



AYUNTAMIENTO DE
BUITRAGO DEL LOZOYA
PLAN GENERAL

VOLUMEN 3.4a

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
NORMATIVA URBANÍSTICA
TEXTO ARTICULADO**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN
INICIAL
FEBRERO 2022**



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- M^o Angeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA
MADRID

P L A N G E N E R A L

NORMATIVA URBANÍSTICA
TEXTO ARTICULADO

APROBACIÓN INICIAL

FEBRERO 2022

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	DETERMINACIONES GENERALES	3
1.1.	OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS	3
1.1.1.	OBJETO	3
1.1.2.	SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO	3
1.1.3.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	3
1.1.4.	VIGENCIA	3
1.1.5.	EFFECTOS	3
1.1.6.	PUBLICIDAD	4
1.2.	REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN	4
1.2.1.	CRITERIOS DE REVISIÓN	4
1.2.2.	MODIFICACIONES	4
1.2.3.	SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO	4
1.3.	AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA	4
1.3.1.	NORMATIVA BÁSICA	4
1.3.2.	NORMATIVA SECTORIAL	5
1.4.	CONTENIDO DOCUMENTAL	5
1.5.	NORMAS DE INTERPRETACIÓN	7
2.	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	9
2.1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	9
2.1.1.	CLASES DE SUELO	9
2.1.2.	SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO	9
2.1.3.	SUELO URBANO	9
2.1.4.	SUELO URBANIZABLE	10
2.1.5.	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	10
2.2.	REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR	10
2.2.1.	REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR	10
2.2.2.	EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	11
2.2.3.	EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE	11
2.2.4.	URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA	12
2.3.	DEBERES DE URBANIZACIÓN	13
2.3.1.	CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN	13
2.3.2.	INCUMPLIMIENTO	13
2.4.	OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	13
2.5.	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL	13
2.6.	INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	14
2.6.1.	EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA	14
2.6.2.	EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	14
2.6.3.	EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN	14

3.	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	17
3.1.	CONDICIONES DE DESARROLLO	17
3.1.1.	CONDICIONES GENERALES	17
3.1.2.	CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	17
3.2.	GESTIÓN DEL SUELO	17
3.2.1.	MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA	17
3.2.2.	ACTUACIONES INTEGRADAS	18
3.2.3.	ACTUACIONES AISLADAS	19
3.3.	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	19
3.3.1.	OBJETO	19
3.3.2.	TIPOS	19
3.4.	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	21
3.4.1.	ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA	24
3.4.2.	CLASIFICACIÓN DE LOS ACTOS A LOS EFECTOS DE LICENCIA.	24
3.4.3.	REQUISITOS Y REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS	24
3.4.4.	PROYECTO	24
3.4.5.	COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS	24
3.4.6.	PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES	24
3.4.7.	AUTORIZACIONES CONCURRENTES.	24
3.4.8.	CADUCIDAD Y PRÓRROGA	24
3.5.	INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y AUTONÓMICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	24
3.5.1.	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIA MUNICIPAL	24
3.5.2.	TRAMITACIÓN	24
3.6.	OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA	24
3.6.1.	CÉDULA URBANÍSTICA	24
3.6.2.	ALINEACIÓN OFICIAL	24
3.6.3.	REPLANTEO DE LÍNEAS	24
3.6.4.	ORDENES DE EJECUCIÓN	24
3.6.5.	DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO	24
4.	NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS	25
4.1.	DETERMINACIONES GENERALES	25
4.1.1.	USOS GLOBALES	25
4.1.2.	USOS PORMENORIZADOS	25
4.2.	USO RESIDENCIAL.	27
4.2.1.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	27
4.2.2.	CONDICIONES PARTICULARES.	28
4.3.	USO INDUSTRIAL.	30
4.3.1.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	30
4.3.2.	USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN (IA)	31
4.3.3.	USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP)	31
4.3.4.	AGROINDUSTRIAL (IG).	32
4.3.5.	CONDICIONES PARTICULARES.	34

4.4.	USO TERCIARIO.	35
4.4.1.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	35
4.4.2.	CONDICIONES PARTICULARES.	40
4.5.	USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.	45
4.5.1.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	45
4.5.2.	CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE COMUNES A LOS USOS DOTACIONALES.	47
4.5.3.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.	48
4.5.4.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.	48
4.5.5.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.	48
4.5.6.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.	48
4.5.7.	CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.	48
4.5.8.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SERVICIOS URBANOS.	49
	USO DOTACIONAL:	49
4.6.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	49
4.6.1.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS	49
4.6.2.	CONDICIONES PARTICULARES	50
4.7.	USO DE INFRAESTRUCTURAS.	50
4.7.1.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	50
4.7.2.	CONDICIONES PARTICULARES.	51
•		51
4.8.	USO DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	51
4.8.1.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	51
4.8.2.	REDES Y TERMINALES DE COMUNICACIONES.	52
4.8.3.	CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS.	52
4.9.	USO AGRÍCOLA.	55
4.9.1.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	55
4.9.2.	CONDICIONES PARTICULARES.	55
4.9.3.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS VIVEROS E INVERNADEROS.	55
4.10.	USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	56
4.10.1.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	56
4.10.2.	CONDICIONES PARTICULARES.	58
4.10.3.	CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.	59
4.10.4.	ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.	59
4.10.5.	ESPECIES EXÓTICAS.	59
4.10.6.	USOS COMPATIBLES.	59
4.10.7.	COMPETENCIA AUTONÓMICA.	60
4.11.	USO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL.	60
4.11.1.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	60
4.11.2.	CONDICIONES PARTICULARES	60
4.12.	USO DE ACTIVIDADES EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES.	60
4.12.1.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	60
4.12.2.	CONDICIONES PARTICULARES.	60
4.13.	OTRAS ACTIVIDADES.	61

4.14.	NORMATIVA SECTORIAL.	61
5.	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.	63
5.1.	OBJETO Y CONTENIDO	63
5.2.	TIPOS DE OBRA	63
5.2.1.	DEFINICIÓN	63
5.3.	TIPOS DE OBRA.	64
5.3.1.	DEFINICIÓN.	64
5.3.2.	ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.	64
5.3.3.	ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.	67
5.3.4.	OBRAS DE NUEVA PLANTA.	67
5.4.	CONDICIONES DE PARCELA.	68
5.4.1.	SUPERFICIE DE PARCELA.	68
5.4.2.	SUPERFICIE DE PARCELA NETA.	68
5.4.3.	FRENTE DE PARCELA.	68
5.4.4.	FONDO DE PARCELA.	68
5.4.5.	CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.	68
5.4.6.	PARCELA MÍNIMA.	68
5.4.7.	PARCELA EDIFICABLE.	68
5.4.8.	SOLAR.	69
5.4.9.	PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN.	69
5.4.10.	MANZANA.	69
5.4.11.	LINDEROS.	69
5.4.12.	CERRAMIENTO DE PARCELA.	70
5.4.13.	ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.	70
5.4.14.	ALINEACIÓN OFICIAL O EXTERIOR.	70
5.4.15.	RASANTE.	70
5.4.16.	NIVEL DE RASANTE.	70
5.4.17.	RASANTE OFICIAL.	71
5.4.18.	LÍNEA DE EDIFICACIÓN.	71
5.4.19.	RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.	71
5.5.	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	71
5.5.1.	EDIFICACIÓN.	71
5.5.2.	EDIFICACIÓN PRINCIPAL.	71
5.5.3.	EDIFICACIÓN SECUNDARIA.	71
5.5.4.	LOCAL.	71
5.5.5.	PIEZA VIVIDERA.	71
5.5.6.	FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.	71
5.5.7.	ALINEACIÓN INTERIOR.	72
5.5.8.	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.	72
5.5.9.	RETRANQUEO DE FACHADA.	72
5.5.10.	RETRANQUEO A LINDERO.	72
5.5.11.	ÁREA DE MOVIMIENTO.	72
5.5.12.	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES.	72
5.5.13.	PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.	72
5.5.14.	FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.	73

5.5.15. TIPOS EDIFICATORIOS	73
5.6. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.	74
5.6.1. SUPERFICIE OCUPADA.	74
5.6.2. SUPERFICIE LIBRE.	74
5.6.3. OCUPACIÓN DE PARCELA.	74
5.6.4. PATIO DE PARCELA.	74
5.6.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL ÁREA DE RETRANQUEO DE LA PARCELA.	75
5.7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.	75
5.7.1. EDIFICABILIDAD.	75
5.7.2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.	75
5.7.3. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.	76
5.7.4. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.	76
5.8. CONDICIONES DE VOLUMEN.	77
5.8.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.	77
5.8.2. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.	77
5.8.3. ARISTA DE CORNISA.	77
5.8.4. PLANO DE RASANTE	77
5.8.5. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.	77
5.8.6. ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.	79
5.8.7. PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.	79
5.8.8. ALTURA LIBRE DE PLANTA.	80
5.8.9. ALTURA LIBRE DE PLANTA.	81
5.8.10. CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN	81
5.8.11. PLANTA BAJO CUBIERTA.	83
5.8.12. PLANTA ÁTICO.	83
5.8.13. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.	84
5.8.14. BUHARDILLAS O BUHARDAS.	85
5.8.15. CUERPOS VOLADOS.	85
5.8.16. SOPORTALES.	89
5.8.17. PORCHES.	90
5.8.18. PASAJES.	90
5.8.19. PÉRGOLAS	90
5.9. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.	90
5.9.1. NORMAS GENERALES.	90
5.9.2. ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.	91
5.9.3. FACHADAS.	91
5.9.4. CUBIERTAS.	93
5.9.5. ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	93
5.9.6. CERRAMIENTOS DE PARCELA.	95
5.10. CONDICIONES DE HIGIENE.	96
5.10.1. DEFINICIÓN.	96
5.10.2. CONDICIONES DE LOS LOCALES.	96
5.10.3. CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.	96
5.10.4. VENTILACIÓN FORZADA.	96
5.10.5. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.	96

5.10.6. PATIOS.	97
5.11. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.	97
5.11.1. DEFINICIÓN.	97
5.11.2. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.	97
5.11.3. CONDICIONES LOS SERVICIOS E INSTALACIONES.	98
6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	101
6.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	101
6.2. URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.	101
6.2.1. CONDICIONES DE DISEÑO.	101
6.2.2. ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA	104
6.2.3. DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS	105
6.2.4. ZONAS AJARDINADAS.	106
6.3. RED DE ABASTECIMIENTO.	109
6.3.1. CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN.	109
6.4. RED DE SANEAMIENTO	110
6.4.1. CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN	110
6.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	111
6.5.1. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.	111
6.5.2. REDES	111
6.5.3. ACOMETIDAS ELÉCTRICAS Y DEMÁS ACTUACIONES NECESARIAS PARA ATENDER EL SUMINISTRO DE NUEVOS DESARROLLOS.	112
6.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	112
6.6.1. RECOMENDACIONES GENERALES.	112
6.6.2. NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.	113
6.6.3. CENTROS DE MANDO	113
6.6.4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED.	114
6.6.5. CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.	115
6.6.6. ARQUETAS.	115
6.6.7. CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.	115
6.6.8. BÁCULOS Y LUMINARIAS.	115
6.6.9. CAJAS DE DERIVACIÓN.	116
6.6.10. CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.	116
6.7. RED DE RIEGO E HIDRANTES	116
6.7.1. TUBERÍAS	116
6.7.2. BOCAS DE RIEGO	117
6.7.3. HIDRANTES	117
6.7.4. MEDIDAS PARA EL AHORRO DEL CONSUMO DE AGUA.	117
6.8. REDES DE TELECOMUNICACIONES.	117
6.8.1. CONDICIONES GENERALES.	117
6.8.2. ANTENAS DE TELEFONÍA.	118
6.9. RED DE GAS	118
6.9.1. DISPOSICIÓN DE LAS CONDUCCIONES DE GAS.	118
6.10. OTROS SERVICIOS.	118

6.11.	MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO	118
7.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	121
7.1.	ALCANCE Y CONTENIDO	121
7.1.1.	OBJETO.	121
7.1.2.	CLASES.	121
7.1.3.	RESPONSABILIDADES.	121
7.2.	PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL	121
7.2.1.	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	121
7.2.2.	PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y EL PAISAJE.	122
7.2.3.	RESIDUOS.	123
7.2.4.	VERTIDOS LÍQUIDOS.	123
7.2.5.	PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.	124
7.2.6.	PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.	126
7.2.7.	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.	126
7.2.8.	PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.	126
7.2.9.	PROTECCIÓN FRENTE AL GAS RADÓN.	127
7.2.10.	PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.	127
7.2.11.	PROTECCIÓN FRENTE A LAS EMISIONES RADIOELÉCTRICAS.	127
7.2.12.	PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.	128
7.2.13.	PROTECCIÓN FRENTE A PLAGAS.	128
7.2.14.	PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.	129
7.3.	PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO	129
7.3.1.	CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.	129
7.3.2.	CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.	129
7.3.3.	ANUNCIOS.	129
7.3.4.	SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.	130
7.3.5.	TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.	130
7.3.6.	OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.	130
7.3.7.	SERVIDUMBRES URBANAS.	131
7.3.8.	SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.	131
7.3.9.	VEGETACIÓN.	131
7.3.10.	LIMPIEZA.	131
7.4.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.	131
7.4.1.	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.	131
7.4.2.	EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA	131
7.4.3.	VÍAS PECUARIAS.	133
7.4.4.	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.	134
7.5.	PROTECCIONES HIDROLÓGICAS.	134
7.5.1.	ESTUDIOS HIDROLÓGICOS	134
7.5.2.	PROTECCIÓN GENERAL DE CAUCES.	135
7.5.3.	CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS E INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.	137
7.6.	PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS	139
7.6.1.	INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	139
8.	RÉGIMEN DE LAS REDES PÚBLICAS.	141

8.1.	DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.	141
8.1.1.	DEFINICIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.	141
8.1.2.	NIVELES DE LAS REDES PÚBLICAS.	141
8.1.3.	CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.	141
8.1.4.	TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.	142
8.1.5.	REGULACIÓN.	142
8.2.	OBTENCIÓN DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES.	142
8.2.1.	PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN.	142
8.3.	OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS GENERALES Y LOCALES	143
8.3.1.	REDES EN SUELO URBANO.	143
8.3.2.	REDES EN SUELO URBANIZABLE.	143
8.4.	EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.	143
8.4.1.	RÉGIMEN GENERAL.	143
8.4.2.	PROTECCIÓN AMBIENTAL.	143
8.5.	RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.	143
8.5.1.	DEFINICIÓN.	143
8.5.2.	CLASIFICACIÓN.	143
8.5.3.	RÉGIMEN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.	145
8.5.4.	RÉGIMEN DE LA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS.	148
8.6.	RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	149
8.6.2.	REGULACIÓN.	149
8.7.	RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.	150
8.7.2.	REGULACIÓN.	151
8.8.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS	156
8.8.2.	CONDICIONES DE APLICACIÓN.	156
8.9.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.	157
8.9.1.	DEFINICIÓN.	157
8.9.2.	CLASIFICACIÓN.	157
8.9.3.	RÉGIMEN GENERAL DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.	157
8.9.4.	RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE GAS.	157
8.9.5.	RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE HIDROCARBUROS.	158
8.9.6.	RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	158
8.10.	RED DE SERVICIOS URBANOS DE ACCESO RODADO.	159
8.10.1.	DEFINICIÓN.	159
8.10.2.	CLASIFICACIÓN.	159
8.10.3.	CONDICIONES DE EJECUCIÓN.	159
8.10.4.	REGULACIÓN.	160
8.11.	REDES DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.	160
8.11.1.	DEFINICIÓN.	160
8.11.2.	CLASIFICACIÓN.	160
8.11.3.	REGULACIÓN.	160
9.	DETERMINACIONES EN SUELO URBANO	161

9.1.	DETERMINACIONES GENERALES	161
9.1.1.	DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS.	161
9.1.2.	RÉGIMEN DEL SUELO	161
9.2.	ÁREAS HOMOGÉNEAS.	161
9.2.1.	DEFINICIÓN.	161
9.2.2.	DETERMINACIONES.	161
9.3.	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	162
9.3.1.	DEFINICIÓN.	162
9.3.2.	DETERMINACIONES.	162
9.4.	ZONAS DE ORDENANZA.	162
9.4.1.	DEFINICIÓN	162
9.4.2.	DETERMINACIONES.	163
9.5.	OTRAS DETERMINACIONES.	163
9.5.1.	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.	163
9.5.2.	CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO.	163
9.5.3.	PROTECCIÓN AMBIENTAL.	163
9.5.4.	DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.	163
9.5.5.	DETERMINACIÓN DE RASANTES	164
9.6.	CONDICIONES DE DESARROLLO	164
9.6.1.	CONDICIONES GENERALES	164
9.6.2.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	164
9.6.3.	GESTIÓN DEL SUELO	164
9.6.4.	PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.	165
10.	DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE	167
10.1.	DETERMINACIONES GENERALES	167
10.1.1.	DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS	167
10.1.2.	RÉGIMEN DEL SUELO	167
10.2.	SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	167
10.2.1.	DEFINICIÓN.	167
10.2.2.	DETERMINACIONES.	167
10.3.	ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS UNITARIOS	167
10.3.1.	ÁREA DE REPARTO ÚNICA	167
10.3.2.	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.	167
10.3.3.	APROVECHAMIENTO UNITARIO	168
10.4.	DESARROLLO.	168
10.4.1.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	168
10.4.2.	GESTIÓN DEL SUELO	168
10.4.3.	OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	168
10.4.4.	PLAZOS Y CONDICIONES TEMPORALES.	168
10.4.5.	EVALUACIÓN AMBIENTAL	169
11.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	171
11.1.	DETERMINACIONES GENERALES	171
11.1.1.	DELIMITACIÓN.	171

11.1.2. CATEGORÍAS.	171
11.1.3. RÉGIMEN DEL SUELO.	171
11.2. REGULACIÓN GENERAL	172
11.2.1. INFRAESTRUCTURAS Y REDES PÚBLICAS	172
11.2.2. INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.	172
11.2.3. CIERRE DE FINCAS.	172
11.2.4. NORMAS CONCURRENTES.	172
11.2.5. ACTUACIONES PERMITIDAS	172
11.2.6. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES	172
11.2.7. TRATAMIENTO DE SITUACIONES PREEXISTENTES.	173
11.3. REGULACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	174
11.3.1. USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	174
11.3.2. USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	174
11.3.3. RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	175
11.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	176
11.4.1. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO A.	176
11.4.2. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO B.	176
11.4.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO C.	176
11.4.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO D.	177
11.4.5. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO E.	176
11.4.6. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO F.	177
11.4.7. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO G.	178
11.4.8. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO H.	178
11.5. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	179
11.5.1. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE CAPÍTULO.	179
11.5.2. CONDICIONES DE PARCELA.	179
11.5.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	180
11.5.4. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.	182
11.5.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.	182
11.6. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN	183
11.6.1. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN	183
11.6.2. RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.	183
11.7. PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	184
11.7.1. CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	184
11.7.2. CONDICIONES	184
11.7.3. RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	184
11.8. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	185
11.8.1. DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.	185
11.8.2. DETERMINACIONES.	186
12. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	187
12.1. DETERMINACIONES GENERALES	187
12.1.1. RANGO DE LAS DETERMINACIONES	187

12.1.2. LISTADO.	187
12.2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO	187
12.2.1. ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS	187
12.2.2. SITUACIÓN DE LOS USOS	188
12.2.3. DESTINO DE LOS USOS	188
12.3. ORDENANZA MO: PROTECCIÓN DE MONUMENTOS.	189
12.3.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	189
12.4. ORDENANZA R1: CONJUNTO HISTÓRICO.	191
12.4.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	191
12.5. ORDENANZA R2: ENSANCHE HISTÓRICO.	193
12.5.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	193
12.5.2. TIPOLOGÍA.	193
12.5.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	193
12.5.4. OTRAS CONDICIONES.	194
12.5.5. USOS.	194
12.5.6. OBRAS PERMITIDAS	197
12.5.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.	198
12.6. ORDENANZA R3: EDIFICACIÓN EN HILERA.	199
12.6.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	199
12.6.2. TIPOLOGÍA.	199
12.6.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	199
12.6.4. OTRAS CONDICIONES.	200
12.6.5. USOS.	200
12.6.6. OBRAS PERMITIDAS	203
12.6.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.	204
12.7. ORDENANZA R4: CIUDAD JARDÍN 1.	205
12.7.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	205
12.7.2. TIPOLOGÍA.	205
12.7.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	205
12.7.4. OTRAS CONDICIONES.	206
12.7.5. USOS.	206
12.7.6. OBRAS PERMITIDAS	209
12.7.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.	210
12.8. ORDENANZA R5: CIUDAD JARDÍN 2.	211
12.8.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	211
12.8.2. TIPOLOGÍA.	211
12.8.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	211
12.8.4. OTRAS CONDICIONES.	212
12.8.5. USOS.	212
12.8.6. OBRAS PERMITIDAS	216
12.8.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.	216
12.9. ORDENANZA R6: UNIFAMILIAR INTENSIVA.	217
12.9.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	217
12.9.2. TIPOLOGÍA.	217

12.9.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	217
12.9.4. OTRAS CONDICIONES.	218
12.9.5. USOS.	218
12.9.6. OBRAS PERMITIDAS	221
12.9.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.	222
12.10. ORDENANZA R7: UNIFAMILIAR MEDIA.	223
12.10.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	223
12.10.2. TIPOLOGÍA.	223
12.10.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	223
12.10.4. OTRAS CONDICIONES.	224
12.10.5. USOS.	224
12.10.6. OBRAS PERMITIDAS	227
12.10.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.	227
12.11. ORDENANZA R8: UNIFAMILIAR EXTENSIVA.	229
12.11.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	229
12.11.2. TIPOLOGÍA.	229
12.11.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	229
12.11.4. OTRAS CONDICIONES.	230
12.11.5. USOS.	230
12.11.6. OBRAS PERMITIDAS	233
12.11.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.	234
12.12. ORDENANZA R9: VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA.	235
12.12.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	235
12.12.2. TIPOLOGÍA.	235
12.12.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	235
12.12.4. USOS.	236
12.12.5. OBRAS PERMITIDAS	240
12.12.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.	240
12.13. ORDENANZA TH: TERCIARIO HOTELERO.	241
12.13.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	241
12.13.2. TIPOLOGÍA.	241
12.13.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	241
12.13.4. USOS.	242
12.13.5. OBRAS PERMITIDAS	245
12.13.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.	246
12.14. ES: ESTACIÓN DE SERVICIO.	247
12.14.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	247
12.14.2. TIPOLOGÍA.	247
12.14.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	247
12.14.4. USOS.	248
12.14.5. OBRAS PERMITIDAS	251
12.14.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.	251
12.15. DC: DOTACIONAL COMPACTO.	253
12.15.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	253
12.15.2. TIPOLOGÍA.	253

12.15.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	253
12.15.4. USOS.	254
12.15.5. OBRAS PERMITIDAS	257
12.15.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.	257
12.16. DE: DOTACIONAL EXENTO.	259
<hr/>	
12.16.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	259
12.16.2. TIPOLOGÍA.	259
12.16.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	259
12.16.4. OTRAS CONDICIONES.	260
12.16.5. USOS.	260
12.16.6. OBRAS PERMITIDAS	263
12.16.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.	263
12.17. EL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	265
<hr/>	
12.17.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	265
12.17.2. TIPOLOGÍA.	265
12.17.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	265
12.17.4. USOS.	265
12.17.5. OBRAS PERMITIDAS	269
12.17.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.	269
12.17.7. OTRAS CONDICIONES.	269

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la NORMATIVA URBANÍSTICA del Plan General de Buitrago del Lozoya, encargado por el Ayuntamiento al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

El documento recoge los contenidos del artículo 43 e) de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El documento ha sido redactado por el estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS, habiendo participado en su elaboración las siguientes personas:

Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, arquitecto.

