.
- .Instalaciones Industriales, Almacenes y Talleres.
- .Dotaciones y Equipamientos.
- .Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.

11.0.3.

En cualquiera de las zonas que permitan aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales,



APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la edificación sobre rasante, salvo que en la Zona de Ordenanza correspondiente se establezcan otras condiciones. Computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en esta norma.

11.0.4.

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

#### ART. 11.1. ZONA 01. CASCO ANTIGUO.

##### 11.1.1. Definición.

La presente zona de ordenación está constituida por las áreas urbanas que dieron origen al núcleo urbano de Valdeolmos-Klalpardo y recoge la parte más antigua del mismo.

##### 11.1.2. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

##### 11.1.3. Condiciones de parcelación.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 120 m<sup>2</sup> con longitud mínima de fachada de 6,0 m. Parcela existente: Se consideran edificables todas las existentes que aún siendo menores permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, con accesibilidad desde espacio de uso público.

Alineaciones y retranqueos: Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las de calle, interiormente corresponde a toda la edificación un fondo edificable de 14 m. máximo, medido perpendicularmente a la fachada. Será obligatoria una separación de 2,5 m. de la lince trasera de parcela. Se exceptúan de esta condición, las parcelas de fondo igual o inferiores a 10 m., cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables, que requieran luces en la fachada posterior.

Los patios tendrán unas dimensiones mínimas totales que permitan inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro, debiéndose cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5.6.11.

##### 11.1.4. Condiciones de volumen.

Edificabilidad: Es la definida como aprovechamiento real, en el artículo 5.1.2 de las presentes NN.SS., y sirve de base para calcular el aprovechamiento patrimonializable, siendo el resto de las condicio-



APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

nes las necesarias para su materialización. No será superior en ningún caso a 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad viene limitada además por el número total de plantas y el fondo edificable.

Número máximo de plantas por encima de rasante: Dos más bajo cubierta, estando este espacio vinculado necesariamente a la vivienda de la planta primera, computando en la edificabilidad total.

Altura máxima: Máxima a cornisa: 6,5 m. Mínima a cornisa en fachada a calle 3,5 m.

Cuerpos salientes abiertos, se autorizarán con las siguientes condiciones:

Máximo vuelo: 40 cm., no mayor al ancho de acera, y canto máximo del forjado 15 cm.

Ancho máximo vuelo: El ancho del hueco más 30 cm., con un máximo de dos metros.

Altura mínima sobre rasante: 3,5 metros.

Se permiten sótanos, para usos que no sean de garaje en calles de anchura menor a 5 m., computando en la edificabilidad total.

#### 11.1.5. Condiciones de uso:

##### Uso principal:

Uso residencial, categorías 1ª, 2ª y 3ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

##### Usos complementarios:

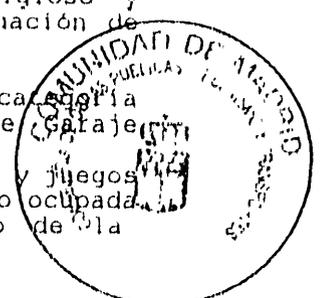
Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª y 2ª, en planta baja e inferiores a la baja; en la clase Hostelero categoría 6ª en cualquier posición de la edificación ó en edificio de uso exclusivo; y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª y 10ª en situación de planta baja ó en edificio de uso exclusivo. Los usos extensivos de comercio que agregen bajos comerciales no podrán tener una longitud en fachada superior a 20 metros.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja.

Uso Dotacional, en clase Educación y Cultura, categorías 1ª, 2ª y 7ª, en clase Asistencial, categorías 8ª y 9ª, en clase Sanitario, categorías 10ª y 12ª, en clases Servicio Público, Religioso y Deportivo, en todas sus categorías excepto la 17ª; en situación de planta baja ó en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª, en clase Almacenamiento en categoría 7ª y en Clase Garaje, aparcamiento en categoría 11ª en planta baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la



*[Handwritten signature]*

APROPACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

edificación.