Juan Manuel Gil Martínez, biólogo.

Laura Reca González, arquitecto.

Reno arqueología: Juan José Cano Martín y María José Mendoza Traba



Madrid, febrero de 2022

1. DETERMINACIONES GENERALES

1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

1.1.1. OBJETO

El objeto del Plan General de Ordenación Urbana es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Buitrago del Lozoya, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2. SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO

El presente Plan General de Ordenación Urbana sustituye a las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el ámbito del Término Municipal de Buitrago del Lozoya aprobadas definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de mayo de 1991; que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente; dando cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en el apartado 5 de la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Buitrago del Lozoya.

1.1.4. VIGENCIA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el Plan General entrará en vigor el día de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.1.5. EFECTOS

La entrada en vigor del Plan General producirá todos los efectos contenidos en el artículo 64 de la Ley 9/2001, vinculándose automáticamente los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación otorgadas por el Plan, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

El Plan General obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los planes y proyectos que lo desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, siendo nula cualquier reserva de dispensación. Dicho cumplimiento será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

La entrada en vigor supone la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización esté prevista o sea precisa la expropiación. A estos efectos, se entenderán incluidos en todo caso los suelos necesarios para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Asimismo, la entrada en vigor del Plan supone la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos dispuestos en el artículo 2.6.3 de la presente normativa.

1.1.6. PUBLICIDAD

Cualquier persona, física o jurídica, tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento o en el registro administrativo de la Comunidad de Madrid previsto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, toda la documentación del Plan General y de los planes y proyectos que lo desarrollen, pudiendo extenderse copias de los mismos que acrediten a todos los efectos legales su contenido. Así mismo, podrá solicitar al Ayuntamiento que le sea expedida por escrito información del régimen aplicable a una finca, mediante certificaciones o cédulas urbanísticas.

1.2. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

1.2.1. CRITERIOS DE REVISIÓN

Procederá la revisión del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurantes, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General.

Igualmente se considerarán supuestos de revisión del Plan General los siguientes:

1. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.
2. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
3. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.
4. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
5. En cualquier caso, el presente Plan General se revisará transcurridos diez años desde su entrada en vigor.

1.2.2. MODIFICACIONES

Se considerarán modificaciones del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no estén incluidos en los supuestos de revisión especificados en el artículo anterior.

Deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 69.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante al de este Plan General, debiendo incluir como mínimo una Memoria Justificativa de todas y cada una de sus determinaciones, así como sobre la adecuación del instrumento de Modificación Puntual a los contenidos de la misma.

La documentación completa de la Modificación incluirá además planos del estado actual y modificado, y páginas de la documentación escrita que se alteren.

1.2.3. SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO

El Plan General podrá ser suspendido de manera cautelar en la forma y con los fines señalados en el artículo 70 de la Ley 9/2001.

1.3. AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

En todo lo regulado por este Plan General, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.3.1. NORMATIVA BÁSICA

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

1.3.2. **NORMATIVA SECTORIAL**

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos con incidencia parcial en la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

Dicha normativa será de aplicación con carácter complementario a lo regulado en este Plan General, estableciéndose su obligado cumplimiento.

1.4. **CONTENIDO DOCUMENTAL**

El Plan General de Buitrago del Lozoya está formado por la documentación prevista en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; y está concretada en los siguientes documentos para sus distintas fases de tramitación:

1. **Documentación Informativa:** Donde se recoge la información relevante para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal. Sirve de soporte para la formulación de las determinaciones del Plan General y la adopción del modelo territorial que define. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen a su vez en:
 - a. **Memoria Informativa.**
 - b. **Planos de Información.**
2. **Documentación Ambiental,** conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental. A los efectos de someter el Plan General al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) por procedimiento ordinario, los documentos ambientales que deben redactarse son los siguientes:
 - a. **Documento Inicial Estratégico,** con los contenidos del art. 18.1 de la Ley 21/2013. Acompañará al Avance en la solicitud de inicio que debe remitirse al órgano ambiental para el inicio de la EAE.
 - b. **Estudio Ambiental Estratégico** con los contenidos del Anexo IV de la Ley 21/2013, completados con las indicaciones formuladas por el órgano ambiental en el Documento de Alcance que habrá de formular (art. 19 Ley 21/2013). Se someterá a información pública junto con el documento urbanístico tras la aprobación inicial. Posteriormente deberá ser objeto de las modificaciones que procedieran como consecuencia de los cambios que se vayan introduciendo en la tramitación, hasta la versión de la Propuesta Final de Plan, sobre la que el órgano ambiental dictará la Declaración Ambiental Estratégica (art. 25 Ley 21/2013). La documentación ambiental incorporará así mismo el Mapa de Riesgos Naturales requerido por el artículo 22.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015).
3. **Documentación Normativa.**
 - a. **Memoria de Ordenación,** en la que se justificará, describirá y cuantificará la ordenación, así como el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones. Entre sus contenidos incluirá los documentos descritos a continuación.
 - b. **Resumen Ejecutivo** requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), expresivo de los siguientes extremos:
 - Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
 - Acompañando el documento de aprobación inicial, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

- c. **Memoria de Impacto Normativo.**
- d. **Memoria de Tramitación**, en la que se detallará tanto el proceso de participación pública seguido, con los informes sobre las alegaciones recibidas; como los requerimientos de los informes sectoriales emitidos y el modo en que sus consideraciones se incorporan al plan.
- e. **Estudio de Viabilidad.** Conforme a lo previsto en el artículo 43.b LSCM, en él se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Incluirá el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica al que hacen referencia los epígrafes 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se ponderará el impacto del Plan General sobre las Haciendas Públicas afectadas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- f. **Normativa Urbanística:** Recogerá las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo. Se articula en dos documentos:
- **Texto articulado.**
 - **Fichero Normativo**
- g. **Normativa sobre Patrimonio Cultural.**
- **Catálogo y Normativa de Protección:** Recogerá las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
 - **Tratamiento del BIC del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago.** Conforme al artículo 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Plan General recoge las determinaciones referidas a este ámbito conforme al epígrafe 3 del mencionado artículo. Se integran dentro de las determinaciones de ordenación pormenorizada y de catalogación del Plan General.
- h. **Inventario de Construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.**
- i. **Planos.** Recogerán las determinaciones gráficas del Plan General, articulándose en dos grupos:
- **Planos de Ordenación.**
 - **Planos de Infraestructuras.**
- j. **Anexos sectoriales y ambientales.** En aplicación de distinta legislación concurrente, procederá la redacción de los siguientes estudios sectoriales con carácter de anexos, tanto de la documentación urbanística como de la ambiental.
- **AS-1.** Estudio hidrológico e hidráulico con delimitación de dominio público hidráulico y zonas inundables en período de retorno de 500, 100 y 10 años.
 - **AS-2.** Estudio acústico.
 - **AS-3.** Estudio de paisaje.
 - **AS-4.** Estudio sobre infraestructuras de saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/1998).
 - **AS-5.** Estudio sobre tratamiento de residuos.
 - **AS-6.** Estudio de contaminación de suelos.
 - **AS-7.** Estudio de contaminación atmosférica.
 - **AS-8.** Estudio arqueológico.
 - **AS-9:** Estudio de Contaminación electromagnética.
 - **AS-10:** Estudio de tráfico y movilidad.

1.5. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan General corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

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

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.1.1. CLASES DE SUELO

Con carácter de Determinación Estructurante, el presente Plan General clasifica el suelo del Término Municipal en Urbano, consolidado y no consolidado, Urbanizable, y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.1.2. SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO

Conforme al artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, las situaciones básicas de suelo a efectos de su valoración, expropiación y demás circunstancias que, reguladas en dicha ley, son: Suelo Urbanizado y Suelo Rural.

La correspondencia entre las distintas clases de suelo establecidas por el presente Plan General y las distintas situaciones básicas de suelo de la legislación estatal se ajusta a lo siguiente:

1. SUELO URBANIZADO.
 - a. Suelo Urbano Consolidado.
2. SUELO RURAL.
 - a. Suelo Urbano No Consolidado.
 - b. Suelo Urbanizable.
 - c. Suelo No Urbanizable

El Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Ejecución y el Suelo Urbanizable, tendrán la consideración de Suelo Rural en tanto no concluya su urbanización, pasando a la situación de Suelo Urbanizado cuando se complete la misma.

2.1.3. SUELO URBANO

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General.

Conforme al artículo 14.2 LSCM, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el Título 9 de la Normativa Urbanística.

2.1.4. SUELO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General.

Conforme al artículo 15.2 LSCM, el presente Plan General diferencia en esta clase de suelo únicamente la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado.

La delimitación de los distintos sectores de Suelo Urbanizable se recoge en los planos de ordenación. Su régimen particular se detalla en el Título 10 de la Normativa Urbanística.

2.1.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. Suelo No Urbanizable protegido: Terrenos que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Suelo No Urbanizable preservado: Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección se recogen en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000. Son las siguientes:

- SNUP-1: PROTECCIÓN HIDROLÓGICA CAUCES Y MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RÍOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
- SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC CUENCA DEL RÍO LOZOYA Y SIERRA NORTE - CONSERVACIÓN DE EMBALSES DE RÍO SEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
- SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
- SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS (6220 y 6310)
- SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
- SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGROPECUARIOS TRADICIONALES
- SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.
- SNUP-8: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES

2.2. REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR

2.2.1. REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda.

En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.

2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la normativa de aplicación y a las características del núcleo urbano en que se encuentren.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la normativa de aplicación.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la normativa de aplicación.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la normativa de aplicación.

2.2.2. EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. PARCELAS NO AFECTADAS POR ACTUACIÓN AISLADA DE DOTACIÓN.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa, podrá concederse directamente licencia de edificación.

2. ACTUACIONES AISLADAS DE DOTACIÓN.

Serán objeto de actuaciones aisladas aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios, consistente en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.
- b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- c. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.
- d. No obstante, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

Complementariamente podrán realizarse obras de urbanización o rehabilitación de la misma con el objetivo de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar mediante la delimitación de actuaciones aisladas de normalización de fincas, denominadas Unidades de Normalización de Fincas y cuyo instrumento de gestión urbanística será el Proyecto de Normalización de Fincas.

2.2.3. EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE

Cuando se trate de una parcela incluida en un sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbano Urbanizable, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Actuación, Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su no necesidad.
2. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General o en los Planes que la desarrollen.
3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.

2.2.4. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que, tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Urbano no Consolidado o Urbanizable, se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.
3. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
4. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante 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.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

2.3. DEBERES DE URBANIZACIÓN

2.3.1. CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN

El deber de urbanización a que están sujetos los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, ya sea aislada o integrada, implica el deber de sufragar los costes de la actuación en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

A tal efecto, se entenderá que los conceptos cuyo coste debe ser sufragado por los propietarios son los enumerados en el artículo 97.2 de la Ley 9/2001.

2.3.2. INCUMPLIMIENTO

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en este Plan General podrá dar lugar a:

1. A la extinción del derecho a urbanizar.
2. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
3. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

2.4. OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o urbanizables, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

1. EDIFICACIÓN

Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

2. CONSERVACIÓN

Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.

Cuando así se determine en el Plan General o en el Plan que lo desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:

Para dar cumplimiento a la anterior condición, cuando así se establezca en el Plan General o en el Plan que desarrolle el mismo, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística colaboradora para dar cumplimiento a la obligación de conservación.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad Urbanística de Conservación.

2.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 9/2001, en los suelos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, podrán ejecutarse aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estuvieran expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial que corresponda, las cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.

Estas licencias o autorizaciones deberán ser expresamente aceptadas por el propietario, y para su concesión éste deberá previamente prestar garantía por importe mínimo de los costes de demolición

o desmantelamiento, y adquirirán eficacia cuando se inscriba su carácter precario en el Registro de la Propiedad.

2.6. INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

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

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas en el presente Plan General para los suelos que ocupan.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable de Protección, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan.

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

1. La seguridad de las personas y bienes.
2. La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
3. La integridad del dominio público.

Y en el Suelo No Urbanizable de Protección, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de calificación urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.6.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el Título 7 de la presente Normativa Urbanística y en el Catálogo de Protección de este Plan.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.6.3. EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN

Se considerarán edificaciones o instalaciones fuera de ordenación, aquellas que no se ajusten a alguna de las condiciones normativas o de ordenación del Plan General, que les fueran de aplicación. De acuerdo con lo establecido en el apartado b) del artículo 64 de la Ley 9/2001, y a efectos de las obras permitidas en los mismos, se consideran las siguientes categorías.

1. **Fuera de ordenación total:** se incluyen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelos destinados a cualquiera de las redes públicas del Plan, supramunicipales, generales o locales, tanto previstas por las determinaciones estructurantes como por las pormenorizadas que el Plan pudiera adelantar. En estos casos, no se permitirá ningún tipo de obra que aumente el valor de expropiación de lo edificado, pudiendo concederse únicamente obras de mantenimiento, relativas a la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, los edificios e instalaciones que, fuera del suelo urbano, se hallen dentro

de la zona de protección (art. 31 de la Ley 3/1991) de las carreteras autonómicas presentes en el municipio se encontrarán en situación de fuera de ordenación total.

2. **Fuera de ordenación parcial:** se incluyen aquí las instalaciones, construcciones o instalaciones no comprendidas en la categoría anterior. En ellas, además de las obras de mantenimiento, se permiten las de consolidación y reestructuración, debiendo en cualquiera de los casos existir una renuncia de los propietarios al aumento del valor de expropiación derivado de las mismas, si es que ésta fuera prevista. En todo caso, en esta categoría se permitirán todas aquellas obras tendentes a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

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

3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

3.1. CONDICIONES DE DESARROLLO

3.1.1. CONDICIONES GENERALES

La aplicación de estas Normas Urbanísticas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los Planos de Ordenación del Plan General.

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

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, así como en la gestión o ejecución, tal y como se señala en el presente capítulo.

3.1.2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada de los terrenos de que se trate, conforme a la siguiente casuística:

1. En Suelo Urbano podrán darse los siguientes supuestos previos que habiliten la ejecución del planeamiento:
 - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General en los terrenos sobre los que éste establezca la ordenación pormenorizada.
 - b. En el caso de que el Plan General remita la ordenación pormenorizada a otro instrumento de planificación, la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
 - c. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan General establezca la ordenación pormenorizada, podrán aprobarse Estudios de Detalle o Planes Parciales de Reforma Interior que modifiquen o completen esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.
2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también tres supuestos:
 - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando incluya su ordenación pormenorizada entre sus determinaciones.
 - b. También basta con la aprobación del Plan General en aquellos sectores de suelo urbanizable sobre los que haya sido aprobado previamente un Plan Parcial, y éste sea expresamente asumido por el Plan General.
 - c. En el caso de que el Plan General remita la ordenación pormenorizada Plan Parcial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
3. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

3.2. GESTIÓN DEL SUELO

3.2.1. MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Conforme al artículo 79 LSCM, se distinguen dos modalidades de gestión:

1. Actuaciones Integradas: A través de la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución.

2. Actuaciones Aisladas. En los siguientes supuestos:
 - a. Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
 - b. Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
 - c. Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

El Suelo Urbano Consolidado se desarrollará mediante actuaciones aisladas, mientras que el No Consolidado y el Urbanizable lo hará conforme a la modalidad establecida para cada ámbito de actuación y sector en la correspondiente ficha del Fichero Normativo del Plan General.

3.2.2. ACTUACIONES INTEGRADAS

3.2.2.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Conforme al artículo 35.4-f) de la Ley 9/2001, la delimitación de las Unidades de Ejecución se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, conforme a los criterios definidos en el artículo 99 de la misma Ley.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de ejecución podrán modificarse y establecerse conforme a lo previsto en el artículo 100 de la mencionada Ley 9/2001, pudiendo iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, el presente Plan General establece la delimitación de unidades de ejecución sobre los siguientes ámbitos:

1. Suelo Urbano No Consolidado: la totalidad de cada Ámbito de Actuación definido en esta clase de suelo será una unidad de ejecución, con la excepción de los ámbitos para los que se establezca una modalidad de gestión a través de actuación aislada en la correspondiente ficha del Fichero Normativo del Plan General.
2. Suelo Urbanizable: la delimitación de Unidades de Ejecución se remite al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

3.2.2.2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Conforme a lo previsto en el artículo 101 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. Privado:
 - a. Compensación.
2. Público:
 - a. Cooperación.
 - b. Expropiación.
 - c. Ejecución Forzosa.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en el artículo 103 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.2.2.3. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito, ajustándose

a lo previsto para cada sistema en el Capítulo IV del Título III de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.2.3. ACTUACIONES AISLADAS

Conforme al artículo 130 LSCM, las Actuaciones Aisladas no se integrarán en unidades de ejecución, ejecutándose por el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias con las siguientes reglas.

1. El suelo correspondiente a dotaciones con destino público previsto en la ordenación se obtendrá por:
 - a. Cesión en desarrollo de una parcelación, en su caso.
 - b. Cesión en virtud de un convenio urbanístico.
2. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Municipio impondrá a los propietarios de los terrenos afectados el pago de las cuotas que les correspondan, determinándose éstas mediante el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la imposición de contribuciones especiales.

3.3. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

3.3.1. OBJETO

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas, puede precisarse la formulación de un algún instrumento urbanístico que defina las condiciones de ordenación sobre el ámbito correspondiente.

3.3.2. TIPOS

A los efectos de lo indicado en el artículo anterior, en el ámbito del término municipal de Buitrago del Lozoya, podrán redactarse los siguientes Planes y Proyectos:

3.3.2.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

A. PLANES PARCIALES

Son los instrumentos que deben establecer la ordenación pormenorizada de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable, donde el Plan General no la haya establecido previamente.

Su contenido y documentación se detallan en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001.

B. PLANES ESPECIALES

Los Planes Especiales se redactarán cuando proceda para cubrir alguno de los objetivos señalados en el artículo 50 de la LSCM, ajustándose su contenido y documentación a lo previsto en los artículos 51 y 52 de dicha Ley.

C. ESTUDIOS DE DETALLE

Tienen por objeto la concreta definición de volúmenes edificables conforme a las condiciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes, con las limitaciones expresamente señaladas en el artículo 53.2 de la LSCM.

Establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

3.3.2.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

A. OBJETO

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada, así como los elementos de las redes públicas de la ordenación estructurante.

B. CONTENIDO

Los Proyectos de Urbanización contendrán las siguientes determinaciones:

1. Ámbito de actuación.
2. Determinaciones del Plan General o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
3. Calificación pormenorizada del suelo.
4. Definición de alineaciones y rasantes.
5. Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
6. Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
7. Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
8. Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

C. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN

Conforme al artículo 80 de la LSCM.

3.3.2.3. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS**A. OBJETO**

Los Proyectos de Obras Ordinarias son instrumentos técnicos que se redactarán con idénticos fines que los Proyectos de Urbanización, cuando se trate de definir las obras correspondientes a actuaciones de urbanización de escasa significación en zonas consolidadas; cuyo objeto sea completar la urbanización de parcelas en Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la o recuperen su condición de solar.

B. CONTENIDO

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

1. Determinaciones del Plan General para el ámbito y clase de proyecto.
2. Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
3. Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

C. TRAMITACIÓN

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

D. FORMULACIÓN

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización.

3.4. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN ACTOS DE USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

3.4.1. TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

Sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes conforme a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo, requerirán para su lícito ejercicio de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los siguientes términos.

1. Requerirán licencia urbanística municipal los actos de uso del suelo, construcción y edificación recogidos en el artículo 152 LSCM.
2. Estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos expresamente en los puntos 1 y 3 del presente artículo, y en particular, los enumerados en el artículo 155 LSCM.
3. No requerirán título habilitante urbanístico los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo, enumerados en el artículo 160 LSCM.

3.4.2. RÉGIMEN, ALCANCE Y EFECTOS

El régimen de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística se establece de forma diferenciada para licencias y declaraciones responsables conforme a la siguiente regulación:

1. El régimen y alcance de las licencias urbanísticas se regula conforme al artículo 153 LSCM. Su otorgamiento se ajustará a las reglas del art. 154.2 de la misma Ley, sin perjuicio de la facultad municipal de regular su procedimiento de tramitación mediante ordenanza.
2. El régimen y efectos de la declaración responsable urbanística es el establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las especialidades contenidas en el artículo 157 LSCM.

3.4.3. NECESIDAD DE PROYECTO TÉCNICO

La documentación de las solicitudes de licencia y de las declaraciones responsables, incluirá proyecto técnico suscrito por técnico competente en los siguientes casos:

1. Supuestos del artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación:
 - a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
 - b. Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
 - c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
2. Parcelaciones correspondientes a segregaciones, divisiones y agregaciones de terrenos no incluidas en proyectos de reparcelación. Se requerirá un Proyecto de Parcelación compuesto de memoria, planos y fichas individualizadas de parcela, firmado por técnico competente. La planimetría será a escala mínima 1:500 sobre base topográfica, con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación. Incluirá las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento. Se

adjuntarán archivos informáticos en formato GML para su traslado al Catastro y al Registro de Propiedad

3. Cualquier otro tipo de actuación para la que sea exigible conforme a su legislación sectorial aplicable.

3.4.4. PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES

1. Serán objeto de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos indicados en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, conforme a la modalidad establecida para cada caso.
2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los planes y programas indicados en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como sus modificaciones, conforme a la modalidad establecida para cada caso.
3. Serán objeto de Evaluación Ambiental de Actividades las relacionadas en el Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. La tramitación y resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, debiendo desarrollarse conforme a los artículos 43 y siguientes de dicha Ley.
4. Estarán sometidas al requisito previo de obtención de Autorización Ambiental Integrada la explotación de las instalaciones en las que se desarrolle alguna de las actividades incluidas en el Anexo 1 del Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación (RDL 1/2016, de 16 de diciembre). Esta autorización precederá, en todo caso, a la construcción, montaje o traslado de las instalaciones, y se adaptará a las modificaciones que se produzcan en las instalaciones.

3.4.5. AUTORIZACIONES CONCURRENTES.

1. El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.
2. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, la falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
3. En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable de Protección y Urbanizable No Sectorizado, la concesión de licencia urbanística está condicionada a la previa obtención de calificación urbanística, conforme a los artículos 147 y siguientes de la Ley 9/2001.
4. La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.
5. La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.4.6. CADUCIDAD Y PRÓRROGA

Las condiciones de caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas se recogen en el artículo 158 de la Ley 9/2001.

3.5. INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

3.5.1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TÍTULO URBANÍSTICO HABILITANTE

En las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección donde el presente Plan General las permita, las construcciones e instalaciones, con los usos y actividades correspondientes, requerirán para su legitimación la calificación urbanística prevista en el artículo 147 LSCM.

El otorgamiento de la calificación urbanística por el órgano autonómico competente, será previo a la concesión de título habilitante de naturaleza urbanística municipal que proceda, en su caso.