Uso Agropecuario, en categoría 2ª en situación de planta baja.

Usos prohibidos:  
Los restantes.

11 1.6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.  
Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de lograr una protección ambiental extendida sobre toda la zona considerada:

#### Cubiertas

Las cubiertas de la edificación principal, se resolverán con faldones inclinados a dos aguas, con la misma pendiente en todos los faldones, oscilando entre el 35% y el 45%, debiendo verter hacia el exterior, con la línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de edificación, recogiendo y canalizando las aguas mediante canalón y bajante, interior o exterior. El vuelo máximo de alero no será superior a 30 cm. La cumbrera se situará en el punto medio entre las fachadas interior y exterior del edificio. El diseño de la cubierta se realizará de manera que no se viertan aguas a las propiedades colindantes.

Sólo se permite la teja cerámica de colores naturales o terrizos similares a los usados en la zona.

No se permiten cuerpos salientes (mansardas, etc.), sobre el plano de cubierta, resolviéndose la iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta con ventanas situadas en dicho plano.

#### Fachadas

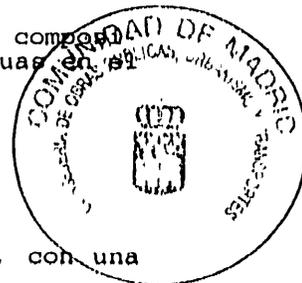
Se admiten las siguientes terminaciones de fachada: Enfoscados, revocos o pintados en tonos blancos y textura lisa, o en otros colores en consonancia con los tradicionales del casco.

Se permite el ladrillo de tejar, con coloración uniforme. En caso de ser utilizado se realizarán aparejos toledanos, preferentemente, combinando el ladrillo de tejar con paños de mampostería o enfoscado. No se permiten patios en fachada, y los interiores medianeros deberán ir cubiertos con celosías cerámicas acordes con los materiales tradicionales de la zona.

En promociones de vivienda unifamiliar se prohíbe repetir la composición de la fachada, con la intención de evitar series continuas en el casco.

#### Huecos

Los huecos de fachada tendrán las siguientes proporciones: Proporción alto/ancho en portales y portales mayor que 1, con una



*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

altura máximo de 3,5 metros.  
En otros huecos de fachada:  
En planta baja, alto/ancho > 1,20  
En otras plantas > 1,40

#### Vallas y tapias

Toda propiedad deberá cerrarse a alineación oficial de calle con valla maciza o tapia de al menos 2 m. de altura, utilizandose los materiales descritos en esta ordenanza.  
La altura máxima de las tapias medianeras interiores será de 2,40 metros.

#### Carpinterías

La carpintería exterior, incluidos los capialzados de persianas, deberán estar comprendidos dentro de sección del muro. Los materiales empleados en carpinterías exteriores se limitarán a la madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o blanco, aluminio, o similares, pintados o lacados en tonos asimilados a la anterior.

No se permite el uso de perfiles de aluminio en su color natural o anodizado en color no mencionados anteriormente.

#### Cerrajería

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno. Si existen balcones en la misma fachada los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos. El acabado de los mismos será preferentemente en tonos oscuros.

#### Canalones y bajantes

Si son vistos tendrán un tratamiento compositivo con la fachada cuidando su impacto visual. Deberán protegerse en planta baja hasta 2 m de altura.

#### Toldos

Sólo se permitirán los toldos situados en los huecos de fachada de planta baja y tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,40 m y un vuelo máximo de 1,10 m o la anchura de la acera.

#### Rótulos

Se pondrán instalar rótulos comerciales adosados a las fachadas sólo en las plantas bajas, excluyéndose los luminosos en superficie, pintados directamente sobre el paramento y los tubos fluorescentes.

Los rótulos podrán ser:

-Horizontales; coincidiendo su largo con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su alto a 60 cm.