Sin perjuicio de la necesidad de título habilitante urbanístico municipal, no están sujetos al requisito de calificación urbanística previa:

1. Los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.
2. Las instalaciones contempladas en los supuestos de los apartados 1 y 4 del artículo 29 LSCM.

3.5.2. TRAMITACIÓN

El órgano competente y el procedimiento para el trámite de Calificación Urbanística en Suelo No Urbanizable de Protección se establece en el artículo 148 de la LSCM.

3.6. OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

3.6.1. CÉDULA URBANÍSTICA

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación. El Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

3.6.2. ALINEACIÓN OFICIAL

A. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN

La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

B. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN

El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación del Plan General y de los planes y proyectos que las desarrollan.

Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:

1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.
2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.
3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.
4. Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

3.6.3. REPLANTEO DE LÍNEAS

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

3.6.4. ORDENES DE EJECUCIÓN

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

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

La regulación de las Órdenes de Ejecución viene establecida en el Artículo 170 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.6.5. DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO

El artículo 171 de la LSCM define y regula la situación legal de ruina en que cesa el deber de conservación, y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

4.1. DETERMINACIONES GENERALES

4.1.1. USOS GLOBALES

4.1.1.1. DEFINICIÓN

A los efectos de caracterización y diferenciación funcional de cada Área Homogénea en Suelo Urbano y Sector de Suelo Urbanizable, el Plan General diferencia los siguientes usos globales, caracterizados por la presencia de un uso pormenorizado dominante y una tipología característica consumiendo más del 50% de la edificabilidad del área o sector.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA
RESIDENCIAL DE CASCO	Residencial unifamiliar y colectiva	Edificación compacta tradicional
RESIDENCIAL MIXTO	Residencial unifamiliar y colectivo	Edificación aislada, adosada y en hilera.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencial unifamiliar	Edificación aislada y adosada.
INDUSTRIAL	Usos industriales y de talleres	Nave adosada y aislada
DOTACIONAL EXTENSIVO	Equipamientos públicos y privados	Edificación extensiva

4.1.1.2. REGULACIÓN

En las fichas de cada Ámbito de Actuación y Sector del Fichero Normativo del Plan General se define el uso global asignado en cada caso, siendo vinculante para la ordenación pormenorizada el mantenimiento del carácter dominante de los usos y tipologías correspondientes.

4.1.2. USOS PORMENORIZADOS

4.1.2.1. DEFINICIÓN

El Plan General distingue los siguientes Usos Pormenorizados:

- 1. Uso Residencial.**
 - a. Residencial Unifamiliar.
 - b. Residencial Multifamiliar.
 - c. Residencial Comunitario.
- 2. Uso Industrial.**
 - a. Almacenaje y distribución.
 - b. Industrial productivo.
 - c. Agroindustrial.
- 3. Uso Terciario.**
 - a. Comercial.
 - b. Oficinas.
 - c. Hostelería y Recreativo.
 - d. Hospedaje y Turismo.
- 4. Uso Dotacional, que incluye:**
 - a. Uso de Equipamientos.
 - Uso de Equipamientos comunitarios.
 - Uso Cultural.

- o Uso Educativo.
 - o Uso Sanitario
 - o Uso Asistencial.
 - o Uso Religioso.
 - o Uso Deportivo.
 - o Uso Administrativo.
 - Uso de Servicios Urbanos.
 - o Uso de tanatorios y servicios funerarios.
 - o Cementerios.
 - o Servicios de limpieza.
 - o Gasolineras y estaciones de servicio.
 - o Instalaciones para inspección técnica de vehículos.
 - b. Uso de Infraestructuras.
 - c. Uso de Zonas Verdes.
 - d. Uso de Comunicaciones, que incluye el uso de aparcamiento.
- 5. Usos Primarios, que incluyen:**
- a. Uso Agrícola.
 - b. Uso Ganadero.
 - c. Uso de Explotación Forestal.
 - d. Uso de Extracción de recursos naturales.
- 6. Otras Actividades.**

4.1.2.2.REGULACIÓN

La implantación de estos usos se desarrollará con arreglo a lo establecido para cada uso en el presente capítulo, sin perjuicio del cumplimiento del resto de determinaciones generales del Plan General, de las condiciones particulares de las zonas de ordenanza y de la legislación y/o normativa sectorial que fuera de aplicación en cada caso.

4.1.2.3.COEICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Conforme a los artículos 42.6-b y 42.5-e de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece los coeficientes de homogeneización que relacionan entre sí los valores de la edificabilidad asignada a cada uso pormenorizado. Los valores asignados se recogen en la siguiente tabla.

USO PORMENORIZADO	COEFICIENTE
VPPB Básica	0,8
VPPL Precio Limitado	1,0
VLC Vivienda libre colectiva	1,3
VLU Vivienda libre unifamiliar	1,0
Terciario Locales	0,9
Naves actividad económica	0,7
Equipamiento privado	0,8

4.2. USO RESIDENCIAL.

4.2.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

Se distinguen también por el establecimiento o no de algún Régimen de Protección y las características del mismo.

1. Residencial unifamiliar (RU).

Una única vivienda situada en cada parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los siguientes subtipos:

- Aislada,
- Adosada y pareada,
- Encimadas, entendiéndose por tal la que se ejecuta sobre local comercial, garaje o vivienda existentes en planta baja, y que dispone de acceso independiente desde el exterior.

Así mismo, se consideran incluidos los conjuntos de viviendas en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común, destinado a jardín o zona deportiva al aire libre, de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación. En cualquier caso, será necesario que se cumpla:

- La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- La superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a la parte de zona comunal que le corresponda.
- En cualquier caso, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

Se incluye también en esta categoría la vivienda bifamiliar (**RUb**) la edificación que incluye dos viviendas pero que conserva las características de la categoría RU. La vivienda unifamiliar se denomina con el código **RUa**.

2. Residencial multifamiliar o colectiva (RM).

Corresponde la edificación que comprende varias viviendas agrupadas, sobre una única parcela, y que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

3. Residencia Comunitaria (RC).

Correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

4.2.2. **CONDICIONES PARTICULARES.**

Se consideran condiciones generales para todas las categorías del uso residencial, las siguientes.

4.2.2.1. REQUISITOS BÁSICOS

1. **Higiene, salud y protección del medio ambiente:** En el ambiente interior del edificio se alcanzan unas condiciones aseguradas de salubridad y estanqueidad por las instalaciones y cerramientos proyectados, y se garantiza una adecuada gestión de los residuos generados por el uso residencial, que no deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato. Se cumplirán las exigencias básicas de salubridad HS1, HS 2, HS 3, HS 4 y HS 5 del CTE.
2. **Protección contra el ruido:** Los valores de aislamiento acústico a ruido aéreo y de impacto de los diversos elementos constructivos proyectados se ajustan a los valores exigidos por el DB-HR de Protección contra el Ruido en los edificios, asegurando que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
3. **Ahorro de energía y aislamiento térmico:** Las viviendas dispondrán de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad de situación, del uso previsto y del régimen de verano e invierno. Las características de aislamiento e inercia térmica, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permitirán, junto a las instalaciones térmicas proyectadas un uso racional de la energía necesaria. Se cumplirán las exigencias básicas de ahorro de energía HE0, HE 1, HE 2, HE 3, HE 4 y HE 5 del CTE.

4.2.2.2. DIMENSIONES MÍNIMAS.

1. La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a treinta y cinco (35) m² y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.
2. Excepcionalmente, en casos de edificaciones ya existentes, se admitirán obras de Rehabilitación y Reforma sobre viviendas de superficies inferiores, hasta una superficie útil mínima de veinticuatro (24) m².
3. Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.
4. Para el uso residencial comunitario, serán de aplicación las condiciones del Uso Turístico Hotelero.

4.2.2.3. CONDICIÓN DE EXTERIORIZACIÓN.

Se considerará que una habitación o local es exterior cuando tenga una fachada mínima de tres metros hacia alguna de las siguientes situaciones:

- A. Calle o plaza.
- B. Espacio libre unido a calle o plaza.
- C. Espacio cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.

Espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo de 2/3 de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por la Normativa en el muro opuesto o la coronación existente si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal de nivel de piso de la vivienda, en el eje de los huecos, perpendicular a su paramento y hasta el muro opuesto.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que tenga acceso, directo o a través de portal común, desde la calle, así como fachada mínima de tres metros con huecos a la misma. También deberá tener al menos dos piezas principales destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor, dormitorios...) que cumplan con la condición de exteriorización expresada anteriormente. Al menos una de ellas tiene que estar en posición "A" o "B" del presente artículo.

4.2.2.4.CONDICIONES DE ACCESO, ILUMINACIÓN NATURAL Y VENTILACIÓN.

1. La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que tenga acceso directo desde la calle, sin interferir con otras viviendas, ya sea de forma directa o a través de portal común.
2. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa desde el exterior por medio de un hueco de dimensiones y forma conforme a lo previsto en el CTE. Cuando la iluminación y ventilación se produzca a través de un patio, este deberá cumplir las condiciones del Título 5 de la presente normativa.
3. Los aseos y baños podrán ser ventilados mediante chimeneas de ventilación o sistemas mecánicos, cumpliendo lo establecido en el CTE-DB-HS3.

4.2.2.5.CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice la dotación mínima establecida por la CTH para el municipio, y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.
2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantice la potencia mínima.
3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.
4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
5. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.
6. De ascensores.
 - a. Será exigible ascensor en los edificios multifamiliares de nueva planta en las condiciones de la legislación sobre accesibilidad vigente y del CTE o figura que lo sustituya.
 - b. Los edificios multifamiliares de nueva planta no incluidos en el apartado anterior deberán disponer de las especificaciones dimensionales, de emplazamiento u otras necesarias para la fácil instalación posterior de un ascensor practicable. Se definirá en el proyecto el espacio para la posible ubicación de un ascensor practicable, así como su conexión con un itinerario comunitario practicable, Estará previsto de forma que no sea necesario modificar la cimentación, estructura ni instalaciones existentes en el momento de la instalación, siendo posible realizar las obras en el espacio comunitario del edificio, sin interferir en otros espacios. El espacio así descrito, tendrá la consideración de elemento común del edificio y así figurará en la Declaración de Obra Nueva y/o Escritura de División Horizontal.
 - c. En aquellos edificios que requieran la instalación de ascensores se hará en número de uno por cada dieciséis viviendas o fracción.

4.2.2.6.PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

1. Cocina: 6 m², siendo su dimensión mínima 1,6 m.
2. Salón-comedor: 12 m² en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m² en vivienda de tres o más de tres dormitorios, con una dimensión mínima de 2,5 m. en el caso de constituir una única pieza con la cocina, el conjunto tendrá una dimensión mínima de 15 m².

3. Dormitorio: 6 m². el individual y 10 m². el doble, de superficie útil, sin armarios con unas dimensiones mínimas de 2 m y 2,5 m respectivamente.
4. Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3 m².
5. Aseo (inodoro, lavabo): 1,50 m².
6. El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m, pudiéndose producir estrechamientos puntuales de longitud no superior a veinte (20) centímetros, que dejen un ancho libre no inferior a setenta (70) centímetros.
7. La altura libre mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos metros y sesenta centímetros (2,60 m). Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos treinta centímetros (2,30 m) en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

4.2.2.7. OTRAS CONDICIONES.

1. Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de dormitorio en el caso de tener dos o más dormitorios.
2. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.
3. En edificios de más de 6 viviendas, será necesaria la previsión mínima de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m² de local destinado a uso no residencial. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.
4. Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de 2 m² y altura libre no inferior a los dos metros (2 m).
5. Tendaderos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos metros (2 m) de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio o jardín que pudiera cumplir tal menester.
6. Deberán cumplir las condiciones estéticas, de higiene y seguridad establecidas por la normativa para las fachadas en lo relativo a materiales, composición, etc., garantizando la ocultación de la ropa y otros elementos que pudieran tener en su interior.

4.3. USO INDUSTRIAL.

4.3.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

1. La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
2. El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
3. La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
4. El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
5. El uso logístico, entendido como la fragmentación y distribución de mercancías.
6. Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

A efectos de su regulación diferenciada se distinguen las siguientes categorías:

1. Almacenaje y Distribución (IA),
2. Industrial Productivo (IP),
3. Agroindustrial (IG).

4.3.2. USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN (IA)

Se trata de las actividades propias del depósito y acopio de mercancías, logística y distribución.

Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes tipos:

- Industria Escaparate (IA1): Almacenaje con componente de venta asociado.
- Almacenaje y logística (IA2): Sólo almacenaje y distribución, sin venta.
- Depósito y almacenamiento al aire libre (IA3): Materiales, maquinaria, vehículos, etc.

4.3.3. USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP)

A efectos de lo regulado en la presente normativa, se entenderá por industria productiva el conjunto de actividades industriales dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados. Quedan excluidas las industrias agroalimentarias, recogidas en una categoría específica.

Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes tipos:

- Compatibles (IP1)
- Incompatibles (IP2)
- Excepcionales (IP3)

4.3.3.1. COMPATIBLES (IP1).

Actividades industriales no alimentarias con instalaciones no molestas y compatibles con el uso residencial. Corresponden proyectos que requieren una declaración responsable o comunicación previa conforme a la Disposición adicional primera de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental; en concreto:

- a. **Actividades artesanales**, entendiéndose por tales las destinadas a la creación, producción, transformación, reparación y restauración de bienes artísticos y tradicionales y bienes de consumo, así como las prestaciones de servicios, cuando en todas ellas la intervención personal y el conocimiento técnico constituyan el factor determinante en el resultado final del proceso productivo o del servicio prestado; siempre que se desarrollen en locales con superficie útil no superior a 250 m². A efectos de su regulación diferenciada se establecen las siguientes subcategorías:
 - Artesanía artística tradicional, caracterizada por la realización de las piezas artesanas conforme a las técnicas tradicionales, conservando sus rasgos etnográficos y de identidad.
 - Artesanía creativa, caracterizada por la realización de las piezas conforme a técnicas artesanas y cuya peculiaridad son la creación y la innovación.
 - Artesanía de servicios, formada por las actividades u oficios artesanos que realicen trabajos de reparación y mantenimiento de productos artesanos o históricos, así como los que presten servicios personales.
 - Artesanía de bienes de consumo no alimentario, la constituyen las demás actividades y oficios artesanos no encuadrados en ninguna de las anteriores.
 - Actividades incluidas en las agrupaciones 43, 44, 45, 47, 49 y 69 del Anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en locales con superficie útil no superior a 750 m².

- Actividades en locales con superficie inferior a 500 m², de la siguiente naturaleza: relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, confección, peletería y guarnicionería, cestería, encuadernación y reparación de maquinaria de oficina.
- b. **Actividades auxiliares de la construcción**, tales como albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, carpintería metálica, cerrajería, calefacción y aire acondicionado; reparación de electrodomésticos y maquinaria asimilable.
- c. **Instalaciones de almacenamiento** de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos para autoconsumo.
- d. **Instalaciones térmicas** de potencia inferior a 20 MW incluyendo las redes de distribución de calor y frío para autoconsumo.
- e. **Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente** en cualquier tipo de edificación existente a partir de energía eólica, solar u otras fuentes renovables siempre que no impliquen la combustión de sustancias de dimensión doméstica.
- f. **Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos.**

4.3.3.2. INCOMPATIBLES (IP2).

Son aquellas industrias incompatibles con las zonas residenciales y que deben estar ubicadas en zonas específicas.

Serían las mismas actividades industriales comprendidas en la categoría Compatible (IG1), cuando se den las siguientes circunstancias:

1. Que sea preceptivo el sometimiento de la instalación a Evaluación de Impacto Ambiental, por superar los umbrales del Grupo 2 del Anexo II de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.
2. Que no proceda el trámite de autorización ambiental por no alcanzarse los umbrales mínimos establecidos en el apartado 9 del Anexo I del Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación (RDL 1/2016, de 16 de diciembre).

4.3.3.3. EXCEPCIONALES (IP3).

Se incluyen en este tipo:

1. Las incluidas en el Anexo I del Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación (RDL 1/2016, de 16 de diciembre).
2. La fabricación de neumáticos.
3. La fabricación y montaje de vehículos de motor y fabricación de motores para vehículos.

4.3.4. AGROINDUSTRIAL (IG).

A efectos de lo regulado en la presente normativa, se entenderá por **Industria Agroalimentaria** el mismo conjunto de actividades industriales definidas para la Industria Productiva, pero referido a la obtención, transformación, envasado, transporte, distribución y almacenaje masivo de productos agropecuarios y/o alimentarios.

Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes tipos:

- Compatibles (IG1)
- Incompatibles (IG2)
- Excepcionales (IG3)

4.3.4.1. COMPATIBLES (IG1).

Actividades agroindustriales con instalaciones no molestas y compatibles con el uso residencial. Corresponden proyectos que requieren una declaración responsable o comunicación previa, siempre que no requieran someterse a Evaluación de Impacto Ambiental por no superar los umbrales del Grupo 2 del Anexo II de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se clasifican de la siguiente forma:

- a. **Actividades artesanales** de producción, elaboración, manipulación o transformación de productos alimentarios y cosméticos realizados a partir de elementos naturales, estando sujeta a unas condiciones que, siendo respetuosas con el medio ambiente, garantizan al consumidor un producto final individualizado, de calidad y características diferenciadas gracias a la intervención personal del artesano. Deben desarrollarse en locales con superficie útil no superior a 250 m², pudiendo incluir servicio de comercialización de los productos allí elaborados. A efectos de su regulación diferenciada se establecen las siguientes subcategorías, sin perjuicio de otras de características asimilables:
- Instalaciones de procesado de leche y sus derivados.
 - Instalaciones de panadería, pastelería y similares.
 - Instalaciones de elaboración de conservas.
 - Instalaciones de elaboración de derivados de productos de la apicultura.
 - Instalaciones de elaboración de perfumes o cosmética natural.
 - Instalaciones para producción de bebidas alcohólicas y no alcohólicas a partir de productos agrícolas.
 - Instalaciones de elaboración de otros alimentos como pueden ser pastas, embutidos, etc.
- b. **Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos** realizados a partir de elementos naturales; siempre que se desarrollen en locales con superficie útil no superior a 250 m². Pueden incluir servicio de comercialización de los productos allí elaborados. A efectos de su regulación diferenciada se establecen las siguientes subcategorías:
- Instalaciones de procesado de leche y sus derivados.
 - Instalaciones de panadería, pastelería y similares.
 - Instalaciones de elaboración de conservas.
 - Instalaciones de elaboración de derivados de productos de la apicultura.
 - Instalaciones de elaboración de perfumes o cosmética natural.
 - Instalaciones para producción de bebidas alcohólicas y no alcohólicas a partir de productos agrícolas.
 - Instalaciones de elaboración de otros alimentos como pueden ser pastas, embutidos, etc.
- c. **Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados.**
- d. **Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas.**
- e. **Harineras y otras transformaciones de cereales.**
- f. **Instalaciones de procesado de leche y sus derivados.**
- g. **Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares.**
- h. **Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal** excepto las fundiciones de grasas y gestión de residuos SANDACHS distintas de taxidermistas y plantas intermedias y almacenes.

4.3.4.2. INCOMPATIBLES (IG2).

Son aquellas incompatibles con las zonas residenciales y que deben estar ubicadas en zonas específicas.

Las mismas actividades agroindustriales comprendidas en la categoría Compatible (IG1), cuando se den las siguientes circunstancias:

1. Que sea preceptivo el sometimiento de la instalación a Evaluación de Impacto Ambiental, por superar los umbrales del Grupo 2 del Anexo II de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

2. Que no proceda el trámite de autorización ambiental por no alcanzarse los umbrales mínimos establecidos en el apartado 9 del Anexo I del Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación (RDL 1/2016, de 16 de diciembre).

4.3.4.3. EXCEPCIONALES (IG3).

Son las Actividades agroindustriales incluidas en el apartado 9 del Anexo I del Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación (RDL 1/2016, de 16 de diciembre).

4.3.5. **CONDICIONES PARTICULARES.**

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

1. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la legislación ambiental de aplicación y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
2. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica que en algunos casos establecen umbrales entre categorías, se tendrá en cuenta:
 - a. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
 - b. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
 - c. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
3. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
4. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
5. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas y, en concreto, las siguientes:
 - a. Las conexiones a la red deben ser independientes para cada industria.
 - b. Para las categorías IP2, IG2, IP3 e IG3, toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro, no inferior a 1 metro por 1 metro, con partes de acceso y solera situada 1 metro por debajo del albañal situado aguas abajo de la instalación de homogeneización y/o depuración propia si existe, y en todo caso lo más próxima posible a la salida de la instalación. Deberá situarse como mínimo a 1 metro de cualquier accidente (rejas, reducciones, curvas, etc.) que puedan alterar el flujo normal del efluente.
 - c. El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.
 - d. En el supuesto de existir agrupaciones de industrias, legalmente constituidas, que conjunta o exclusivamente llevan a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, deberá instalarse a la salida de las correspondientes depuradoras, una arqueta de registro como la indicada en el párrafo anterior. De todas las muestras obtenidas en ella, se deducirá la idoneidad o la falta de calidad del efluente.
 - e. En el supuesto de que este último no sea apto para su vertido a la red pública, las correspondientes sanciones se impondrán a la persona jurídica de la Agrupación.
 - f. Las prescripciones de este apartado y en previsión de la posible desaparición de la Agrupación representativa, así como para la determinación de las posibles

- responsabilidades individualizadas y su cuantía en el supuesto de no utilización o uso incorrecto de la instalación depuradora, no excluyen que todas y cada una de las industrias pertenecientes a la Agrupación deberá poseer su correspondiente arqueta para toma de muestras.
6. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
 7. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
 - a. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
 - b. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).
 - c. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
 8. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m^2 y un volumen de 20 m^3 por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
 9. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil metros cuadrados (1000 m^2) de superficie construida o fracción de quinientos metros cuadrados (500 m^2).
 10. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad, a excepción de aquellas ordenanzas donde se permita expresamente.
 11. La superficie destinada a oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso de producción o almacenaje, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.
 12. Los usos agroindustriales cumplirán las condiciones ambientales mínimas recogidas en la legislación vigente.

4.4. USO TERCIARIO.

4.4.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

- Oficinas (TO),
- Comercial (TC),
- Hostelería y recreativo (TR).
- Hospedaje y turismo (TH)

4.4.1.1. OFICINAS.

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Despacho profesional doméstico (TO1).

Actividades profesionales susceptibles de desarrollarse en un edificio de uso residencial, en las condiciones reguladas para el uso de vivienda, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria o higiénica a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comprendidas en las categorías TO2, TO3 o comerciales.

2. Oficinas sin atención al público (TO2).

Oficinas donde las empresas de servicios desarrollan su actividad y/o alojan sus sedes, sin presencia de actividad comercial cara al público.

3. Oficinas con atención al público (TO3).

Oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

4.4.1.2.COMERCIAL.

Se entiende por uso comercial el desarrollo de aquellas actividades que tengan como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, preferentemente en los elementos que constituyen el equipamiento comercial o conjunto de ellos, en recinto abierto o cubierto, o instalaciones análogas expresamente autorizadas al amparo de la legislación vigente.

Se entiende por establecimiento comercial los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, quedando incluidos en esta definición los quioscos, y en general, las instalaciones de cualquier clase que cumplan la finalidad señalada en el mismo, siempre que tengan carácter de inmuebles de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.