*[Handwritten signature]*

-Verticales: coincidiendo su alto con el del hueco de fachada sobre el que se coloca y limitando su largo a 60 cm. En ambos casos no podrán sobresalir más de 5 cm .

11.1.7. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en planta baja.

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96



APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

ART.11.2. ZONA 02. EXTENSION DE CASCO

11.2.1. Definición.

La presente zona de ordenación está constituida por las áreas urbanas proximas al casco con tipología de manzana cerrada y con el objetivo de consolidar una trama urbana existente, con vivienda colectiva.

11.2.2. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación en manzana cerrada, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

11.2.3. Condiciones de parcelación.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 125 m<sup>2</sup> con longitud mínima de fachada de 7,0 m.

Parcela existente: Se consideran edificables todas las existentes que aún siendo menores permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, con accesibilidad desde espacio de uso público.

Alineaciones y retranqueos: Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las de calle, interiormente corresponde a toda la edificación un fondo edificable de 16 m. máximo, medido perpendicularmente a la fachada. Será obligatoria una separación de 2,5 m. de la linde trasera de parcela.

Los patios tendrán unas dimensiones mínimas totales que permitan inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro, debiéndose cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5.6.11.

11.2.4. Condiciones de volumen.

Edificabilidad: Es la definida como aprovechamiento real, en el artículo 5.1.2 de las presentes NN.SS., y sirve de base para calcular el aprovechamiento patrimonializable, siendo el resto de las condiciones las necesarias para su materialización. No será superior en ningún caso a 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación en planta: Se establece una ocupación máxima del 85%.

Número máximo de plantas sobre rasante: 2 plantas (baja más primera), con aprovechamiento bajo cubierta, estando este espacio vinculado necesariamente a la vivienda de la planta primera.

Altura máxima: Máxima a cornisa: 7 m. Mínima a cornisa en fachada a calle 3,5 m.

Cuerpos salientes cerrados o abiertos, se autorizarán con siguientes condiciones:  
Máximo vuelo: 40 cm., no mayor al ancho de acera, y canto máximo forjado 15 cm.



*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

Ancho máximo vuelo: Un hueco más 30 cm. con un máximo de dos metros.  
Altura mínima sobre rasante: 3,5 metros.  
Computa como superficie construida el 100% del cuerpo saliente, cuando sea cerrado, y el 50% cuando sea abierto.  
No se permiten garajes en sótanos, ni entradas de garaje a semisótanos en calles de anchura menor a 5 m.

#### 11.2.5. Condiciones de uso.

##### Uso principal:

Uso residencial, categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

##### Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª, 2ª y 3ª, en planta baja e inferiores a la baja; en la clase Hostelero categoría 6ª en cualquier posición de la edificación ó en edificio de uso exclusivo; y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª y 10ª en situación de planta baja ó en edificio de uso exclusivo. Los usos extensivos de comercio que agregen bajos comerciales no podrán tener una longitud en fachada superior a 20 metros.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja.  
Uso Dotacional, en clase Educación y Cultura, categorías 1ª, 2ª, 3ª, 5ª, 6ª y 7ª, en clase Asistencial, categorías 8ª y 9ª, en clase Sanitario, categorías 10ª, 11ª y 12ª, en clases Servicio Público, Religioso y Deportivo, en todas sus categorías; en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª y 2ª, en clase Almacenamiento en categoría 7ª y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja.  
Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Uso Agropecuario, en categoría 2ª en situación de planta baja.

##### Usos prohibidos:

Los restantes.

#### 11.2.6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad

Regirán las mismas que para la ordenanza 01 CASCO ANTIGUO.

#### 11.2.7. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en planta baja, sótano y semisótano.



142

*[Handwritten signature]*

16 ENE 1997  
30 ENE 1997

ART. 11.3. ZONAS 03, 04, 05 Y "LA PALOMA", RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

11.3.1. Definición.

Estas zonas son las que constituyen las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera con un máximo de dos plantas, con aprovechamiento bajo cubierta. La trama urbana en que se soporta es, en general, de reciente creación o se desarrolla en ejecución del planeamiento que se revisa.