Se establecen las distintas categorías en que cabe clasificar los establecimientos comerciales que albergan estos usos, al objeto de establecer diferencialmente para cada una de ellas las exigencias propias de la normativa urbanística.

1. Local comercial (TC1).

Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios. Se señala como categoría específica la TC1a, que corresponde a quioscos situados en espacios libres. Entre otros cabe señalar:

- a. Establecimientos tradicionales y especializados.
- b. Autoservicios.
- c. Superservicios.
- d. Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m².
- e. Tiendas de conveniencia.
- f. Establecimientos de venta de saldos.

2. Centro Comercial (TC2).

Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, en concreto:

- a. Mercados municipales minoristas.

- b. Galerías comerciales de menos de 1.500 m².

3. Gran establecimiento comercial (TC3).

Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y que tienen las siguientes características:

- a. Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m² y 2.500 m².
- b. Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m². Los de superficie de sala ventas superior a 6.000 m² quedan prohibidos en el municipio.
- c. Grandes almacenes.
- d. Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m².
- e. Centros comerciales.
- f. Parques comerciales.

4. Venta ocasional (TC4)

Es la realizada en locales provisionales (mercadillo, ferias).

4.4.1.3.HOSTELERÍA Y RECREATIVO.

Entre de los usos recreativos se deben distinguir las siguientes categorías, que deberán ajustarse para su licencia de actividad a la legislación sectorial vigente:

1. Hostelería sin espectáculo (TR1)

Son locales acondicionados para consumir alimentos, tales como cafeterías, bares, restaurantes, etc. Se señala como categoría específica la TR1a, que corresponde a terrazas y veladores en espacios libres.

Dentro de este uso se distinguen las siguientes subcategorías:

- a. **Restaurantes:** Establecimientos que, disponiendo de cocina y comedor, venden a sus clientes servicios de restauración, mediante la oferta de carta de platos o menús y cartas de vinos, para su consumo preferentemente en el mismo local donde se desarrolla la actividad. El comedor deberá estar independizado de las restantes instalaciones. Los alimentos servidos serán elaborados en la cocina del propio establecimiento.
- b. **Salones de banquetes:** Establecimientos para eventos privados, con asistencia restringida a un grupo acotado previamente en la contratación del servicio; donde de manera profesional y permanente se sirven, con servicio de mesas, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local, sin llegar a constituir una actividad de bar, cafetería o restaurante. Podrá tener cocina propia o abastecerse mediante servicios de catering. En estos locales puede realizarse la actividad de baile, siempre que sea única y exclusivamente para el público asistente al evento.
- c. **Cafeterías:** Establecimientos de pública concurrencia donde durante el horario de funcionamiento se venden al público ininterrumpidamente comidas y bebidas, preparadas mediante sistemas de elaboración rápida, compuestas por platos simples o combinados, para ser consumidos en el propio local, tanto en barra o mostrador como en mesas, no necesitando disponer de comedor diferenciado. Los alimentos servidos pueden elaborarse en la cocina del propio establecimiento o bien proceder de una empresa de catering o cocina industrial debidamente inscrita en el Registro Sanitario de Industrias.
- d. **Bares y tapperías:** Locales que disponen de barra, y adicionalmente servicio de mesas, para la venta al público de bebidas acompañadas o no de tapas o raciones para aperitivos, bocadillos y repostería, para consumo en el propio local. No se pueden servir almuerzos ni cenas. Puede disponer de aparatos generadores de calor como cafeteras y hornos de microondas con la única finalidad de calentar tapas o bocadillos, pueden tener o no cocina para elaborar alimentos cocinados en el propio establecimiento tipo raciones; asimismo, pueden servir tapas cocinadas procedentes de una empresa de catering o cocina industrial debidamente inscrita en el Registro Sanitario de Industrias.

- e. **Degustaciones:** Locales con venta de bebidas y alimentos, con posibilidad de consumo en el local a modo de prueba o cata de los productos que se venden, sin llegar a constituir una actividad de bar, cafetería o restaurante. Se asimilarán a la categoría de bar a efectos de condiciones y autorizaciones.
- f. **Catering:** Integran esta modalidad los establecimientos que, disponiendo de cocina propia, presten servicios de restauración a sus clientes, pudiendo utilizar medios propios o ajenos, mediante la oferta de platos simples, menús, buffet, cócteles o incluso carta de platos, para ser consumidos en instalaciones ajenas al propio establecimiento. Se asimilan a la categoría de restaurante a los efectos de establecer las condiciones aplicables a las instalaciones de cocina.

2. Establecimientos de ocio (TR2).

Establecimientos cerrados y cubiertos donde se ofrecen al público actividades recreativas con fines de ocio, entretenimiento o diversión, ya sea como espectadores o como participantes, pudiendo complementarse con el consumo de comidas o bebidas. Se distinguen las siguientes subcategorías.

- a. **Restaurante con espectáculo:** Corresponde a la actividad recogida en el apartado 1.a del apartado anterior en los que, simultáneamente al consumo de comidas o bebidas, y de forma complementaria, se desarrolla un espectáculo.
- b. **Discotecas:** Son establecimientos e instalaciones destinados principalmente a ofrecer al público la actividad recreativa de baile, en los que se sirven bebidas, que disponen de una o más pistas para la práctica del baile y actividades análogas. Dispondrán de guardarropía. No pueden ofrecer servicio de cocina.
- c. **Salas de Fiesta:** Son establecimientos e instalaciones destinadas principalmente para ofrecer al público a cambio de un precio desde un escenario actuaciones de variedades o musicales en directo. Podrán servir bebidas, así como ofrecer servicio de cocina, y dispondrán de escenario, una o varias pistas de baile para el público, de guardarropía y de camerinos.
- d. **Pubs y karaokes:** Son establecimientos e instalaciones destinados fundamentalmente al servicio de bebidas. Dispondrán de ambientación musical, con o sin participación activa del público en dicha ambientación, llamándose en el primer caso karaoke y en el segundo pub. Podrán disponer de una pista de baile en la que únicamente podrán desarrollarse las actividades recreativas de baile y karaoke por parte del público. No podrán ofrecer servicio de cocina.
- e. **Bares especiales:** Son establecimientos e instalaciones permanentes, dedicados principalmente al servicio de bebidas al público para su consumo en el interior del establecimiento o instalación, que disponen de ambientación musical. No podrán disponer de pista de baile ni ofrecer servicio de cocina.
- f. **Ciber-café:** Son aquellos establecimientos e instalaciones que pueden ofrecer el servicio de cocina propio de cafetería y están dotados de equipos informáticos individuales o en red conectados a Internet, en los que se ofrecen a los usuarios, a cambio de un precio, servicios telemáticos, de información o de entretenimiento distintos de los juegos recreativos o de azar.
- g. **Café cantante:** Establecimiento público en el que se desarrollan actuaciones musicales en directo, sin pista de bailes para el público. En el mismo se podrá ofrecer servicio de comida y de bebida. Deberá de disponer de escenario y camerinos.
- h. **Bolera:** Son aquellos establecimientos públicos e instalaciones especialmente habilitados para el desarrollo del juego de los bolos como principal actividad recreativa. Podrán disponer de ambientación musical y servir bebidas, pero no podrán ofrecer servicio de cocina.
- i. **Locales multiocio:** Son aquellos establecimientos e instalaciones especialmente habilitados para la realización de dos o más actividades de ocio y entretenimiento compatibles.

3. Establecimientos de juego (TR3).

Establecimientos destinados a las actividades propias del juego y las apuestas en sus distintas modalidades y cualesquiera otras actividades relacionadas con las mismas, se distinguen las siguientes subcategorías:

- a. **Casinos de juego.**
- b. **Salas de bingo.**
- c. **Salones de juego.**
- d. **Casas de apuestas.**

4. Espectáculos públicos (TR4).

Son aquellos actos de pública concurrencia que tienen por objeto el desarrollo de actividades, representaciones, exhibiciones, proyecciones o audiciones de carácter artístico, cultural, deportivo o análogo, distinguiéndose las siguientes subcategorías.

- a. **Espectáculos cinematográficos.**
- b. **Espectáculos teatrales y musicales.**
- c. **Espectáculos circenses.**
- d. **Espectáculos varios.**

Se distinguen como categoría específica la TR4a, que corresponde con Espectáculos al aire libre.

5. Otras actividades recreativas (TR5).

Parques de atracciones, exhibición de animales, actividades feriales; verbenas y celebraciones populares, y otras actividades ocasionales.

4.4.1.4.HOSPEDAJE Y TURISMO.

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ejercida por las empresas que presten servicios de hospedaje al público mediante precio, de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente o temporal, con o sin prestación de servicios complementarios, conforme a las definiciones de los artículos 24 a 30 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

1. Establecimientos hoteleros (TH1).

Establecimientos turísticos que ocupan uno o varios edificios próximos, o parte de ellos, dedicados a dar hospedaje al público en general. Entre ellos se distinguen los siguientes tipos:

- a. **Hotel:** establecimiento cuyas dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas y, en su caso, escaleras y ascensores de uso exclusivo.
- b. **Hotel apartamento:** establecimiento que cuente con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.
- c. **Hostal:** establecimiento que reúna unos requisitos sobre dimensiones, estructura, características del establecimiento o servicios que no alcancen los niveles exigidos para los hoteles.
- d. **Pensión:** establecimiento que reúna unos requisitos sobre dimensiones, estructura, características del establecimiento o servicios que no alcancen el tamaño ni los niveles exigidos para los hostales.

2. Apartamentos turísticos (TH2).

Establecimientos turísticos en bloques o conjuntos de pisos, casas, bungalós, chalés o similares que ofrezcan alojamiento turístico, y se publiciten como tales, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo, en condiciones que permitan su inmediata ocupación. Comprenderá, en su caso, los servicios e instalaciones comunes incluidas en el bloque o conjunto

en que se encuentren. Están regulados por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

3. Campamentos y Áreas de acampada (TH3).

Establecimientos turísticos situados en un terreno delimitado, dotados de las instalaciones y servicios destinados a facilitar la estancia temporal en tiendas de campaña, remolques habitables, autocaravanas o cualquier elemento similar fácilmente transportable, así como en cabañas de madera y en elementos habitables tipo casa móvil o bungalow.

4. Viviendas de uso turístico (TH4).

Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico. Están regulados por el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

5. Turismo Rural (TH5).

Establecimientos turísticos en inmuebles situados en el medio rural y que cuenten con especiales características de construcción, tipicidad e integración en el entorno y que se publiciten como tales. Están regulados por el Decreto 117/2005, de 20 de octubre, de autorización y clasificación de alojamientos de turismo rural en la Comunidad de Madrid, o aquel que lo sustituya.

- a. **Hotel rural:** establecimiento cuyas dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas y, en su caso, escaleras y ascensores de uso exclusivo. Puede estar ubicado en un edificio con valor arquitectónico tradicional, histórico, cultural o etnográfico.
- b. **Casa rural,** entendiéndose por tal aquel establecimiento que esté situado en una vivienda que ocupe la totalidad de un edificio o una parte del mismo, con salida propia a un elemento común o a la vía pública, constando a lo sumo de planta baja, primero y bajo cubierta. El régimen de explotación de la casa rural se determinará reglamentariamente.
- c. **Apartamentos rurales:** Se consideran apartamentos de turismo rural las unidades de alojamiento complejas, integradas en edificios de uso exclusivo, dotadas de instalaciones y servicios suficientes para la elaboración y conservación de alimentos, destinados de forma habitual al alojamiento turístico ocasional sin carácter de residencia permanente, mediante precio, y bajo el principio de unidad de explotación empresarial.

6. Albergue en régimen turístico (TH6).

Establecimientos turísticos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de manutención, pudiendo ofertar la práctica de actividades de ocio, de educación o en contacto con la naturaleza.

4.4.2. CONDICIONES PARTICULARES.

4.4.2.1. USO DE OFICINAS.

1. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas / día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja. Las comunicaciones entre distintas plantas de las oficinas deberán ser independientes de las de otros usos.
3. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
4. La dotación mínima de aseos será:
 - a. Para el personal:

- i. Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
 - ii. Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.
 - b. En caso de oficinas con atención al público, se dispondrán aseos independientes para hombres y mujeres, con un inodoro por cada cincuenta plazas o fracción y un lavabo por cada cien plazas o fracción.
5. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
6. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en planta sótano.
7. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.
8. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (130 cm).
9. El número, características y ubicación de las escaleras deberá cumplir lo establecido en el CTE (DB-SUA y DB-SI).
10. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados útiles (500 m²).
11. Para los edificios de nueva planta y uso exclusivo, se dispondrá como mínimo:
 - a. Con afluencia de público inferior a 50 personas / día: Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles de superficie de oficina.
 - b. Con afluencia de público igual o superior a 50 personas / día: Dos plazas de aparcamiento, por cada 100 m² útiles de superficie de oficina.

4.4.2.2.USO COMERCIAL.

1. En TC1 se distingue en cuanto a situación los locales comerciales de **venta de productos** y los de **servicios de carácter no dotacional**, tales como servicios higiénicos y estéticos personales, sanitarios (clínicas), ocio no encuadrable en la categoría de uso terciario recreativo, etc.
 - a. Los locales destinados a venta de productos deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. Se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - i. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano no sea superior a 3 metros.
 - ii. La utilización de las plantas sótano y semisótano será insegregable de la planta baja. La superficie de sótano o semisótano destinada a sala de ventas y/u oficina supondrá como máximo un 20% añadido a la superficie de la planta baja de la que se sirve.
 - iii. Para el conjunto de los usos ligados a la actividad (sala de ventas, oficina, almacenes y servicios para el personal) la planta sótano o semisótano no podrá tener una superficie mayor del doble de la superficie en planta baja.
 - iv. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras que cumplan el mínimo establecido en el CT DBSI.
 - v. Para uso exclusivo de almacenaje se permitirá la reducción del ancho de escaleras a un metro, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por otras normativas que fueran de aplicación.
 - b. Los locales de servicios de carácter no dotacional incluidos en este uso podrán situarse en otras plantas de la edificación, debiendo cumplir las condiciones establecidas para el uso de oficinas o el asimilable de entre los usos dotacionales.

2. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m² y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
3. Si la actividad comercial comparte el edificio con el uso residencial, deberá cumplir lo siguiente:
 - a. Contará con accesos, escaleras y ascensores independientes.
 - b. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego conforme al CTE DB-SI.
 - c. El local estará dotado de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
4. La dotación mínima de aseos será:
 - a. Para el personal:
 - i. Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
 - ii. Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción.
 - iii. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.
 - b. Para el público:
 - i. Si la superficie de venta es superior a 100 m² e inferior a 300 m², excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener al menos un aseo compuesto por un inodoro y un lavabo.
 - ii. Si la superficie de venta es superior a 300 m², excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros) compuestos por un inodoro y un lavabo por cada 200 m² o fracción.
 - iii. Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
5. Salvo en las Zonas de Ordenanza donde expresamente se indique otra cosa, la altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, en edificios de obra nueva, será:
 - a. Trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y piso en edificios de uso exclusivo;
 - b. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de la zona, con un mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm);
 - c. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano;
 - d. Doscientos treinta centímetros (230 cm) en aseos.
6. Los niveles de ruidos y vibraciones se ajustarán a lo establecido a la legislación sectorial vigente.
7. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación en razón de la naturaleza y uso de la instalación.
8. Las dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público deberán cumplir la Normativa de Accesibilidad vigente.
9. Dotación de aparcamientos para edificios de obra nueva:
 - a. Categorías TC1 y TC2 a partir de 500 m² de superficie de venta:
 - i. Establecimientos especializados en bienes de consumo cotidiano (alimentación, droguería y perfumería): Dos plazas de aparcamiento por cada 50 m² de superficie de venta.
 - ii. Otros establecimientos: Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta.
 - b. Categoría TC3: Conforme a la normativa sectorial vigente.

- c. Para todas las categorías TC1 y TC2, a partir de 500 m² de superficie de venta, la reserva de aparcamientos establecida para cada una de ellas podrá resolverse en parcelas colindantes.
- d. Las anteriores dotaciones mínimas no serán de aplicación en las siguientes situaciones:
 - i. Zonas de Ordenanza donde expresamente se indique su no aplicabilidad.
 - ii. Aquellas actuaciones donde se justifique su imposible cumplimiento por problemas de accesibilidad, forma y dimensiones de las parcelas, características del subsuelo, etc.
- 10. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:
- 11. En locales comerciales de categoría TC1, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).
- 12. En los locales de categoría TC2 los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm).
- 13. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría TC2, tendrán un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).
- 14. El número, características y ubicación de las escaleras deberá cumplir lo establecido en el CTE (DB-SUA y DB-SI).
- 15. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m²), que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.
- 16. En edificaciones tradicionales situadas en el área del Casco Histórico, se permitirá la implantación de usos comerciales aun cuando no se cumplan las condiciones anteriores, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad suficientes.
- 17. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.
- 18. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establece el Plan General.

4.4.2.3.USO HOSTELERÍA Y RECREATIVO.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría TC1 del uso comercial. Las demás categorías deberán cumplir además la normativa sectorial referente a locales de espectáculos, juego u otras actividades.

4.4.2.4.USO TURÍSTICO.

A. ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y TURISMO RURAL:

Los usos turísticos estarán sujetos a las condiciones específicas de la legislación sectorial hotelera y turística, además de las siguientes:

1. Dimensión de la instalación.

El número de plazas de alojamiento admisibles en este tipo de instalaciones será tal que cumpla las siguientes ratios mínimas:

- a. 70 m² de parcela por plaza.
- b. 50 m² edificables por plaza.

2. Plazas de aparcamiento en el interior de la parcela:

Para edificios de nueva planta: 1 plaza de aparcamiento por cada 2 plazas hoteleras.

3. Reservas de equipamiento turístico en planes parciales con asignación específica de uso turístico.

Se cumplirán los siguientes requisitos mínimos en relación con la provisión de Equipamientos Turísticos u Oferta Complementaria:

- a. Equipamiento deportivo, cultural y de ocio:
- b. Reserva mínima de suelo: 5 m²/plaza.
- c. Edificabilidad mínima: 3 m² edificables/plaza.
- d. Equipamiento comercial y de servicios a las personas:
- e. Edificabilidad mínima: 1 m² edificables/plaza.
- f. Equipamiento Turístico u Oferta Complementaria en Parcela Exclusiva.
- g. Reserva mínima de suelo: 20 m²/plaza.

El cumplimiento de los estándares anteriores se entenderá satisfecho con la suma indistinta de dotaciones públicas y servicios privados, y no implica por tanto elevación de los estándares de Redes Públicas indicados en el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Por encima de los mínimos previstos en dicho artículo, el equipamiento turístico podrá ser de titularidad y aprovechamiento privados

Para los cálculos de equipamiento turístico se entenderá que las unidades residenciales en apartamentos o modalidades semejantes, en condominio o aisladas, generarán una reserva para los tipos de equipamiento regulados en este punto equivalente a 4 plazas turísticas.

B. CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA.

El uso de acampada deberá cumplir la legislación sectorial vigente y además las siguientes condiciones:

1. Cumplirán lo establecido en el Decreto 165/1996, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 3/1993, de 28 de enero, sobre campamentos de turismo en la Comunidad de Madrid y restante normativa específica.
2. La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.
3. La dimensión mínima de un terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 6.000 m² a 15.000 m², equivalentes a 30 m² brutos por acampado y 17 m² útiles.
4. Las fincas que obtengan la calificación para este uso adquirirán la condición de indivisibles mientras dure la actividad, esta condición deberá inscribirse como carga en el Registro.
5. Los campamentos de turismo se considerarán como uso autorizable en las categorías de Suelo No Urbanizable en las que se especifique. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes. Deberá incluir también Estudio de Impacto Ambiental.
6. El cambio de uso, o abandono del uso, de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado en el anterior punto 4.
7. La autorización de un campamento de turismo lleva implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidas en el proyecto.
8. La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 m.
9. Se tendrá en cuenta la normativa vigente sobre instalaciones en cercanías a carretera y caminos.
10. Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
11. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.

12. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros. El ancho mínimo será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
13. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.
14. Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las demás plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.
15. Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.
16. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
17. Se recomienda el servicio de restaurante, que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.
18. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.
19. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.
20. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento un retranqueo de 5 metros.
21. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse de árboles o arbustos.
22. Deberá preverse una superficie del 15% de la finca como espacios libres y deportivos. En el cómputo de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.
23. Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

4.5. USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

4.5.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

A. USO CULTURAL.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

A efectos de la presente Normativa se establece:

- **Establecimientos de hasta 100 asistentes (C1).**
- **Establecimientos entre 100 y 300 asistentes (C2).**
- **Establecimientos de más de 300 asistentes (C3).**
- **Establecimientos para espectáculos al aire libre (C4).**

B. USO EDUCATIVO.

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

A efectos de la presente Normativa se establece:

- **Preescolar (E1).**
- **Educación Primaria (E2).**
- **Educación Secundaria (E3).**
- **Centros Universitarios (E4).**
- **Otros centros educativos (E5).**

C. USO SANITARIO.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- **Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias** de menos de 200 m², sin hospitalización. **(S1).**
- **Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana** y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo **(S2).**
- **Otros centros veterinarios (S3).**

D. USO ASISTENCIAL.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

- **Sin residencia (A1).**
- **Con residencia en edificio con uso distinto (A2).**
- **Con residencia, en edificio exclusivo (A3).**

E. USO DEPORTIVO.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- **Pistas descubiertas (D1).**
- **Pabellones, Estadios y Complejos (D2).**
- **Gimnasios y otros locales de entrenamiento (D3).**
- **Campos de golf, instalaciones hípcas, circuitos de velocidad, etc. (D4).**

F. USO ADMINISTRATIVO.

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

- **Administrativo (M1).**
- **Seguridad ciudadana (M2).**
- **Defensa. Cuerpos y fuerzas de seguridad (M3).**

G. USO RELIGIOSO.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Conjuntos destinados exclusivamente al **culto y reunión sin residencia aneja (R1)**.
- Conjuntos destinados al **culto y reunión con residencia aneja (R2)**.

H. USO DE SERVICIOS URBANOS.

- **Tanatorios y servicios funerarios (SU1)**.
- **Cementerios (SU2)**.
- **Servicios de limpieza (SU3)**.
- **Gasolineras y estaciones de servicio (SU4)**.
- **Instalaciones para inspección técnica de vehículos (SU5)**

4.5.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE COMUNES A LOS USOS DOTACIONALES.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

4.5.2.1. ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, que será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm).

4.5.2.2. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras, aunque sí a actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

4.5.2.3. ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita del Plan General se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por 5.000 m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

4.5.2.4. APARCAMIENTO.

Los usos dotacionales dispondrán dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

1. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
2. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
3. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los 1.000 m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas

de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

4.5.3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclator del R.D. 2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

4.5.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.

1. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.
2. En concreto, se estará a lo establecido en el Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria, o aquella legislación que lo sustituya.
3. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:
4. Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados netos de aula por alumno.
5. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m para la categoría 1ª y de 1,30 metros para las categorías restantes.
6. Para todas las categorías se preverán aseos independientes para hombres y mujeres.
7. Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
8. Se dispondrá alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m².

4.5.5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hotelero y residencial comunitario para las zonas de residencia o internamiento.

4.5.6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.

1. Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.
2. Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hotelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

4.5.7. CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

1. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
2. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

3. Los usos asistenciales se regularán por la legislación sectorial vigente. En los aspectos no contemplados por dicha legislación se asimilarán a los usos sanitario y hotelero.

4.5.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SERVICIOS URBANOS.

4.5.8.1.USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS (SU1).

Deberán cumplir las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

A los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:

- SU1a: Con crematorio.
- SU1b: Sin crematorio.

4.5.8.2.CEMENTERIOS (SU2).

Cumplirán la legislación específica, Decreto 124/1997, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria. Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

4.5.8.3.SERVICIOS DE LIMPIEZA (SU3).

Regulados por la legislación sectorial.

4.5.8.4.GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO (SU4).

Quedarán reguladas por la legislación sectorial vigente.

A los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:

- SU4a: Servicio de carburantes.
- SU4b: Áreas de Servicio.
- SU4c: Recarga de vehículos eléctricos.

4.5.8.5.INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS (SU5).

Reguladas por su normativa sectorial.

4.6. USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.6.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

A. ÁREAS AJARDINADAS (EL1).

Corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

B. ZONAS VERDES (EL2).

Corresponde a los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.

C. ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES (EL3).

Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

4.6.2. CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres del capítulo 12 de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, surtidores de combustible, etc.)

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

4.7. USO DE INFRAESTRUCTURAS.**4.7.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Incluye los siguientes usos específicos.

1. Redes de instalaciones (IF1).

- a. Red de abastecimiento de agua,
- b. Red de saneamiento,
- c. Líneas eléctricas,
- d. Líneas de telecomunicaciones.
- e. Líneas de gas y oleoductos,
- f. Otras.

2. Centros de Instalaciones (IF2).

- a. Depósitos y tratamiento de aguas,
- b. Depuradoras,
- c. Áreas de producción de energía mediante fuentes no renovables y Centrales eléctricas convencionales.
- d. Áreas de producción de energía mediante fuentes renovables: fotovoltaica, termosolar, eólica, biomasa, etc.
- e. Centros o antenas de telecomunicaciones.

- f. Vertederos y centros de reciclado (tratamiento de R.S.U., materiales inertes, desguace de coches, etc.).
- g. Instalaciones de almacenamiento y distribución de gas.

3. Infraestructuras singulares (IF3).

- a. Otras instalaciones no incluidas en apartados anteriores.

4.7.2. **CONDICIONES PARTICULARES.**

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

En particular, se establecen las siguientes normas.

4.7.2.1. **ANTENAS DE TELEFONÍA.**

Las antenas de telefonía estarán dispuestas de forma que permitan el uso de teléfonos en todo el término municipal, y al mismo tiempo la continuidad de la red general, siempre que cumplan los requisitos que establezca la normativa estatal o autonómica.

La instalación de antenas deberá ajustarse a lo establecido en los siguientes textos legales y cualquier otro que los modifique o que fuera de aplicación:

- Artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- RD 346/2011, de 11 de marzo, Reglamento que desarrolla la anterior Ley.
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- Disposición Adicional Tercera, relativa a licencias, de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios.
- Además deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Las torres de telefonía podrán ser compartidas por los distintos operadores.
 - En SUNC y SUR no se permitirá la instalación de antena, ni siquiera de forma provisional, previamente al del desarrollo del ámbito.
 - Será necesaria la justificación de las medidas correctoras oportunas para paliar el posible impacto visual y ambiental de la implantación de las mismas.
 - Con carácter general queda prohibida la instalación de estos elementos en los edificios y elementos catalogados en estas Normas y en un entorno de 100 m de los mismos o en el entorno de protección en su caso.
 - La necesidad de licencia municipal de actividad se ajustará a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 9/2014 y en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios.

4.7.2.2. **INSTALACIONES DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.**

En Suelo No Urbanizable, las instalaciones de producción de energías renovables precisarán una superficie de parcela mínima igual a 1,5 Has.

4.8. **USO DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.**

4.8.1. **DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Comprende las instalaciones destinadas a red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso y además los

espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, públicos o privados, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, plantas sótano y semisótano de la edificación, o espacio público exclusivo.

Incluye los siguientes usos específicos:

1. Redes de comunicaciones (R)

- a. Red viaria (RV).

2. Terminal de comunicaciones (T).

- a. Helipuerto (T1).
b. Ferroviaria, Aeronáutica, Fluvial, Estación de Autobuses, etc. (T2).

3. Garajes y aparcamientos (AP).

Comprenden los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación. Se establece la siguiente clasificación a los efectos de definición de condiciones particulares de uso:

- a. Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso (AP1).
b. Aparcamiento en edificio exclusivo (AP2).
c. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados (AP3a), así como pistas de prácticas de conducir (AP3b).
d. Estacionamientos de bicicletas (AP4).
e. Estacionamientos subterráneos situados bajo espacio libre público o privado (AP5).

4.8.2. REDES Y TERMINALES DE COMUNICACIONES.

Se regularán por la legislación sectorial vigente además de las condiciones particulares que pudieran ser impuestas desde las ordenanzas de aplicación.

4.8.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS.

Estas condiciones serán aplicables a los garajes y aparcamientos tanto públicos como privados.

4.8.3.1. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m² por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m² por vehículo.

4.8.3.2. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,40 x 4,50¹ m, con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 2,80 m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido. Las vías de reparto, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados, tendrán un ancho mínimo de 4,50 metros², pudiéndose reducir a 3,70 metros³ si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea, las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3,50 metros.

¹ Dimensiones que no podrán estar ocupadas por pilares.

² Dimensiones que no podrán estar ocupadas por pilares.

³ Dimensiones que no podrán estar ocupadas por pilares.

4.8.3.3. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- b. En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

4.8.3.4. ACCESOS.

- a. Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de 3 metros.
- b. Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados construidos, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros. En estos casos, el garaje dispondrá de un acceso independiente para peatones, ya sea diferenciando un paso de 1,20 m. en la rampa de acceso, o a través de portal o caja de escalera independiente.
- c. En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.
- d. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura medido a eje será, como mínimo, de 6 metros.
- e. Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:
 - Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.
 - Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.
 - Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje – aparcamiento de una vivienda unifamiliar.
- f. Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4,50 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.
- g. En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrán los accesos para peatones conforme a lo establecido en el CTE.
- h. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas del CTE. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

4.8.3.5. VENTILACIÓN.

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en el vigente CTE.

4.8.3.6. ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento y el CTE.

4.8.3.7. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones del CTE en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

4.8.3.8. DISTRIBUCIÓN.

- a. En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.
- b. El proyecto presentado para la solicitud de licencia deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que se cumplen las superficies establecidas por plaza.

4.8.3.9. OTRAS INSTALACIONES.

- a. Se instalará, por cada 500 m² o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.
- b. En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaseo y aseo con inodoro y lavabo.

4.8.3.10. GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

- a. Superficie útil mínima: 14 m²
- b. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.
- c. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,50 metros.
- d. Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,50 x 3,50 metros, que podrá tener pendiente, con un máximo del 8%.
- e. Pendiente máxima de rampa: 16%.
- f. Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.
- g. En promociones unitarias de 4 o más viviendas unifamiliares, se dispondrá un único acceso común para el aparcamiento de las distintas viviendas.

4.8.3.11. APARCAMIENTO DE BICICLETAS.

El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

- a. Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario de este pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.
- b. El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.
- c. Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

4.8.3.12. INFRAESTRUCTURA PARA LA RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS.

En correspondencia con lo previsto en el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52, se establecen los siguientes requisitos.

- a. En aparcamientos o estacionamientos permanentes, tanto públicos como privados, se preverá una estación de recarga por cada 40 plazas, con un mínimo de dos estaciones.

- b. En aparcamientos o estacionamientos colectivos en edificios de régimen de propiedad horizontal, se deberá ejecutar una conducción principal por zonas comunitarias (mediante, tubos, canales, bandejas, etc.), de modo que se posibilite la realización de derivaciones hasta las estaciones de recarga previstas en el apartado 3.2 de la (ITC) BT-52.
- c. No se permite la recarga de coches en la vía pública mediante conexión a la red interior de una parcela privativa colindante.
- d. En la vía pública, deberán efectuarse las instalaciones necesarias para dar suministro a las estaciones de recarga ubicadas en las plazas destinadas a vehículos eléctricos que estén previstas en el Planes de Movilidad Sostenible supramunicipales o municipales.

4.9. USO AGRÍCOLA.

4.9.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se consideran agrícolas los usos relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

A los efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes categorías:

1. **Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio (AA1).**
2. **Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado (AA2),** distinguiendo:
 - a. Secano.
 - b. Regadío a cielo abierto.
 - c. Regadío bajo protección
3. **Almacenado relacionado con la actividad agrícola (AA3),** distinguiendo:
 - a. Almacenado de aperos auxiliares de las labores del campo (AA3a).
 - b. Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales (AA3b).
 - c. Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales (AA3c).
4. **Viveros e invernaderos** con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados (AA4).
 - a. Invernaderos domésticos.
 - b. Invernaderos de escasa entidad.
 - c. Invernaderos de compleja entidad.
5. **Depósitos y balsas de almacenamiento de agua para riego, etc. (AA5)**

4.9.2. CONDICIONES PARTICULARES.

Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales sitos en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales provisionales.

Las condiciones de las construcciones quedan limitadas por las condiciones particulares de la clase de suelo en que se encuentren, con las siguientes limitaciones adicionales para los usos no regulados por legislación sectorial.

4.9.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS VIVEROS E INVERNADEROS.

Se entiende por invernadero toda instalación construida con cerramientos translúcidos en sus paramentos verticales y cubiertas, destinada a explotación agrícola intensiva. Los cerramientos estarán constituidos por plásticos, cristales, mallas u otros elementos que favorezcan la transmisión

de la radiación solar bajo condiciones controladas, con el fin de crear o controlar un microclima que influya positivamente en el ciclo vegetativo de las plantas.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 75% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo Rústico, en su caso.

Se distinguirán los siguientes tipos:

1. Invernaderos domésticos.

Invernaderos de estructura atirantada, con una superficie inferior a 500 m², utilizadas para cultivo de autoconsumo y/o producción artesanal.

Su superficie no computará edificabilidad ni ocupación.

2. Invernaderos de escasa entidad.

Invernaderos con estructura portante sencilla, fácilmente desmontable y trasladable, formada por soportes rígidos perimetrales e interiores atirantados entre sí, a base de rollizos de madera o tubos metálicos. En su parte baja se unen las mallas de la cubierta al suelo mediante vientos y horquillas que permiten colocar canalones para el desagüe de las aguas pluviales.

Computarán edificabilidad y ocupación si la superficie cubierta es superior a 1.500 m².

3. Invernaderos de compleja entidad.

Son aquellos invernaderos multitunel, de estructura prefabricada a base de perfiles o tubos de acero, diseñada mediante cálculo para el soporte de cargas externas e internas, con fijación al suelo se realiza mediante la correspondiente cimentación.

Computarán edificabilidad y ocupación si la superficie cubierta es superior a 500 m².

4.10. USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.

4.10.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se incluyen en este grupo los usos primarios relativos a la crianza, cuidado, alojamiento, granjería y tráfico de animales, tanto para fines productivos como recreativos o de fomento y cuidado de los animales de compañía. Se distinguen las siguientes categorías:

A. GANADERÍA

Explotaciones productivas de ganado bovino, porcino, ovino, caprino, equino (no de equitación), gallinas, pollos, conejos y estruccionidos.

1. EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS (AG1).

Instalaciones ganaderas menores orientadas al autoconsumo doméstico, según está definido en las normas sectoriales de ganadería; y aquellas otras que no superen 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales de acuerdo con la tabla de conversión a unidades de ganado mayor del apartado siguiente; y siempre con un máximo de 30 animales. Deberá justificar en todo caso el cumplimiento de actividad exenta conforme a lo especificado en los anexos la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental.

2. GANADERÍA INTENSIVA (AG2).

Explotaciones ganaderas no categorizables como domésticas, en las que el ganado se encuentra permanentemente estabulado bajo condiciones de temperatura, luz y humedad controladas de forma artificial, con el objetivo de optimizar el rendimiento en términos de producción / tiempo. Los animales se alimentan mediante sistemas mecanizados, en los que por una parte se introducen el agua y el pienso, y por otra se extraen de forma diferenciada productos y deyecciones.

3. GANADERÍA EXTENSIVA (AG3).

Explotaciones ganaderas no categorizables como domésticas, en las que el ganado no está permanentemente estabulado y se alimenta directamente a diente de pastos y/o frutos de

dehesas, prados, pastizales, hierbas y rastrojos; ya sean propios, ajenos o comunales; y ya sea de forma permanente o temporal.

C. OTRAS EXPLOTACIONES

1. PISCICULTURA (AG4).

Comprende las actividades de crianza de peces en piscinas naturales o artificiales para su explotación comercial.

2. APICULTURA (AG5).

Comprende las actividades de producción de miel y otros derivados de la tenencia de colmenas. Están reguladas por el Decreto 146/2017, de 12 de diciembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

3. LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES (AG6).

Comprende las actividades relacionadas con la producción de invertebrados para su comercialización.

4. NÚCLEOS ZOOLOGICOS (AG7), que incluyen:

- a. Centros para fomento y cuidado de animales de compañía: comprende los centros que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal y/o permanente de animales de compañía, y/o la venta de pequeños animales para unir en domesticidad al hogar, incluyendo los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las escuelas de adiestramiento, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales de compañía.
- b. Establecimientos para la práctica de equitación: comprenden los establecimientos que albergan équidos con fines recreativos, deportivos o turísticos, incluyendo los picaderos, las cuadras deportivas, hipódromos, escuelas de equitación, cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre.
- c. Agrupaciones varias: aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las citadas en el resto de las categorías relativas a núcleos zoológicos, incluyendo las perreras deportivas, reales o jaurías, canódromos, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares.

A los efectos de la intensidad de uso se establece la siguiente tabla de equivalencias en función de la Unidad de Ganado Mayor (UGM):

ESPECIE	CLASIFICACIÓN	UGM
AVES	Pollos de carne	0.008
	Gallinas ponedoras	0.016
	Palmípedos	0.026
	Avestruces	0.04
	Otras aves	0.03
ESPECIES CINEGÉTICAS	Mamíferos mayores (cérvidos, súidos,...)	0.35
	Mamíferos menores (conejos, liebres, Madres reproductoras)	0.014
BOVINO	Hasta 6 meses	0.40
	De 6 meses a 2 años	0.60
	De más de 2 años	1.00
CAPRINO	De menos de 1 año	0.10
	Cabras	0.15
	Machos adultos	0.12
EQUINO	Hasta 6 meses	0.40
	De más de 6 meses	1.00
OVINO	Hasta 7 meses	0.034
	De / meses a 1 año	0.09
	Machos adultos	0.11
	Ovejas	0.15

PORCINO	Cerdas reproductoras	0.50
	Cerdos de engorde	0.30
	Verracos	0.35
ABEJAS	20 colmenas	1.00

4.10.2. CONDICIONES PARTICULARES.

4.10.2.1. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS CATEGORÍAS AG2 Y AG3.

Las condiciones ambientales y de ubicación de las instalaciones ganaderas de las categorías AG2 y AG3, se ajustarán a lo indicado en la legislación vigente.

4.10.2.2. EXPLOTACIONES PORCINAS

Las explotaciones porcinas están reguladas de forma pormenorizada en el Real Decreto 306/2020, de 11 de febrero, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las granjas porcinas intensivas, y se modifica la normativa básica de ordenación de las explotaciones de ganado porcino extensivo, sin perjuicio de las disposiciones nuevas que se aprueben.

4.10.2.3. DISTANCIAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS A NÚCLEOS URBANOS.

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías AG2 y AG3 a núcleos urbanos, serán las establecidas en la legislación sectorial vigente o, en ausencia de las mismas, las recogidas en la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	AG2 Distancia en metros	AG3 Distancia en metros
OVINO-CAPRINO	100	200
VACUNO	200	300
EQUINOS	200	300
PORCINO	Según decreto 324/2000, de 3 de marzo	
AVES	125	250
CONEJOS	100	200
A. PELETERÍA	100	200
COLMENAS	Conforme al Decreto 146/2017, de 12 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula el registro de explotaciones ganaderas de la Comunidad de Madrid, y se establece la normativa reguladora de la actividad apícola en la misma	
PERROS	1.000	1.000
OTRAS ESPECIES	200	300

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en la normativa vigente y/o en el presente capítulo.

4.10.2.4. DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE EXPLOTACIONES.

Las distancias mínimas entre explotaciones serán las establecidas en la legislación sectorial vigente o, en ausencia de éstas, las recogidas a continuación:

1. Entre explotaciones industriales cunícolas y avícolas de distinta especie: 100 m.
2. Entre explotaciones de la misma especie:
 - a. De ganado cunícola: 100 m.
 - b. De ganado avícola: 500 m.
 - c. De ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros: 80 m.

4.10.3. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.**4.10.3.1. CONDICIONES COMUNES.**

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación, con las siguientes condiciones complementarias.

1. En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, y para reducción de su impacto visual, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, si lo estima conveniente, imponer a las instalaciones ganaderas la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo o parte del perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura.
2. Las aguas residuales producidas no podrán ser vertidas a la red general de saneamiento sin depuración previa. Las conducciones serán en sistemas cerrados e impermeables.
3. Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos, que pueden dañar el funcionamiento de los sistemas de depuración previstos, deberán ser tratadas de forma independiente.

4.10.3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A EXPLOTACIONES DOMÉSTICAS.

1. El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.
2. Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.
3. El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.
4. El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

4.10.4. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

4.10.5. ESPECIES EXÓTICAS.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse.

4.10.6. USOS COMPATIBLES.

Los usos que en la presente normativa se señalen como compatibles con el uso ganadero, quedarán afectados por las limitaciones derivadas de la legislación sectorial aplicable a cada instalación concreta.

El uso residencial será compatible con las categorías AG2 y AG3 únicamente para una única vivienda familiar relacionada con la actividad, y cuando sea preciso atender la explotación en régimen de proximidad constante y cotidiana.

4.10.7. COMPETENCIA AUTONÓMICA.

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias siempre que las circunstancias epizootiológicas o productivas lo aconsejen.

4.11. USO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL.

4.11.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Comprende las actividades de explotación de los bosques en todos sus aspectos, incluida la tala de árboles.

Se distinguen las siguientes categorías:

1. Actividad forestal de conservación (EF1).
2. Actividad forestal de producción con especies autóctonas (EF2).
3. Actividad forestal de producción con especies de crecimiento rápido o exóticas (EF3).

4.11.2. CONDICIONES PARTICULARES

Las explotaciones forestales se desarrollarán conforme a lo previsto en la legislación sectorial específica de aplicación.

4.12. USO DE ACTIVIDADES EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES.

4.12.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a las actividades mineras en general y, en especial, las de minería a cielo abierto e interior para extracción de carbón, canteras de material calcáreo, de pizarra, arcilla y otros minerales, con referencia a la Ley de Minas, así como las extracciones de áridos y aluviones fluviales asentados en los cursos de los ríos y vertientes montañosas. Asimismo, corresponde con las actividades que transformen, laven, quemen, transporten o dosifiquen los productos obtenidos en dichas actividades.

Dentro de las actividades extractivas (RM) se establecen las siguientes categorías:

1. **Extracción de recursos a cielo abierto (RM1):** es el relativo a la extracción de productos existentes en la superficie del terreno. Se deben distinguir las siguientes actividades:
 - a. **Cantera (RM1a):** que supone la extracción de material compacto, generalmente piedra natural, mediante cortes en profundidad del correspondiente material.
 - b. **Extracción de áridos (RM1b):** extracción de material de escasa coherencia, áridos y zahorras, de las capas más superficiales del terreno.
2. **Extracción de recursos bajo tierra (RM2):** es el uso minero relativo a la extracción de productos mediante la previa realización de pozos y galerías para la extracción de productos existentes en el subsuelo. Podrán ser de carácter industrial o familiar.
3. **Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo (RM3).**
4. **Extracción de aguas mineromedicinales (RM4).**

4.12.2. CONDICIONES PARTICULARES.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio reguladas en la legislación minera estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

1. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.
2. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

3. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

4.13. OTRAS ACTIVIDADES.

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica.

4.14. NORMATIVA SECTORIAL.

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, CPI, habitabilidad, accesibilidad, etc.).

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

5.1. OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por este Plan General en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por el Plan General para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

1. En el Suelo Urbano tales condiciones tienen carácter de Ordenanzas de edificación.
2. En el Suelo Urbanizable tienen carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.
3. En el Suelo No Urbanizable de Protección tienen carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

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

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

1. Tipos de obra.
2. Condiciones de parcela.
3. Condiciones de posición de la edificación.
4. Condiciones de ocupación de parcela.
5. Condiciones de aprovechamiento.
6. Condiciones de volumen.
7. Condiciones estéticas generales.
8. Condiciones de higiene.
9. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en el Plan General para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

5.2. TIPOS DE OBRA

5.2.1. DEFINICIÓN

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular se detalle para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección del presente Plan General.

5.3. TIPOS DE OBRA.

5.3.1. DEFINICIÓN.

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular pudiera detallarse para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección del presente Plan.

5.3.1.1. CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Las obras de edificación se clasifican en función de:

1. Régimen jurídico.
2. Alcance y características de las obras.

5.3.1.2. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS CONFORME A SU RÉGIMEN JURÍDICO.

Conforme al régimen jurídico se distinguen los siguientes tipos de obras:

1. Obras Obligatorias: Son aquellas obras que obligan a los propietarios al mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.
2. Obras permitidas y/o autorizables: Son aquellas obras autorizables por Normativa para cada caso concreto.
3. Obras prohibidas: Son aquellas obras que no pueden autorizarse en función de la situación de fuera de ordenación del edificio o instalación o por no ser admisibles en un área, parcela o solar.

5.3.1.3. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS SEGÚN SU ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS.

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular se detalle para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección del presente Plan General. Conforme a sus características se clasifican en:

1. Obras de nueva planta.
2. Actuaciones sobre la edificación existente, distinguiendo:
 - a. Actuaciones generales;
 - b. Actuaciones parciales.

Conforme a su alcance y a efectos de su régimen de licencias, se clasifican en:

1. Obra Mayor, que es aquella regulada por la Ley de Ordenación de la Edificación, y que, en lo relativo a las características de las obras de edificación incluye las Obras de nueva planta, las Actuaciones Generales sobre la edificación existente, además de aquellas definidas en el artículo correspondiente a la regulación de las licencias.
2. Obra Menor, cuyo alcance no afecta a la configuración arquitectónica del edificio ni a sus elementos estructurales, pero que se encuentran sometidas a licencia municipal o declaración previa.

5.3.2. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

5.3.2.1. RESTAURACIÓN.

1. Se entienden por obras de restauración las encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

2. En el caso de no existir pruebas documentales sobre algunos elementos del edificio se permitirá acabar la unidad del edificio con elementos de nuevo diseño. Estas nuevas intervenciones deberán quedar suficientemente diferenciadas y no perjudicar los elementos originales.
3. En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlos antes que reconstruir el estado original.
4. Las obras de restauración que afecten a los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Se emplearán los mismos materiales que presenta el edificio.
 - b. La introducción de elementos originales no presentes deberá estar suficientemente documentada.
 - c. Cuando sea necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse los mismos materiales originales y similares soluciones constructivas. Se dispensará de esta condición únicamente cuando sea necesario por mantener la estabilidad del elemento.
 - d. Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.