El uso principal es el de vivienda, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en las plantas bajas asociados al principal.

11.3.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones en cada zona de ordenación se establecen tres Grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable, más la ordenanza específica de la urbanización La Paloma (Miraval):

- : La Paloma
  - Grado 1. (Zona 3): Residencial unifamiliar alta densidad.
  - Grado 2. (Zona 4): Residencial unifamiliar media densidad.
  - Grado 3 (Zona 5): Residencial unifamiliar baja densidad.

11.3.3. Tipologías edificatorias.

En función del Grado de aplicación las tipologías edificatorias son:

Grado	Tipologías
1	Pareada, agrupada en hilera y aislada.
2	Aislada y pareada.
3	Aislada.
La Paloma	Aislada.



11.3.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto

APROBACION PROVINCIAL

19.01.96

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

de las condiciones de la Zona de Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del Grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

Grado 1°. Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 7.00 m.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 7,00 m de diámetro.

Grado 2°. Superficie mínima: 500,00 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 12,00 m.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12,00 m de diámetro.

Grado 3°. Superficie mínima: 1.000,00 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 20,00 m.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,00 m de diámetro.

No obstante lo anterior, se estará a lo previsto en la norma 5.2.3., pudiendo, en actuaciones de conjuntos de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas.

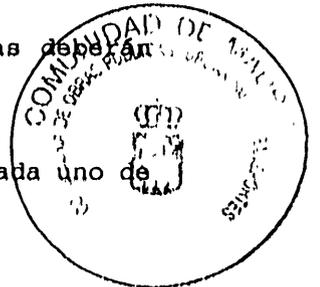
Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberá situarse en la misma manzana, con continuidad física.

11.3.5. Condiciones de volumen.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los Grados es el siguiente:

Para los tres Grados:



*[Handwritten signature]*

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

- Altura máxima de la edificación: 6,50 metros.
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera), con aprovechamiento bajo cubierta.

La edificabilidad correspondiente a los tres Grados en el supuesto previsto en los últimos párrafos de la norma 11.3.4, anterior se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a las viviendas.

La edificabilidad máxima para cada uno de los grados es:

Grado 1: 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Grado 2: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Grado 3: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

11.3.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

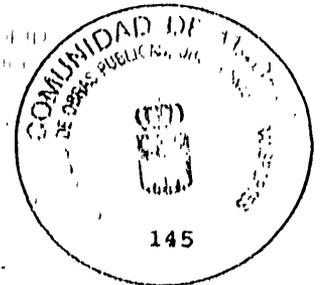
- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres metros (3,00 m) para los Grados 1, y 2, y de cinco metros (5,00 m) para el Grado 3.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3,00 m) para los Grados 1, y 2 y cinco metros (5,00 m) para el grado 3. En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cuatro metros (4,00 m) en todos los Grados. De igual forma que en el caso anterior, cuando se trate de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los Grados se adoptan los siguientes valores máximos:

- Grado 1: 50%.
- Grado 2: 40%.
- Grado 3: 30%.



APROBACION APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

En actuaciones de conjuntos de viviendas en que se divida en dos la parcela, adscribiendo una parte a área mancomunada y otra privativa, el índice de ocupación se referirá a la superficie total de la parcela.

11.3.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, categorías 1ª.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1ª en planta baja e inferiores a la baja; Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja.

Uso Dotacional, en clase Asistencial, categoría 8ª, en clase Sanitario, categorías 10ª, en clases Servicio Público, categoría 13ª; en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª, en clase Almacenamiento en categoría 7ª y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:  
Los restantes.

Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

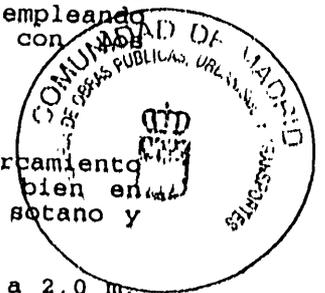
11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en las Normas Generales de Uso y Edificación. La composición de las edificaciones es libre, empleando soluciones constructivas y materiales en concordancia con las tradicionales de la zona.

11.3.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien cubierto, en planta baja, sótano y semisótano.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,0 m.



*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

pudiendo ser de obra hasta 1,00 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

11 3.10.- "LA PALOMA"

Sectores destinados únicamente a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, en forma de desarrollos extensivos.

Condiciones de ordenación:

Tipología.	Parcela mínima:	
	grado 1° P-1	grado 2° P-2
Edificación aislada.*	1000 m2	500 m2

Alineaciones. Las señaladas en plano de ordenación.

Retranqueos mínimos a:

alineación exterior.	6 m
linderos laterales.	4 m. *
lindero posterior.	4 m. *
edificación existente. (fachada con huecos)	2/3 h.

Observaciones:

\*Las edificaciones podrán adosarse a uno de los linderos o de los vértices interiores siempre que haya acuerdo fehaciente entre los propietarios colindantes, se realice la licencia de obras en su mismo proyecto, se edifique simultáneamente, y exista convenio de conservación con criterios unitarios y plazos fijados.

Cerramiento de parcela:

Frontes a calle: fábrica de piedra sin labrar h = < 0,80 m. el resto elementos diáfanos metálicos de madera o vegetación.

Resto linderos: altura máxima de fábrica 2 m.



5

*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

En todos los casos h max. = 2,20 m.

Condiciones de volumen:

	grado 1°	grado 2°
Edificabilidad máxima (m3/m2)	0,675	0,9
Ocupación máxima sobre parcela (%)	15%	20%
Altura máxima (plantas-metros)	II - 4,50	II - 4,50

Tolerancias. Se permitirán las construcciones auxiliares en sótanos o semisótanos cuando estén dedicadas exclusivamente a aparcamiento ligado a la vivienda. (Ver Edificaciones Auxiliares)

Condiciones de gestión

Se constituirá una Entidad Urbanística Colaboradora, en los términos que define la ley, procediéndose en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de estas NNSS a la recepción definitiva de la urbanización y a la formalización de las cesiones al Ayuntamiento.

Condiciones estéticas.

Fachadas: Piedra, hormigón abujardado, revocos con pintura a las cal, ocre o blanca, ladrillo de tejar y mecánicos en color ocre o tierra.

Cubiertas: Tejados con teja plana o curva. Pendiente máxima 30°

Condiciones de Uso:

Uso principal:

Uso residencial, categorías 1°.

Usos complementarios:

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categoría 1°, en cualquier posición en la edificación.

Uso Dotacional, en clases Servicio Público, categoría 13°; en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1°, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11° en planta baja e inferiores a la baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1° y 2° en la superficie de parcela no ocupada



*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL 95  
27 04

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:  
Los restantes.

Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

#### LA PALOMA. EDIFICACIONES AUXILIARES.

Ordenanza de aplicación a las edificaciones auxiliares destinadas a aparcamiento en el ámbito de la zona de ordenanza "La Paloma".

#### Condiciones de Ordenación.

- art. 1.- Las construcciones subterráneas (enterradas o semienterradas) destinadas exclusivamente a aparcamiento ligado a la vivienda, y cuya superficie útil no exceda de 20 m<sup>2</sup> se consideran excluidas de la superficie ocupada y de la medición a defectos de edificabilidad.
- art. 2.- Los sótanos y semisótanos dedicados a aparcamiento no contabilizarán como planta.
- art. 3.- Se considerarán construcciones semienterradas (semisótanos) y por tanto podrán aplicarse los artículos 1 y 2 de la presente ordenanza, aquellas que cumplan las siguientes condiciones:  
a) la cara superior del forjado de semisótano no sobrepasará una altura igual a 1,30 m en cualquier punto sobre el terreno en contacto con la edificación.  
b) el volumen edificado bajo rasante (volumen enterrado) será igual o superior a 1/2 del volumen total de la edificación.
- art. 4.- Las condiciones de retranqueos de la ordenanza "La Paloma" (6m. a alineación exterior y 4m. a linderos laterales y posterior) serán de aplicación a las construcciones semienterradas definidas en el art. 3 de ésta ordenanza. Las construcciones totalmente enterradas podrán adosarse a cualquiera de los

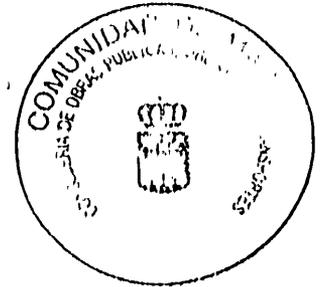


*[Handwritten signature]*

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

- linderos o a la alineación exterior,
- art. 5.- Podrán adosarse los garages de dos parcelas contiguas constituyendo un sólo bloque, siempre y cuando se edifiquen conjuntamente con el mismo proyecto y la misma licencia de obras.
- art. 6.- Las edificaciones auxiliares construidas sobre rasante podrán estar aisladas o adosadas a la edificación principal. Cumplirán las condiciones estéticas de la ordenanza "La Paloma", si bien su cubierta podrá ser plana.
- art. 7.- No se permitirá el cambio de uso de aparcamiento por ningún otro.
- art. 8.- La altura libre mínima permitida será de 2m.
- art. 9.- La altura libre máxima permitida será de 2,40m.

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
 SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO  
 30 ENE. 1997  
 16 ENE. 1997  


**ART.11.4.ZONA /06.INSTALACIONES INDUSTRIALES, ALMACENES Y TALLERES.**

**11.4.1.Definición.**

Esta zona es la que está constituida por las áreas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes relacionados con la pura actividad industrial y de almacenamiento industrial y comercial.

Las tipologías edificatorias serán aisladas o agrupadas en función del tamaño de la parcela sobre la que se asientan las instalaciones.

**11.4.2.Grados.**

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen Dos Grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable y su aprovechamiento:

- Grado 1°: Industria y almacén en parcela media.
- Grado 2°: Industria y almacén en gran parcela.

**11.4.3.Tipologías edificatorias.**

En función del Grado de aplicación las tipologías edificatorias son las que se significan en la siguiente tabla:

Grado	Tipologías
1°	Pareada/Aislada
2°	Aislada

**11.4.4.Condiciones de parcelación.**

Las parcelas existentes y definidas registralmente se consideran edificables vinculantes y no modificables.

Los terrenos incluidos en las nuevas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, el tamaño de las parcelas se define en las correspondientes fichas de desarrollo de dichas unidades.

**11.4.5.Condiciones de volumen.**

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

- Grado 1°.
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 5,4 m3/m2 ó 1,2 m2/m2.
  - Altura máxima de la edificación: 8,00 metros.
  - Número máximo de plantas: 1 planta. Se permite una entreplanta, con

APROBACION PROVISIONAL  
19-07-96





APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

un máximo del 30% de la edificabilidad

Grado 2°.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ó 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.
- Número máximo de plantas: 2 plantas.

#### 11.4.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en el Plan Parcial correspondiente, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado, respetando lo definido en el plano de Ordenación y Calificación de estas Normas.
- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo de seis (6) metros para el Grado 1°, diez (10) para el 2°.
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en 3,5 metros para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas en el Grado 1°, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).
- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a 3,5 metros para todos los Grados.
- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:
  - Grado 1° 60%.
  - Grado 2°: 40%.