5.3.2.2. REHABILITACIÓN.

1. Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.
2. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:
 - a. Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.
 - b. Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.
3. En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.
4. En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha de catalogación.
5. Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

5.3.2.3. REESTRUCTURACIÓN.

1. Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

Se considera obras de "Reestructuración Parcial" las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como "reestructuración total".

Se agrupan bajo este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen.

2. En edificios incluidos en el Catálogo de Protección las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. Estas últimas podrán suponer, previa declaración de ruina en los términos establecidos en la legislación vigente, el vaciado total del edificio, siendo obligado en este caso el mantener la fachada o fachadas que den a espacio público.
3. En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

5.3.2.4.AMPLIACIÓN.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta, el aumento de la altura de planta, la construcción de entreplantas o el incremento del número de plantas existente hasta el máximo permitido por la zona de ordenanza donde se sitúe el elemento.

5.3.2.5.RECONSTRUCCIÓN.

1. Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.
2. Este tipo de obra se dará fundamentalmente en elementos incluidos en el Catálogo de Protección con nivel ambiental y sin otras limitaciones adicionales.
3. Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.
4. En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

5.3.2.6.DEMOLICIÓN.

Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos. Dentro de las obras de demolición, se pueden distinguir los siguientes tipos:

1. Demolición parcial:
 - a. Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.
 - b. Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.
 - c. Demolición de ciertos elementos de un edificio en ruina parcial.
 - d. Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.
2. Demolición total:
 - a. Demolición de edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).
 - b. Demolición total de edificio sin protección.

5.3.3. ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

5.3.3.1. CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento siempre y cuando no suponga distorsión o transformación de los espacios existentes.

Las obras de mantenimiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán alterar los acabados del edificio que lo caracterizan.
2. Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en su origen y similares soluciones constructivas.
3. Están prohibidas las reproducciones miméticas de elementos antiguos que falseen la autenticidad histórica del edificio.

5.3.3.2. CONSOLIDACIÓN.

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios con alguna protección las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

5.3.3.3. ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO.

Son aquellas obras que manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteran su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio.

Pueden ser de los siguientes tipos:

1. Cubiertas: Construcción o reparación de cubiertas con inclusión de elementos permitidos en la ordenanza (ventanas en faldón...)
2. Fachadas de Locales: Acondicionamiento y diseño de escaparates y accesos a locales con variación sobre los elementos preexistentes.
3. Fachadas: Acondicionamiento y diseño completo de la fachada con variación sobre los elementos preexistentes.
4. Interior de Pisos y Locales
 - a. Redistribución interior que no afecte al sistema estructural
 - b. Cambio de materiales de acabado de suelos, techos, carpinterías
 - c. Cambio de instalaciones interiores.

5.3.4. OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Se consideran obras de nueva planta todas aquellas que se realicen sobre parcela vacantes, o en sustitución de una edificación previamente existente que sea objeto de demolición.

Se ajustarán a las condiciones particulares de la zona de ordenanza en la que se encuentren.

5.4. CONDICIONES DE PARCELA.

5.4.1. SUPERFICIE DE PARCELA.

Se entiende por superficie de parcela el valor dimensional de su área.

El planeamiento podrá establecer en cada caso los valores mínimo y máximo de este parámetro, son el fin de definir su dimensión crítica mínima y máxima a efectos de segregaciones y reparcelaciones.

5.4.2. SUPERFICIE DE PARCELA NETA.

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

5.4.3. FRENTE DE PARCELA.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso. Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

El planeamiento podrá establecer en cada caso los valores mínimo y máximo de su longitud, con el fin de definir la dimensión crítica mínima y máxima a efectos de segregaciones y reparcelaciones.

5.4.4. FONDO DE PARCELA.

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

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.4.5. CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.

Para nuevas segregaciones y reparcelaciones, se establece el requisito de que todas las parcelas resultantes deberán presentar una forma tal que permita inscribir un círculo tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.

5.4.6. PARCELA MÍNIMA.

Se define como parcela mínima aquella cuya superficie, longitud de frente de parcela, dimensión del fondo de parcela y tamaño del círculo inscribible, cumplen con los valores máximos y mínimos establecidos en cada caso por el planeamiento, conforme a las definiciones de los artículos anteriores.

Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima.

Excepcionalmente, parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima, que se encuentren libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento edificatorio permitido por el planeamiento, podrán dividirse a los efectos de incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes, de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

5.4.7. PARCELA EDIFICABLE.

Se considerará parcela edificable la que reúna las siguientes condiciones:

1. Pertener a una clase y categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación.
2. En suelo urbano y urbanizable:

- a. Tener aprobado definitivamente el planeamiento que establece la ordenación detallada del ámbito en que se encuentre.
 - b. Reunir las condiciones de parcela mínima edificable definidas en la norma zonal correspondiente de la ordenación detallada.
 - c. Haber adquirido los requisitos que definen la condición de solar, conforme al artículo 5.4.8 de la presente normativa; siempre que se hayan adquirido mediante procedimiento ajustado a la ley y acorde con el planeamiento urbanístico.
3. En suelo no urbanizable deberá reunir los requisitos de parcela mínima edificable establecidos en el Título 11 de la presente Normativa para cada categoría de suelo.

5.4.8. SOLAR.

Es aquella parcela que reúne las siguientes condiciones:

1. Disponer de condición de parcela edificable conforme a las determinaciones de la ordenanza correspondiente y de la presente normativa.
2. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
3. Cumplir los requisitos de urbanización la legislación urbanística vigente.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución de las Normas Urbanísticas y/o de los instrumentos de desarrollo y gestión correspondientes.

5.4.9. PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN.

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

5.4.10. MANZANA.

La manzana es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar, delimitadas por viales u otros espacios públicos.

5.4.11. LINDEROS.

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

Un lindero puede ser frontal, lateral o posterior, definiéndose cada uno como sigue:

1. Lindero frontal: Se entiende por lindero frontal el límite de la parcela que se encuentra en contacto con el viario o espacio público equivalente. Corresponde con la alineación exterior. Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el viario público se considerará que todos ellos tienen carácter de lindero frontal.
2. Lindero lateral: Es el límite de la parcela que tiene un punto de contacto con el lindero frontal. Este límite puede ser una línea recta, curva o quebrada, en este último caso el ángulo que forme cada uno de los distintos segmentos, a excepción del primero, con la prolongación del lindero frontal no podrá ser ni inferior a 45° ni superior a 135°, considerándose el comienzo del lindero posterior el primer segmento que incumpla esta condición.
3. Lindero posterior: Es el límite interior opuesto al frontal, que no tiene punto de contacto con él.

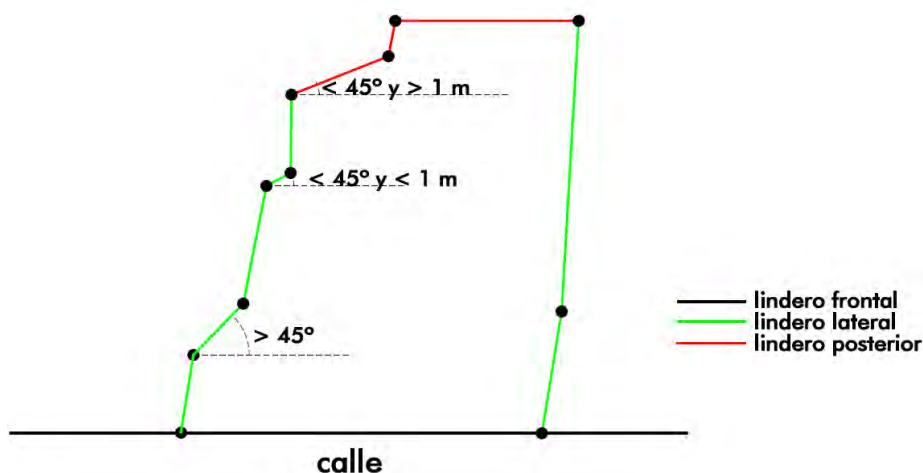


Figura 1. Linderos

5.4.12. **CERRAMIENTO DE PARCELA.**

Son los elementos constructivos situados sobre los linderos de la parcela.

5.4.13. **ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.**

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

5.4.14. **ALINEACIÓN OFICIAL O EXTERIOR.**

Es la línea de proyección que delimita la manzana, separándola de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio públicos.

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano el PGOU establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos correspondientes. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial.

5.4.15. **RASANTE.**

Es la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de la cartografía que sirve de base al planeamiento.

5.4.16. **NIVEL DE RASANTE.**

Es el punto medio de la longitud de fachada en la rasante, o, en su caso, el terreno en contacto con la edificación, salvo que expresamente quede establecida otra disposición por la normativa.

5.4.17. RASANTE OFICIAL.

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

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, el PGOU establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

Para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable con ordenación detallada, se podrán establecer o completar las rasantes mediante Estudio de Detalle previo o simultáneo al Proyecto de Urbanización.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

5.4.18. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Es la línea de intersección entre el plano horizontal y el plano vertical que define un volumen de edificación.

5.4.19. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada zona de ordenanza.

5.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**5.5.1. EDIFICACIÓN.**

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

5.5.2. EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

5.5.3. EDIFICACIÓN SECUNDARIA.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

5.5.4. LOCAL.

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

5.5.5. PIEZA VIVIDERA.

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

5.5.6. FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.

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

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

5.5.7. **ALINEACIÓN INTERIOR.**

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

5.5.8. **FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.**

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

5.5.9. **RETRANQUEO DE FACHADA.**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

5.5.10. **RETRANQUEO A LINDERO.**

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

5.5.11. **ÁREA DE MOVIMIENTO.**

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

Deberá cumplir además los criterios de delimitación del siguiente esquema, no permitiéndose la edificación al interior del lindero posterior de las parcelas colindantes.

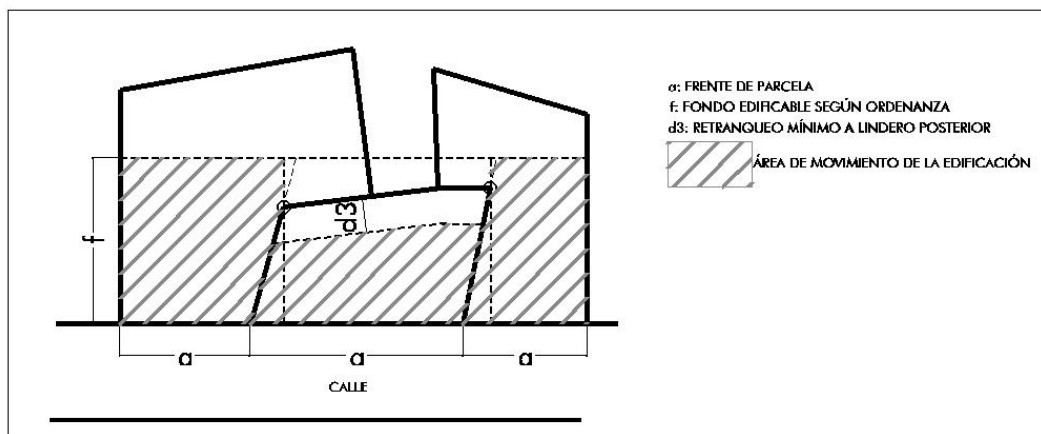


Figura 2. Área de movimiento

5.5.12. **SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES.**

Es la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

5.5.13. **PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.**

- Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

- Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.
- Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.5.14. FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

5.5.15. TIPOS EDIFICATORIOS

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos, relativos a la ubicación del edificio respecto de la parcela y respecto de edificios en parcelas colindantes, a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengán utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

Las condiciones particulares de cada zona de ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, recogidas en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, establecen los tipos edificatorios admisibles en cada caso.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, las condiciones particulares para cada sector recogidas en las fichas del capítulo 13 de la presente Normativa, establecen la tipología dominante junto con los coeficientes de variedad tipológica, o porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías diferentes de la predominante.

Se definen a continuación las características morfológicas básicas de cada uno de los tipos contemplados.

Los tipos admisibles, representados esquemáticamente en la Figura 3, son los siguientes:

1. EDIFICACIÓN ADOSADA O ENTRE MEDIANERÍAS:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.

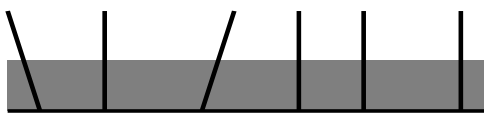
2. EDIFICACIÓN PAREADA O SEMIADOSADA:

Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

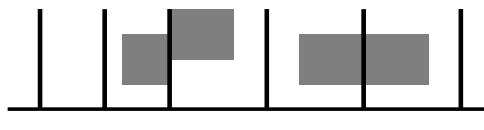
3. EDIFICACIÓN AISLADA:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

ENTRE MEDIANERAS O ADOSADA



PAREADA O SEMIADOSADA



AISLADA

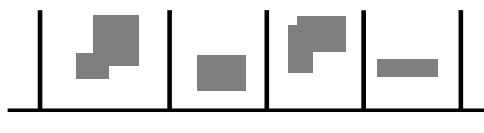


Figura 3. Tipos edificatorios.

5.6. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

5.6.1. SUPERFICIE OCUPADA.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

5.6.2. SUPERFICIE LIBRE.

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

5.6.3. OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en este Plan General para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

5.6.4. PATIO DE PARCELA.

Es la superficie libre de edificación, situada dentro de ésta, necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- de las dependencias que a él dan, sean o no habitables.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. **PATIO ABIERTO:** Son los patios que presentan uno de sus lados abiertos sobre las alineaciones o líneas de edificación.
2. **PATIO MANCOMUNADO:** Patio que se encuentra situado sobre dos o más propiedades. Deberá constar como tal en escritura pública otorgada por todos los propietarios e inscrita en el Registro de Propiedad.

3. **PATIO DE MANZANA.** Superficie de parcela no edificable definida por las alineaciones interiores.

5.6.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL ÁREA DE RETRANQUEO DE LA PARCELA.

Sin perjuicio de lo establecido de manera particular para cada zona de ordenanza en el Capítulo 12 de la presente normativa, se establecen con carácter general, las siguientes condiciones:

1. RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR.

El área de retranqueo de la alineación exterior únicamente podrá ser ocupada por:

- a. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
- b. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- c. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- d. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
- e. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.

2. RETRANQUEO A LOS LINDEROS INTERIORES.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
4. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
5. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.
6. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.

5.7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.7.1. EDIFICABILIDAD.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo del Plan General.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

1. Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.
2. Superficie Máxima Construible, definida en m² totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.
3. Indirectamente, como resultante resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen del presente Plan (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

5.7.2. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² construidos por cada m² de parcela edificable neta.

5.7.3. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total del ámbito de referencia.

5.7.4. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con las Normas Urbanísticas.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

1. No computarán como superficie edificable:
 - a. Los sótanos.
 - b. Los semisótanos, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo no sobrepase en más de 100 centímetros la rasante oficial en cualquier punto.
 - c. Los soportales y los pasajes.
2. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:
 - a. Balcones; no computan.
 - b. Balconadas; no computan.
 - c. Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
 - d. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
 - e. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
 - f. Miradores; computarán al 100% de su superficie.
 - g. Pérgolas: No computarán, siempre que mantengan su carácter de estructura ligera exenta, sin cerramiento lateral ni cubierta rígida.
3. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los porches computarán del siguiente modo:
 - a. Si están abiertos en un 50% o más de su perímetro, computará como edificada un 50% de su superficie.
 - b. Si están abiertos en menos de un 50% de su perímetro, computará como edificada un 100% de su superficie.
4. Los garajes sobre rasante, cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos:
 - a. Como regla general, computará como edificabilidad el 100% de su superficie construida.
 - b. Como excepción, computarán sólo al 50% cuando por las condiciones del terreno no sea posible construir sótanos.

5.8. CONDICIONES DE VOLUMEN.**5.8.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

5.8.2. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

5.8.3. ARISTA DE CORNISA.

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

5.8.4. PLANO DE RASANTE

A efectos de medición de la altura máxima de edificación en un frente edificado o edificable, se entenderá por plano de rasante el plano horizontal cuya cota altimétrica es la media de las cotas de los extremos de dicho frente en su intersección con el terreno natural.

5.8.5. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

5.8.5.1. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

5.8.5.2. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

En calles con pendientes superiores al 8%, se realizarán banqueos de tal modo que en el punto medio de la fachada o en el punto medio de los tramos en que ésta se subdivide, no se supere la altura máxima permitida. La altura de los banqueos estará comprendida entre 1,00 y 1,50 metros.

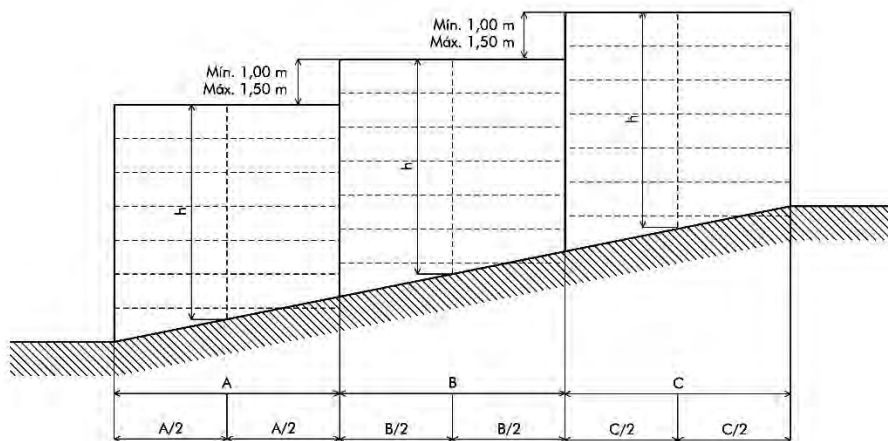


Figura 4. Esquema medición de altura 1

5.8.5.3. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA).

En parcelas con frente a calles con distintas cotas de rasante, en las que las condiciones de ordenanza permiten construir la totalidad del fondo de parcela, la altura se computará conforme a lo indicado en el siguiente gráfico.

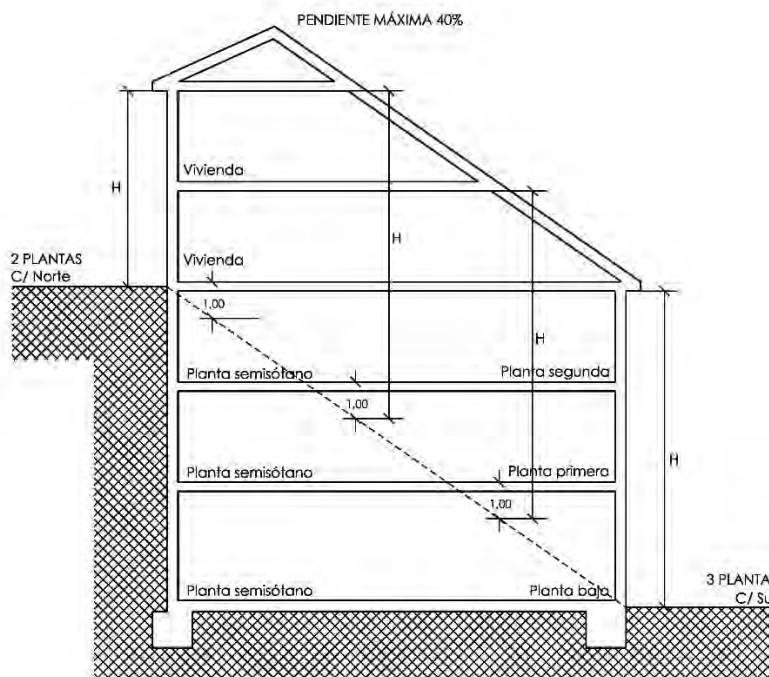


Figura 5. Esquema medición de altura 2

No obstante, cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a quince (15) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle, conforme al esquema siguiente.

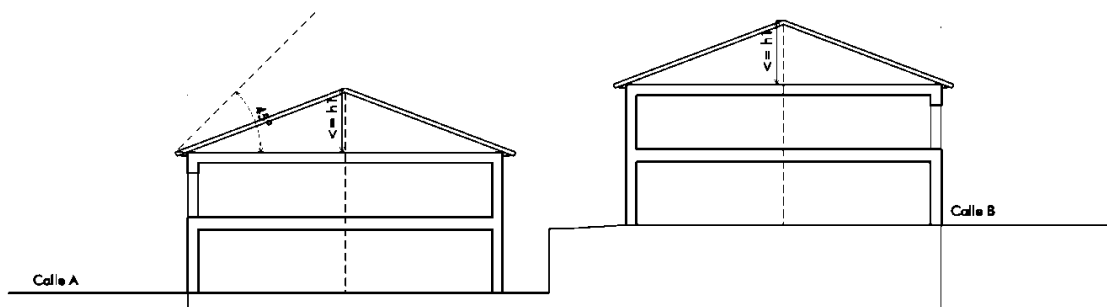


Figura 6. Esquema medición de altura 3

5.8.5.4. APLICACIÓN EN PARCELAS CON FUERTE DESNIVEL.

En parcelas en las que exista una diferencia de cota significativa entre la rasante de la calle y la del terreno interior a la parcela, el criterio de aplicación de la altura máxima será análogo al establecido en el artículo anterior, donde la cota del terreno interior correspondería a la de una de las dos calles del esquema.

En este caso, la altura máxima (H) sería igual en ambas fachadas de la edificación y correspondería con la altura máxima definida para la zona de ordenanza.

5.8.5.5. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS.

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela, con las limitaciones adicionales de los puntos anteriores.

5.8.5.6. RETRANQUEOS ENTRE VOLÚMENES COLINDANTES DE ALTURAS DIFERENTES.

Cuando exista una discontinuidad entre las alturas máximas permitidas en dos parcelas colindantes, ya sea porque el límite entre los ámbitos de aplicación de condiciones de altura distintas se produzca entre ellas; o ya sea porque la referencia para establecer sus alturas máximas de edificación se produzca desde calles que guarden entre sí un desnivel superior a una planta; la edificación de mayor altura se retranqueará un mínimo de 3 metros del lindero con la otra en todo el volumen que resulte por encima del máximo de la parcela colindante. Todo el paramento retranqueado que corresponda al volumen de mayor altura deberá ser resuelto con criterios de fachada exterior en cuanto a materiales y huecos, no permitiéndose resolverlos como paramentos medianeros ciegos que queden a la vista.

5.8.6. **ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.**

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

5.8.7. **PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.**

A efectos de este Plan General se consideran las siguientes plantas:

5.8.7.1. PLANTA BAJA.

Se entiende por planta baja aquella cuya cota de suelo terminado se encuentra en una franja comprendida entre la rasante oficial y 1,40 metros por encima de ésta, medidos en vertical, en cualquiera de sus puntos.

5.8.7.2. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal.

5.8.7.3. PLANTA BAJO RASANTE.

Es aquella en la que el nivel del suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo se encuentre a distancia menor de 140 centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, distinguiéndose dos situaciones:

1. Semisótano: Aquella en la que la cara superior del forjado de su techo está, total o parcialmente, por encima de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
2. Sótano: Aquella cuya cara superior del forjado de techo está enteramente por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo de una planta bajo rasante, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo privado para la elevación del drenaje hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50 % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un 50 % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de 1 m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

5.8.7.4. ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

Se admite la construcción de entreplanta siempre que no ocupe más del 50 % de la superficie de la planta en que se sitúa.

No computará a efectos de número de plantas autorizable, si bien computará a efectos de edificabilidad.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

1. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
2. En general el frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima. En naves industriales podrá acristalarse hasta el techo para aislarla de las zonas de almacenaje y producción.
3. La altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

5.8.8. ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

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

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

1. **Plantas tipo:**
 - a. Mínimo 260 cm.
 - b. Máximo 300 cm.⁴
2. **Plantas bajas:**
 - a. Mínimo 260 cm
 - b. Máximo 400 cm⁵
3. **Planta semisótano:**
 - a. Mínimo 260 cm.
 - b. Máximo: No se define.
4. **Planta sótano:**
 - a. Mínimo 230 cm.
 - b. Máximo: no se define.

Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos sesenta centímetros (260 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

5.8.9. ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

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

5.8.10. CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Se entiende por cubierta de la edificación, el elemento constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, conforme a lo que se establezca en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza que integran el Capítulo 12 de la presente normativa.

1. En cubiertas planas, los petos, antepechos, barandillas y cualesquiera otros elementos de remate que completen la fachada, en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.
2. En cubiertas inclinadas se establece una pendiente para los faldones de cubierta entre 30% mínimo y 40% máximo; conforme a lo indicado en cada caso en las zonas de ordenanza de los faldones de cubierta:
3. Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de las terrazas cuyo único destino sea el de alojar elementos propios de las instalaciones del edificio y que en ningún caso serán visibles desde el espacio público.

⁴ En viviendas unifamiliares se permitirán dobles alturas, con una dimensión máxima igual a la suma de las alturas permitidas en las dos plantas

⁵ En usos comerciales y dotacionales la altura máxima en planta baja será de 7 metros.

También constituirán una excepción las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa, cuando estén permitidas expresamente en la zona de ordenanza correspondiente.

4. El arranque de los faldones de cubierta no se situará a más de 1,00 metro por encima de la arista de cornisa. La cara interior del muro de fachada podrá elevarse sobre el forjado de la última planta un máximo de 1,20 metros.
5. El vuelo máximo de los aleros, medidos desde la cara exterior de la fachada, será de 60 cm.
6. No podrá superarse, en ninguno de sus puntos, una altura de 3,50 metros medida en vertical desde la parte inferior del forjado inclinado, inmediato al caballete, en toda su longitud, hasta la cara superior del forjado que forma el suelo de la última planta.

Podrá sobrepasarse esta altura, excepcionalmente, para ocultar de vistas medianerías existentes, siempre que se justifique mediante planos de composición del edificio cuya medianería se oculta con el proyectado.

7. Por encima de la cubierta sólo podrán sobresalir chimeneas que deberán quedar dentro de la envolvente ideal que se formaría trazando un plano a 45° desde el borde del alero hasta encontrar al plano horizontal

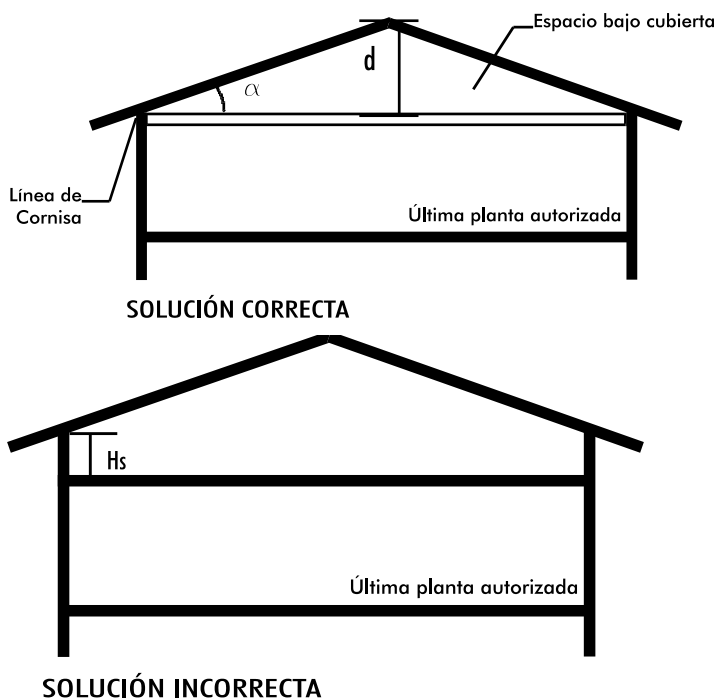


Figura 7. Cubiertas. Características formales y dimensionales.

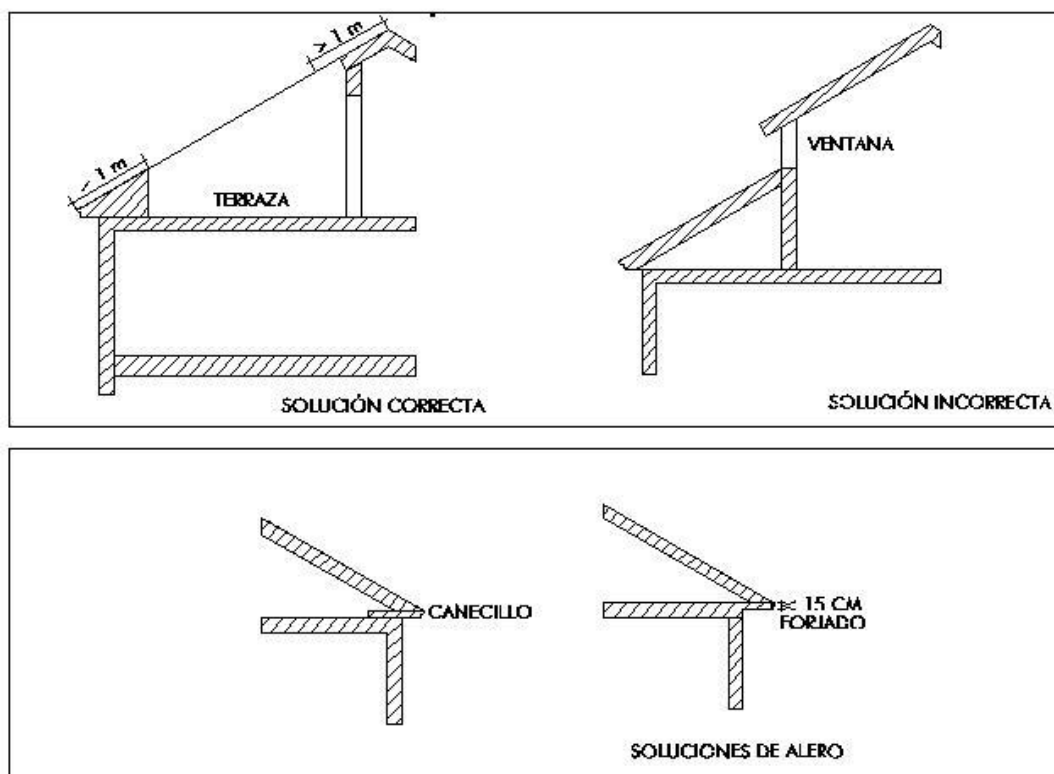


Figura 8. Soluciones de detalles de cubierta

5.8.11. PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

1. Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto, siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.
2. Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.
3. Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.
4. Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos treinta centímetros (230 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable.
5. Se permite su utilización para trasteros, con un máximo de 1 trastero por vivienda y una superficie máxima de 8 m².

La superficie con altura mayor de 1,50 metros libres computará a efectos de edificabilidad.

5.8.12. PLANTA ÁTICO.

Se entiende por planta ático aquella que se dispone por encima de la última planta de piso de un edificio, retranqueada con respecto a la alineación, y que cuenta con una terraza plana de uso privativo sobre la cubierta de la planta inferior en este espacio de retranqueo.

La planta ático deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Sólo será admisible en aquellas zonas donde expresamente lo permita la ordenanza zonal correspondiente.

2. El ático se desarrollará en una sola planta, no pudiendo exceder ningún punto de su cubierta de la cota máxima de 3,75 m, medidos verticalmente desde la cara superior del forjado correspondiente al suelo de su planta.
3. El volumen del ático estará definido por planos verticales paralelos a las fachadas de la edificación principal, que den al exterior y/o a los patios interiores, separados de éstas una distancia mínima de trescientos centímetros (300 cm.).
4. Ningún punto de su volumen podrá sobrepasar el plano teórico definido por la línea de cornisa en fachada y un ángulo de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) con la horizontal.
5. La cubierta de la planta ático cumplirá las condiciones genéricas establecidas para las cubiertas de la edificación en el 5.8.10. A los efectos de definición del arranque de los faldones de cubierta, se entenderá que en la planta ático la línea de cornisa es la intersección entre el plano de retranqueo paralelo a las fachadas (separado de éstas una distancia de tres metros lineales -3 m.-), y la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la planta ático (o cara interior del plano de cubierta en caso de no existir este último forjado).
6. La planta ático podrá ser una unidad registral independiente respecto del resto de las plantas a la hora de establecer la división horizontal del edificio.
7. La edificabilidad de la planta ático se computará incluyendo el volumen interior, sin contar la superficie correspondiente a la terraza situada sobre la planta inferior.

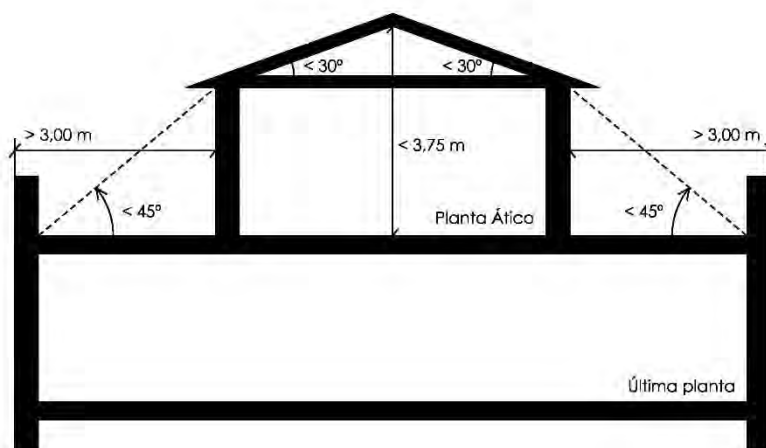


Figura 9. Esquema de configuración de la planta ático.

5.8.13. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

1. ELEMENTOS DECORATIVOS.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

2. ELEMENTOS TÉCNICOS.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

- b. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.
- c. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en el entorno.
- d. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. A efectos de esta condición, tendrán consideración de chimenea los conductos de evacuación de aire y gases correspondientes a:
 - e. Evacuaciones de aire acondicionado con volumen superior a 1 m³/sg.
 - f. Instalaciones de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./hora.
 - g. Otras instalaciones recogidas en la presente normativa.

5.8.14. BUHARDILLAS O BUHARDAS.

Se entiende por buhardilla o buharda el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán las buhardillas o buhardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de dos metros y medio metros (2,5 m.), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.
2. En las fachadas situadas sobre la alineación exterior o visibles desde espacio público, las buhardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.
3. El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio tendrá una anchura máxima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.), medidos horizontalmente.
4. La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m.).
5. La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.
6. Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), enrasadas con plano de ésta.
7. La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de 0,50 m.

5.8.15. CUERPOS VOLADOS.

Se denominan cuerpos volados a los elementos situados en plantas superiores a la baja, que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación sobre el espacio público o el espacio libre de parcela (dominio privado).

5.8.15.1. DEFINICIONES

Se distinguen los siguientes tipos de cuerpos volados:

1. Balcones.

Se denominan balcones a los elementos abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación a través de un único hueco. Son cuerpos volados abiertos, al disponer únicamente de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

2. Balconadas.

Se denomina balconada al elemento volado abierto en todos sus frentes que es accesible desde el interior de la edificación a través de varios huecos. Son cuerpos volados abiertos, al disponer únicamente de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

3. Terrazas.

Se entenderá por terrazas los cuerpos abiertos, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

4. Miradores.

Se entiende por mirador el cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado al menos en un 70% de su frente y laterales, siendo el resto de carácter ligero e integrado con la carpintería.

5. Cuerpos volados cerrados.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela y disponerse cerramientos opacos o acristalados en su frente y laterales.

5.8.15.2. CONDICIONES COMUNES

De manera genérica para todos los cuerpos volados, y sin perjuicio de mayores precisiones en las zonas de ordenanza, se cumplirán las siguientes condiciones:

1. El vuelo máximo sobre el dominio público de la alineación exterior o de la línea de retranqueo obligatorio sobre ésta será:

ANCHO DE CALLE	VUELO MÁXIMO
< 7 m	No se permite el vuelo
7 – 9 m	40 cm
> 9 m	60 cm

2. La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de 3,50 metros.
3. Los cuerpos volados mantendrán una separación mínima de 0,60 metros al límite del solar.
4. La dimensión no superará 1/10 del ancho de la calle definido por las alineaciones oficiales, con un máximo de 80 centímetros.
5. En los casos en que la fachada del edificio esté retranqueada de la alineación exterior de la parcela, la dimensión máxima del vuelo se medirá desde la fachada del edificio.
6. Cuando la regulación de la zona de ordenanza correspondiente señale retranqueos obligatorios a linderos con otras parcelas, los cuerpos volados no podrán invadir el espacio de retranqueo.

Estas condiciones no serán de obligado cumplimiento para aquellas edificaciones incluidas en el Catálogo o consolidadas con distintas alturas y/o separaciones. En esos casos, habrá que ajustarse a lo que el Catálogo establezca o a los valores medios existentes en el tramo de calle donde se ubique el edificio o a los mínimos existentes en los colindantes, siempre tendiendo a encajar sin discordancias dentro del ambiente general en que se encuentran ubicadas.

5.8.15.3. BALCONES.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan, además de las condiciones establecidas de manera genérica para todos los cuerpos volados, las siguientes:

1. La longitud de los balcones no podrá ser superior a la longitud del hueco por el que se accede más 40 cm.
2. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de 1,00 metro.

3. El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
4. La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de 1,00 metro.
5. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.
6. Quedan prohibidos los cerramientos de fábrica o murete en cualquiera de las plantas.
7. La superficie en planta de los balcones no computará a efectos del cálculo de la superficie edificada.

Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.8.15.4. BALCONADAS.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balconadas siempre que cumplan, además de las condiciones establecidas de manera genérica para todos los cuerpos volados, las siguientes:

1. La longitud de las balconadas no podrá sobrepasar en más de 40 cm los huecos de los extremos.
2. Cuando se dispongan dos balconadas contiguas, deberá existir una separación mínima entre ambas de un 1,00 metro.
3. El canto de los forjados de la balconada no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
4. La barandilla de la balconada tendrá una altura máxima de 1,00 metro.
5. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se permitirán con coloraciones oscuras.
6. Quedan prohibidos los cerramientos de fábrica o murete en cualquiera de las plantas.
7. La superficie en planta de las balconadas no computará a efectos del cálculo de la superficie edificada.

Las balconadas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.8.15.5. TERRAZAS.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan, además de las condiciones establecidas de manera genérica para todos los cuerpos volados, las siguientes:

1. No tendrán una profundidad superior a 2,00 metros, medidos desde el plano de fachada.
2. Su profundidad mínima no será inferior a 1,20 metros.
3. Excepto en zonas de ordenanza en las que se indique lo contrario, las terrazas no podrán ocupar más del 40% de la longitud del frente de fachada en la que se sitúen.
4. La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza deberá cumplir lo establecido en el CTE.
5. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

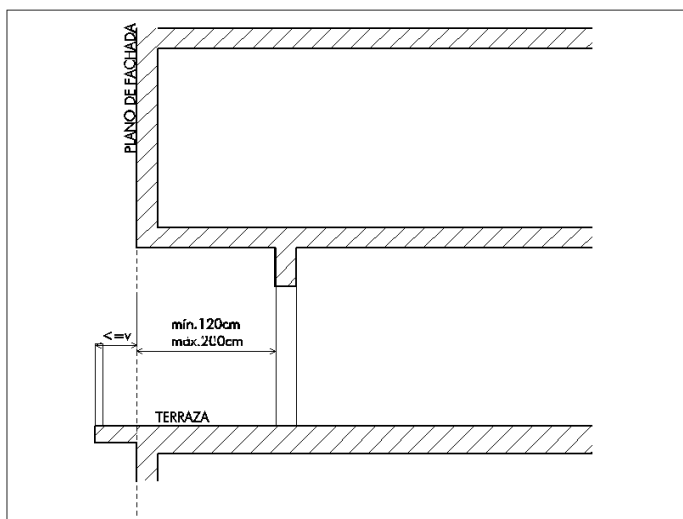


Figura 10. Esquema de configuración de terrazas.

- Las terrazas cubiertas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.8.15.6. MIRADORES.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan, además de las condiciones establecidas de manera genérica para todos los cuerpos volados, las siguientes:

- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de 2,00 metros.
- Se prohíben los miradores corridos.
- Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un 1,00 metro.
- El canto del forjado del mirador no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros.
- La superficie en planta de los miradores computará al 100% a efectos del cálculo de la superficie edificada.
- Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.8.15.7. CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan, además de las condiciones establecidas de manera genérica para todos los cuerpos volados, las siguientes:

- Con carácter general, se prohíben en calles de ancho menor de 8 metros.
- Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de 2/3 de la longitud de la fachada.
- La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados computará al 100% a efectos de cálculo de la superficie edificada.
- Los cuerpos volados cerrados situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.8.16. SOPORTALES.

Se definen los soportales como espacios porticados cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que son contiguos y paralelos a la alineación oficial y totalmente abiertos a ella. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Donde las condiciones particulares de la ordenanza correspondiente lo permitan, se podrán construir soportales siempre que se cumplan las siguientes condiciones y sin perjuicio de las que se pudieran disponer en la ordenanza:

1. Sólo se permitirán si están expresamente dibujados en los planos o, en las ordenanzas en las que se permitan, en frentes completos de manzana.
2. Previamente a la solicitud de licencia, se aportará un estudio específico que incluya el perímetro de la actuación y los ámbitos colindantes para comprobar la afección a los mismos.
3. Los soportales carecerán de cerramiento en el frente a la calle en que se encuentren, debiendo garantizarse en todo momento su libre accesibilidad como espacio de uso público.
4. Los soportales quedarán abiertos lateralmente, en el sentido perpendicular a la línea de fachada, a fin de permitir la continuidad entre los soportales de parcelas contiguas.
5. El soportal tendrá como altura libre máxima la de la planta baja del edificio y como mínima 2,80 metros. Cuando existan soportales colindantes, la altura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, salvo en los casos en que esto suponga superar los límites máximo o mínimo fijados en este epígrafe.
6. La anchura libre del soportal, medida entre los pilares del pórtico y el cerramiento de la planta baja, perpendicularmente a la alineación oficial, será única y se mantendrá constante en todo el ámbito de actuación. La anchura libre mínima será, salvo que en los Planos de Ordenación se indique otra cosa, de 3,00 metros y la máxima de 5,00 metros. Cuando existan soportales colindantes, la anchura libre guardará continuidad con la de aquellos, aunque no se cumplan los límites máximos y mínimos establecidos en este epígrafe.
7. No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.
8. Los materiales y acabados serán idénticos al del resto de la fachada.
9. El subsuelo del soportal podrá ocuparse por el sótano del edificio por debajo de la rasante, con la condición de que no queden respiraderos o lucernarios en el pavimento.
10. El suelo o pavimento de la acera bajo todos los soportales enrasará obligatoriamente con la cota de la acera, resolviendo con rampas o escalones los cambios de rasantes, que serán iguales que los que experimente la calle o plaza.
11. La pavimentación del soportal y acera se hará con los materiales y diseño que señale el Ayuntamiento por cuenta de la propiedad.
12. No se permiten los vuelos de marquesinas y balcones al interior del soportal.
13. Los espacios de soportal dispondrán de iluminación artificial conectada a la red de alumbrado público, de tal manera que se garantice la correcta visibilidad nocturna.
14. La superficie ocupada por los soportales en planta baja no computará como superficie edificada.
15. La cimentación del pórtico deberá resolverse con zapatas excéntricas, de forma que no invadan el espacio público.
16. El límite entre el espacio interior del soportal y la calle a la que se abre estará definido por un pórtico consistente en una línea de pilares que deberán guardar una separación mínima entre ejes de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
17. El vuelo máximo de la edificación respecto a la cara exterior de los fustes del pórtico será de veinte centímetros (20 cm.).
18. La cara exterior de los pilares coincidirá con la alineación oficial.

5.8.17. PORCHES.

Se define porche como el espacio abierto en el frente de la edificación, formando un saliente o un cuerpo adosado a la edificación o bien un retranqueo de la planta baja. Los porches deberán situarse en el interior de la parcela privativa, siendo de uso o dominio privado.

Deberán respetar las condiciones de retranqueos de la ordenanza y computarán como superficie construida a todos sus efectos.

5.8.18. PASAJES.

Se definen los pasajes como espacios cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que comunican entre sí dos espacios públicos atravesando el interior de la parcela por debajo de la edificación en ella construida. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Se dispondrán pasajes en aquellos lugares donde expresamente se indica en los planos de ordenación del PGOU.

Los pasajes de nueva construcción habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Su altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm.).
2. Su anchura libre mínima, medida horizontalmente entre los cerramientos laterales que delimitan el pasadizo, será de cuatrocientos centímetros (400 cm.).
3. La fachada de los locales y portales de viviendas a los que se acceda desde el pasaje se resolverá de tal manera que un mínimo del 80% de su superficie vertical será acristalada.
4. Los pasajes dispondrán de iluminación durante las 24 horas del día, debiendo garantizarse mediante iluminación artificial unos niveles mínimos de luminancia de quince luxes (15 lux), medidos en el punto más desfavorable del pasaje respecto de las luminarias.
5. Los pasajes tendrán un carácter exclusivamente peatonal, quedando prohibido el tránsito de vehículos rodados. En particular, se prohíbe expresamente el acceso de vehículos a garajes a través de estos pasajes.

5.8.19. PÉRGOLAS

Se definen las pérgolas como estructuras reticulares ligeras, formadas por un conjunto de pilares verticales unidos por vigas longitudinales o durmientes, sobre las que se apoyan otras transversales o cabios, conformando un enrejado o celosía abierta. Podrán ser exentas o adosadas a un edificio.

No se considerarán como pérgolas las estructuras de este tipo que añadan algún tipo de cerramiento lateral o cubierta rígida.

Se permite en todos los casos siempre que su uso se limite a aportar sombra en zonas descubiertas de los espacios libres de parcela, elementos ornamentales en zonas ajardinadas o soporte para el crecimiento de plantas trepadoras.

5.9. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.**5.9.1. NORMAS GENERALES.**

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

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

En aquellas Zonas de Ordenanza donde, a través de las fichas particulares del Capítulo 12 de la presente normativa, se establece una normativa estética específica, primarán las determinaciones de aquella sobre las establecidas genéricamente en los siguientes artículos.

5.9.2. ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético de la zona en que se encuentren.

Los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o instalación de cualquier otro elemento, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

5.9.3. FACHADAS.

Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas para cada zona de ordenanza, con carácter general, deberán cumplirse las siguientes determinaciones:

5.9.3.1.COMPOSICIÓN.