#### 11.4.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

Dentro del uso Industrial, en la clase Industria Ordinaria y Talleres categoría 1°, 2°, 3° y 4°; en clase almacenamiento, categorías 7° y 9°.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercio, categorías 2°, 3°, 4°; Centro de Reunión categoría 9°, Oficinas, categoría 2° y 3°.

Uso Dotacional Cultural cat. 7°. Deportivo cat. 16° y 17°.

En el uso Industrial clase Garaje y Aparcamiento, la categoría 11° y en el uso Espacios Libres y Zonas Verdes, en la clase jardines y Juego de niños, la categoría 1°, en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, y en general de uso privado al servicio de la edificación.

Se permite una vivienda para guarda, con una superficie total



*[Handwritten signature]*

APROBACION

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

construida no superior a 150 m2.

Usos prohibidos:

Los restantes.

11.4.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal, si bien se tendrá cuidado con el impacto que pueda suponer el empleo de determinados materiales o excesivos volúmenes edificables.

11.4.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento, 1 plaza cada 90 m2 construidos, y de espacio para carga y descarga que en su caso se considere como mínima. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura combinados con arbolado.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria.

Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de 1 árbol cada 50 m2 de parcela libre de edificación.

En el cierre exterior y contiguo al acceso se situará un único cartel de entrada en el que figurará la relación de todas las empresas que en el polígono radiquen. Su forma y tamaño se adecuará formalmente al cierre y a sus dimensiones.



16 ENE. 1997

30 ENL. 1997

GOBIERNO MUNICIPAL DE PASO DUTRA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

*[Handwritten signature]*

**ART. 11.5. ZONAS 07 Y 08. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.**

**11.5.1. Definición.**

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública (Zona 7) como privada (Zona 8).

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, etc., por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

**11.5.2. Ambito de aplicación.**

Aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas con la clave correspondiente en los planos de propuesta de ordenación relativos a la Calificación y Zonificación, quedan regulados íntegramente por lo que se refiere a edificación y usos por lo expuesto en el presente artículo normativo.

**11.5.3. Grados.**

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen dos grados, diferenciados fundamentalmente en el uso a que se adscribirá el suelo:

- Grado 1: Dotacional General.
- Grado 2: Deportivo

**11.5.4. Condiciones de parcelación.**

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenación en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecerán unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

**Grado .1:**

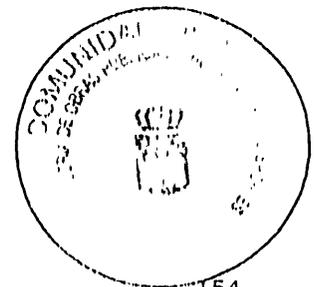
Superficie mínima: 250,00 m<sup>2</sup>  
 Frente mínimo: 8,00 m

**Grado .2:**

Superficie mínima: 2.000 m<sup>2</sup>

APROBACION PRELIMINAR  
1997

*[Handwritten signature]*



176 ENE. 1997

COMUNIDAD DE MADRID  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

30 JUN. 1997



*[Handwritten signature]*

Fronte mínimo: 20 m

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,00 metros de diámetro.

En el grado 2 descrito, la condición de frente y forma no tendrá el carácter de obligatorio cuando se trate de instalaciones dentro de un área residencial privada y destinada a su exclusivo servicio, resolviendo el acceso a los usuarios desde el propio área residencial.

11.5.5. Condiciones de volumen.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado .1:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima de la edificación: 6,50 m
- Número máximo de plantas: 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta.

Grado .2:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m
- Número máximo de plantas: 2 planta.

No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional.

11.5.6. Condiciones de posición.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

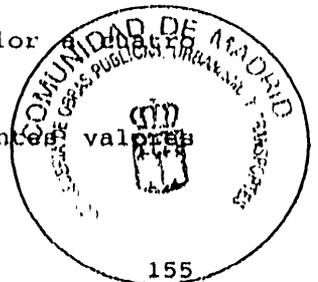
- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m) para el Grado 1 y de cuatro metros (4 m) para el Grado 2.

- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres metros (3 m) para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o entre medianeras en el Grado 1, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m).

- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior metros (4 m) en ambos grados

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos,

APROBACIÓN PROVISIONAL  
19-07-97



*[Handwritten signature]*

DOCUMENTACIÓN/ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
16 ENE. 1997

30 ENE. 1997

- Grado 1: 100% dentro del Casco Antiguo.  
60% fuera del Casco Antiguo.
- Grado 2: 60% para las edificaciones cerradas que se levanten sobre rasante.

11.5.7. Condiciones de uso.

Los usos a que quedan adscritos los suelos calificados con la presente zona de ordenación son los mismos a los que están adscritos en la actualidad, consolidando su situación respecto del uso.

No obstante lo anterior, los cambios de uso y los usos a que se podrán destinar los suelos así calificados para equipamientos serán para cada uno de los Grados de esta Zona de Ordenación, los siguientes:

Grado 1:

Uso principal:

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso dotacional, en categoría 9ª.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 4ª en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.

Uso Residencial, en Clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 m2 construidos, para guarda y custodia de las instalaciones.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Grado 2

Uso principal:

Uso Dotacional, en su Clase Deportiva, categorías 16ª y 17ª.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de éste, y en clase Centros de Reunión, asimismo asociado a algún uso Dotacional, en categoría 9ª.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas de Gestión de las instalaciones, en cualquier posición de la edificación y asociado al uso Dotacional Deportivo.



APROBACIÓN PRELIMINAR

19-07-96

APROBACION  
INICIAL  
27 04 95

APROBACION  
PROVISIONAL  
19 07 96

Uso Residencial en clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de 1 vivienda por instalación dotacional y 125 m2 construidos, para guarda y custodia de las instalaciones, siempre y cuando la dotación deportiva no está directamente asociada al uso y servicio de una comunidad de vecinos.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de Jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación y en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

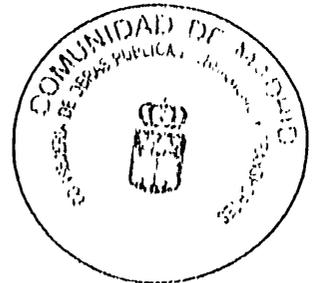
Los restantes.

11.5.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de cerrajería, elementos vegetales y similares.



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL  
16 ENE. 1997  
30 ENE. 1997

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL  
16 ENE. 1997



ART. 11.6. ZONA 09, SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

11.6.1. Definición.

Comprende a los espacios libres, de dominio y uso público, integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

11.6.2. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

11.6.3. Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen dos grados:

Grado 1: Zonas peatonales, plazas, áreas de juego infantiles y parque urbano.

Grado 2: Protección de vías de comunicación e infraestructuras.

11.6.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Condiciones de posición.

En estos espacios se plantarán árboles en proporción de un árbol por cada 12 metros cuadrados y en todo caso antes de la instalación de cualquier otro uso compatible.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza, en el Grado 1, edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres metros (3 m) de altura y doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) de superficie cerrada.

Se permiten así mismo en este Grado, pequeñas instalaciones deportivas o de juegos infantiles que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres metros (3 m).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

En el Grado 2 solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, kioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario.

En el Grado 6.2 solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.



APROBACIÓN PROVINCIAL  
17.01.96



Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta zona de ordenación si no son parques urbanos.

11.6.5. Condiciones de uso.

En el Grado 1 el uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus Clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el uso Comercial en Clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en Clase Deportivo categoría 16ª en situación al aire libre.

En el Grado 2 los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas verdes en Clase Protección categorías 4ª y 5ª respectivamente.

Se permite como uso complementario el de Red Viaria, categoría 1ª y 2ª.

APROBACION PRELIMINAR  
19-01-96

*lu*

16 ENE. 1997

30 ENE. 1997