1. La composición de las fachadas deberá ser acorde con la de los edificios junto a los que se ubique a fin de evitar efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, contiguas o próximas, y así poder obtener un efecto de conjunto urbano.
2. Las construcciones que se proyecten en lugares inmediatos a edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Protección del PGOU, deberán armonizar con los mismos.
3. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.
4. El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

5.9.3.2.MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

1. Revocos, lisos o ligeramente rugosos, con pigmentación en tonos claros, tierras y ocres, o blanca.
2. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en tonos claros, tierras y ocres, o blanco.
3. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.
4. Muro de hormigón estructural visto.
5. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.
6. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (gres rústico), etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
7. Las plantas bajas que estén a la espera de ser ocupadas por locales comerciales cumplirán las condiciones de composición, materiales y calidad del resto de la fachada, debiendo dejarse los huecos con cerramiento opaco definido en el proyecto arquitectónico conforme a las siguientes características:

- a. Deberá cumplir con todas las condiciones de resistencia, estabilidad y seguridad requeridas en la Normativa vigente.
 - b. Deberá estar perfectamente acabado, pintado en un tono que armonice con el resto de la fachada.
 - c. Será ciego en toda su superficie, pudiendo dejar huecos de ventilación con una superficie máxima de 0,25 m² de superficie cada uno e inmediatamente por debajo del forjado que forma el techo de los locales.
8. Las fachadas posteriores y las medianeras deben tener un tratamiento de calidad similar al de la fachada principal.
 9. En suelo rústico, las fachadas de las construcciones autorizadas podrán ejecutarse con los siguientes acabados:
 - a. Enfoscadas y pintadas en colores claros (blanco, gris claro, ocre y tonos terrosos).
 - b. Piedra vista con cualquier tipo de aparejo que no sea chapado.
 - c. Queda prohibida la utilización de los siguientes materiales y acabados: azulejos, baldosas de terrazo, plaquetas cerámicas, ladrillos sin revocar, bloques de hormigón sin revocar, fibrocemento, chapas, texturas metálicas, revocos con mortero de cemento sin pintado posterior; y en general cualquier otro acabado disonante con el entorno.

5.9.3.3. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

1. Los materiales, texturas y color de las carpinterías, elementos de cerrajería, persianas y demás elementos de protección, deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc. (excepto en los huecos de acceso al edificio, que podrán tener características singulares) y deberán armonizar entre sí.
2. En caso de utilizar persianas enrollables, los capialzados deberán quedar incluidos en el muro y no serán visibles, en ningún caso, desde el exterior.
3. La carpintería de ventanas se resolverá en función de la zona ordenanza correspondiente, respetando los materiales permitidos y prohibidos de la siguiente tabla:

MATERIAL DE CARPINTERÍA	ZONA DE ORDENANZA					
	Conjunto Histórico	Ensanche	Ordenanzas Unifamiliares.	Industrial	Dotacional	Terciario y Turístico
Madera	Según regulación de la Normativa Específica del Conjunto Histórico	SI	SI	NO	SI	SI
Acero/Aluminio lacado color oscuro		SI	SI	SI	SI	SI
PVC		SI	SI	SI	SI	NO
Aluminio anodizado		NO	SI	SI	SI	SI
Acero inoxidable		NO	SI	SI	SI	SI

4. Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
5. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogos.
6. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
7. Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.
8. Se admiten rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada.

5.9.3.4.PERSIANAS.

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse preferentemente mediante contraventanas y postigos, exteriores o interiores. Se permitirán también persianas enrollables de aluminio térmico o madera, con las mismas condiciones de acabado y color que tengan la carpintería y cerrajería del edificio.

En ningún caso se permitirá la visión exterior de los tambores de estas persianas enrollables, debiendo quedar incluidos en el grosor del muro.

5.9.3.5.MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

5.9.3.6.INSTALACIONES VISTAS.

1. Quedan prohibidas las condensadoras de aire acondicionado adosadas al exterior de la fachada. En edificación de nueva planta se deberá habilitar en la cubierta un espacio adecuado para alojar las condensadoras de aire acondicionado. En edificación existente se colocarán en elementos no visibles desde el espacio público.
2. Siempre que sea posible, las placas solares en cubierta deberán disponerse procurando ocultar su visibilidad desde el espacio público.

5.9.3.7.OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el capítulo 11 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

5.9.4. **CUBIERTAS.**

Además de las condiciones particulares establecidos por la ordenanza correspondiente (Título 12), se prohíbe el uso de los siguientes materiales de cubrición:

1. Cubiertas de placas de amianto.
2. Telas asfálticas vistas, aluminizadas y recubrimientos plásticos.
3. Fibrocemento.
4. Todo tipo de materiales reflectantes.

5.9.5. **ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.**

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

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

5.9.5.1.MARQUESINAS.

1. Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.
2. Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a siete (7) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.
3. Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.
4. Las marquesinas deberán contemplarse en los proyectos de los edificios de nueva planta sobre los que se pretendan. Cuando se planteen sobre edificios existentes, se requerirá un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio, que permita una normalización en su

ejecución diferida. En caso de no existir tal modelo unitario, la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

5. En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres metros (3 m) medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de un metro (1 m), salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un metro (1 m).

5.9.5.2.TOLDOS.

1. Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.
2. Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte centímetros (220 cm) (permitiéndose ciento noventa centímetros, 190 cm, para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a un metro (1 m) debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse, en su caso, un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de aceras.
3. Todos los toldos de un edificio, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser del mismo color exterior. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.
4. Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

5.9.5.3.MUESTRAS.

1. Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.
2. Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte centímetros (20 cm) del plano de fachada y con una altura máxima de noventa centímetros (90 cm) cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta centímetros (70 cm) cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.
3. Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.
4. En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a tres metros (3 m) siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.
5. En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras, cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso, éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.
6. Las muestras luminosas tendrán una superficie máxima de 1 m², debiendo utilizar exclusivamente colores blancos, ocres, marrones granates, azules o verdes oscuros, o negros.

5.9.5.4.BANDERINES.

1. Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.
2. Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

3. Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de 3 metros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a 1 metro, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del bordillo de calzada.
4. Las muestras luminosas tendrán una superficie máxima de 1 m², debiendo utilizar exclusivamente colores blancos, ocres, marrones, granates, azules o verdes oscuros, o negros.

5.9.5.5. INSTALACIONES EN FACHADA

Las conducciones verticales de ventilación, desagüe de pluviales, suministro de gas y agua que deban disponerse adosadas a las fachadas, estarán sujetas a las siguientes condiciones:

1. No se permitirán disponerse a la vista exterior, adosadas a fachadas visibles desde el viario público.
2. En caso de obras de acondicionamiento o rehabilitación en las que sea imprescindible su disposición exterior, se deberán empotrar u ocultar en el muro de fachada; o disponerse en fachadas interiores.
3. Para edificación de nueva planta, deberán venir contempladas en el proyecto como elementos ocultos a la vista desde el exterior.

5.9.5.6. OTROS ELEMENTOS.

1. Las jambas de portadas y huecos, así como las rejas de ventanas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 0,05 metros.
2. Las escaleras, vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la alineación oficial.
3. Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle. Cuando por razón de uso deban abrir hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

5.9.6. CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En suelo Urbano:
 - a. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,20 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.
 - b. Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca cuya altura mínima sea 2,00 metros y la máxima 2,20 metros. Esta cerca debe ser de fábrica de ladrillo o bloque, tratada como si fuese una fachada, y se situará sobre la alineación oficial.
 - c. Los cerramientos provisionales de solares en los que se efectúen obras de edificación deberán cerrarse igualmente hasta 2,00 metros de altura con materiales resistentes e incombustibles.
2. En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.). Para las instalaciones ganaderas se estará además a lo previsto en el artículo 4.10.3 de la presente normativa.

3. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
4. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
5. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
6. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.10. CONDICIONES DE HIGIENE.

5.10.1. DEFINICIÓN.

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

5.10.2. CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables la condición de exteriorización pormenorizada en el uso residencial de la presente normativa.

5.10.3. CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

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

5.10.4. VENTILACIÓN FORZADA.

Deberá cumplir lo establecido en el CTE-DB-HS3.

5.10.5. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

1. Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.
2. No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.
3. Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro y medio (1,5 m) por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros (15 m) del punto de emisión.
4. En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

5. El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.
6. De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el artículo 4.9.3 de la presente normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

5.10.6. PATIOS.

1. Patios interiores o de luces:

Son los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

- a. La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada a la altura del patio (H), de forma que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro 0,30 veces la altura (0,30 x H).
- b. La superficie del patio será igual o mayor a $H^2/8$, siendo, como mínimo, 9 m².
- c. La distancia mínima para luces rectas es de 3,00 metros.

2. Patios de manzana:

- a. La distancia entre alineaciones interiores será tal que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura máxima que permitan las ordenanzas para los edificios que conformen dicho patio de manzana.
- b. Las luces rectas en ningún caso serán menores a los 3/4 del diámetro definido en el punto anterior.

3. Se prohíbe reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas, balcones o cualquier otro cuerpo volado.

4. Se prohíben los patios abiertos a fachada. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 0,50 metros.

5. Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunados, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

6. En todo caso se deberá cumplir con lo establecido en el CTE-DB-HS3.

5.11. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.11.1. DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

Deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en lo relativo a calidad, ahorro energético y demás aspectos concordantes.

5.11.2. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en el presente Plan.

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

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

5.11.3. CONDICIONES LOS SERVICIOS E INSTALACIONES.

5.11.3.1. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.

Con el objetivo de reducir el consumo de agua potable en los edificios, deberán adoptarse las siguientes medidas:

1. Se instalarán economizadores de chorro o similares y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual.
2. Asimismo, se colocarán mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros y mecanismos de doble sistema de descarga.
3. Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

Todas estas medidas se complementarán con lo dispuesto en el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II.

5.11.3.2. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.

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

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

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

5.11.3.3. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

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

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

5.11.3.4. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad,

telefonía, antena de TV / radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

5.11.3.5. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

5.11.3.6. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

1. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.
2. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de los edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/1998.

5.11.3.7. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

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

5.11.3.8. CLIMATIZACIÓN.

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

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

5.11.3.9. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en el presente Plan.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

6.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

1. Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.
2. Red de alcantarillado.
3. Red de Energía Eléctrica.
4. Red de alumbrado público.
5. Red de riego e hidrantes.
6. Medidas tendentes al ahorro energético.

La presente normativa de urbanización podrá desarrollarse mediante Ordenanzas Municipales que establezcan con mayor detalle las condiciones técnicas específicas, de materiales y elementos a utilizar.

6.2. URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

6.2.1. CONDICIONES DE DISEÑO.

6.2.1.1. ACCESIBILIDAD.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán cumplir con la normativa de accesibilidad aplicable; a saber:

1. Real Decreto 505/2007, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
2. Orden TMA/851/2021, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

6.2.1.2. ANCHOS MÍNIMOS DE CALLE PARA NUEVO VIARIO

Los nuevos viarios que se definan en la ordenación detallada de los sectores y ámbitos donde el PGOU remite a algún instrumento de desarrollo para el establecimiento de dicha ordenación, observarán los siguientes anchos mínimos entre alineaciones.

1. Calles de coexistencia: 8 metros. Sólo se plantearán en viarios secundarios de acceso a parcelas, donde no se prevean tráficos de paso.
2. Calles con separación de tránsito:
 - a. Tráfico de dirección única con aparcamiento en línea a un solo lado: 10 metros.
 - b. Tráfico de dirección única con hileras de aparcamiento a ambos lados: 12 metros.
 - c. Tráfico de dos direcciones, con hilera de aparcamiento a un solo lado: 14 metros.
 - d. Tráfico de dos direcciones, con hilera de aparcamiento a ambos lados: 16 metros.

El instrumento que defina la ordenación detallada justificará la elección de los tipos de sección adoptados, de entre los anteriores, en función de una ordenación de tráfico coherente, tanto en relación con la estructura interior del sector como con la del entorno.

6.2.1.3.CALLES DE COEXISTENCIA.

Calles de coexistencia son aquellas en las que se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo remontable o sin bordillo.

En los proyectos de obras de urbanización se definirán con las siguientes condiciones:

1. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el artículo anterior.
2. Se deberán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.
3. Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.
4. En el casco histórico queda regulado por la normativa específica del mismo.

6.2.1.4.CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

Se entiende por calles con separación de tránsito aquellas en las que se diferencian a distintos niveles los espacios destinados a tráfico rodado y los itinerarios peatonales adyacentes.

En los proyectos de obras de urbanización se definirán con las siguientes condiciones:

1. Las aceras cumplirán lo establecido en la Orden TMA/851/2021.
2. En aquellos puntos de previsible interferencia entre vehículos y peatones, podrán incorporarse bolardos, con los requisitos la Orden TMA/851/2021.
3. Para las calzadas se observarán las siguientes condiciones:
 - a. El diseño de la red viaria deberá garantizar la disponibilidad de unas dimensiones transversales de calzada tales que permitan, en todo caso, la circulación de los vehículos que prestan servicios públicos, por lo que no se permitirán calzadas con ancho de carril de rodadura inferior a 4 metros en el caso de vías de carril único y sentido único de circulación, ni menor de 7 metros en el caso de vías de dos carriles, sean ellas de único o de doble sentido.
 - b. En los giros e intersecciones, el radio mínimo interior libre del espacio de calzada será de 12 metros.
 - c. La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y los requerimientos estéticos de cada situación.
 - d. Se podrán diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo: entre aglomerado asfáltico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlisonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.
4. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.
5. Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

6.2.1.5.ITINERARIOS PEATONALES.

Itinerarios peatonales son aquellos elementos del espacio público destinados al tránsito de peatones, excluyéndose el tráfico de vehículos, sin perjuicio de su utilización esporádica por vehículos de mantenimiento o de su intersección con vados y/o accesos.

Los instrumentos urbanísticos que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable incorporarán documentación gráfica representativa de las

rasantes de viario previstas, con el objeto de acreditar que las pendientes longitudinales de los itinerarios que deban considerarse accesibles no superan una pendiente máxima del 6%.

En los proyectos de obras de urbanización, los itinerarios peatonales se definirán con las siguientes condiciones:

1. Las condiciones dimensionales en cuanto a anchos mínimos, pendientes longitudinales y transversales, bordillos, vados y demás, se ajustarán a lo previsto en la Orden TMA/851/2021, o disposición que la sustituya.
2. La solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de sumideros.
3. Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:
 - a. Calidad de aspecto e integración ambiental.
 - b. Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
 - c. Reducido coste de mantenimiento.
 - d. Antideslizante.
4. Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados cerámicos, de piedra o de hormigón.
5. Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.
6. Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria.
7. El tránsito entre sendas peatonales exclusivas y calles de otro tipo (cruces, vados, etc.) se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos remontables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

6.2.1.6. ACCESOS A LAS CARRETERAS

Las condiciones de urbanización de los accesos a las carreteras de titularidad autonómica o estatal deberán reunir las condiciones técnicas requeridas en la correspondiente autorización que ha de conceder el organismo titular.

6.2.1.7. VADOS PERMANENTES.

Los vados se resolverán conforme a lo previsto en la Orden TMA/851/2021.

6.2.1.8. FIRMES.

Para la elección del tipo de firme y sección constructiva del viario se observarán los siguientes criterios:

1. Para la elección del tipo de sección y firme, se recomienda la adopción de los criterios recogidos en la Norma 6.1-C del Ministerio de Fomento (Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre), ajustando la solución adoptada a la intensidad y tipología del tráfico previsible en cada caso.
2. Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

3. Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.
4. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).
5. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

6.2.1.9. APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento en los viarios públicos reunirán las siguientes condiciones:

1. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en la vía pública será:
 - a. Para automóviles:
 - i. En línea: 2,25 x 4,5 m con acceso libre suficiente, debiendo tener un ancho mínimo de 3 metros si estuviera cerrada por alguno de sus lados por muros.
 - ii. En batería: 2,50 x 5,00 m. Las plazas podrán disponerse de forma oblicua formando con el eje de la calle un ángulo comprendido entre 90 y 60 grados sexagesimales (espina de pez).
 - b. Para vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6 metros.
 - c. Para los vehículos de transporte de mayor tamaño: 3 x 9 metros
2. Se preverá el número de plazas de minusválidos conforme a Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid y, además, cumplirán las condiciones la Orden TMA/851/2021, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
3. Las plazas de aparcamiento se podrán situar tanto en continuidad con las vías de tráfico como en áreas específicas, debiendo éstas cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Accesos:
 - i. Para aparcamientos de hasta 200 plazas: acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados.
 - ii. Para aparcamientos de más de 200 plazas, dos accesos bidireccionales, localizados siempre que sea posible en calles distintas.
 - b. Ajardinamiento:
 - i. Se aconseja intercalar en las hileras de plazas de aparcamiento una malla de arbolado con una distancia máxima entre elementos de 15 m.
 - ii. Se aconseja ajardinar todo el perímetro con una franja con plantación de al menos 1 metro de ancho.

6.2.2. **ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA**

6.2.2.1. SEÑALES VERTICALES.

Cumplirán con lo establecido en la Orden TMA/851/2021, o disposiciones que la modifiquen o sustituyan.

6.2.2.2. MOBILIARIO URBANO.

El mobiliario urbano cumplirá los requisitos de la Orden TMA/851/2021, o disposiciones que la modifiquen o sustituyan.

En lo relativo a la instalación de mesas y terrazas anejas a establecimientos hosteleros se estará a lo establecido por la Ordenanza Municipal vigente.

6.2.2.3. AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS.

En el ajardinamiento de acompañamiento al viario se observarán las siguientes condiciones:

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles, si bien la anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será tal que puedan cumplirse los requisitos de la Orden TMA/851/2021.
2. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
3. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).
4. En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
5. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis metros (6 m).
6. Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

6.2.3. DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS

El esquema de la página siguiente establece, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente en vigor, la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte centímetros (520 cm) para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

- I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
 - A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
 - B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
 - C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.
 - D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.
- II. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS
 - A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.
 - B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.
 - C. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.
- III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

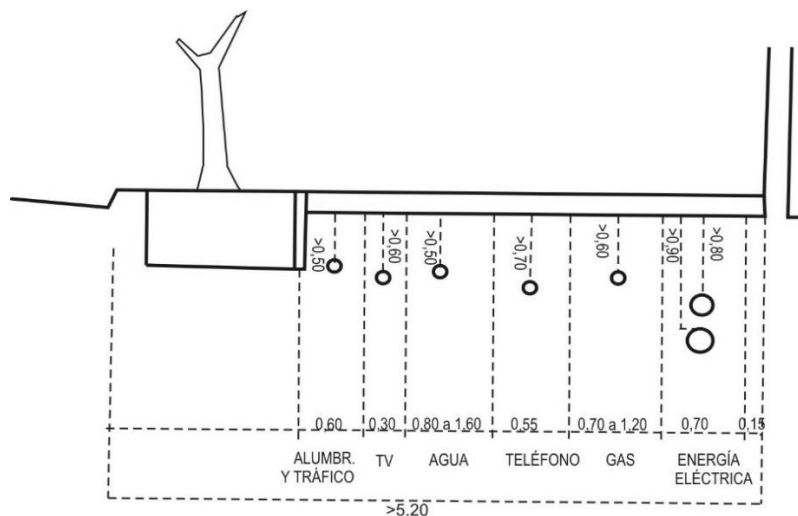
- A. La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.
- B. Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano.

IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº 1			
CANALIZACIÓN DE SERVICIOS	SEPARACIÓN ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACIÓN		POSICIÓN RELATIVA CONDUCTORES
	DISTANCIA MÍNIMA EN PLANTA	DISTANCIA MÍNIMA EN CRUCE	ELÉCTRICOS Y 2ª CANALIZACIÓN
GAS / AGUA / TELÉFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor
OTRO CONDUCTOR ELÉCTRICO	0,25 metros	0,25 metros	profundidad

CUADRO Nº 2			
TIPO DE TUBERÍA DE GAS	PRESIÓN DE SERVICIO	SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS	
		PROXIMIDAD MÍNIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MÍNIMA EN CRUCE
Alta Presión B Alta Presión A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p < 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros



6.2.4. ZONAS AJARDINADAS.

6.2.4.1. CRITERIOS DE DISEÑO.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas. Las especies vegetales se adaptarán al clima local, no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas, y serán compatibles en términos botánicos con estas, sin causar invasiones o transmitir enfermedades.

2. Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación
3. Las zonas verdes tendrán un nivel de arbolado tal que las proyecciones de las copas de los árboles previstos en estado adulto cubran al menos el 30% de la superficie total de cada pieza. Los servicios técnicos municipales competentes en materia de parques y jardines establecerán los diámetros de copa contemplados como estándar a estos efectos.
4. La superficie pavimentada en cada uno de los espacios libres no superará el 40% de la pieza correspondiente, con la obligación de ajardinar al menos el 50% del área completa definida como Zona Verde.
5. Se procurará la concentración de las zonas ajardinadas en áreas de la mayor superficie posible. En todo caso, las zonas ajardinadas deberán contar con un soleamiento adecuado, y el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.
6. Establecerá asimismo las bases y cálculos para los servicios de riego y alumbrado, resolviendo igualmente los problemas de desagüe planteados.
7. Resolverá los contactos con otros proyectos específicos de pavimentación y explanación, alumbrado, abastecimiento y saneamiento.
8. El ámbito del proyecto específico cubrirá todos los espacios objeto de cesión al Ayuntamiento como espacios libres de uso y dominio público, así como a aquellos espacios privados que se decida, contiguos a los públicos, aunque no se incluya el importe de las obras correspondientes en los presupuestos generales del proyecto, al considerarse vinculadas a las obras de edificación.
9. El ancho de paseos no será inferior a 1,50 metros en ningún caso.
10. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
11. El arbolado de alineación de las vías se plantará a distancias en consonancia con el porte adulto de la especie (altura, anchura) y con el proyecto de arbolado pretendido. El arbolado tendrá el porte natural de la especie elegida, mantendrá sus guías (en especial la principal) sin recortes ni terciados que fuercen la aparición de una copa.
12. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del 2%), teniendo la sección longitudinal una pendiente máxima del 6%. Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas. La pendiente máxima en superficies ajardinadas será del 30%. En todo caso, serán de aplicación las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal en cuanto a itinerarios.
13. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.
14. El alumbrado de las zonas ajardinadas tendrá en cuenta las motivaciones estéticas y la resistencia al deterioro.
15. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
16. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
17. En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012), siendo dichas redes independientes de la red de

- distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Además, estas conexiones a la red de distribución de agua de consumo humano deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.
18. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población de forma proporcional al tamaño y características del área.
 19. En las Zonas Verdes de superficie mayor de una hectárea, se deberán instalar los siguientes elementos:
 - a. Casetas de operarios, con herramientas, vestuario, taquillas, bancos, duchas, inodoro, lavabos y estancias a razón de dos operarios por hectárea.
 - b. Fuentes para beber, a razón de dos por hectárea o fracción, con un mínimo de una unidad.
 - c. Bancos, a razón de 15 unidades por hectárea
 - d. Papeleras, a razón de una cada 50 metros de paseo o perímetro de zona estancial.
 - e. Juegos infantiles, como mínimo 5 aparatos por hectárea o fracción, con diseño antivandálico y condiciones de seguridad adecuadas para el uso infantil.
 20. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
 21. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.
 22. Se establece la obligación de plantear la totalidad de las líneas eléctricas de forma soterrada bajo la red de espacios públicos.
 23. Las zonas verdes perimetrales situadas en el frente a alguna vía de comunicación de importancia serán tratadas con una solución de apantallamiento arbolado con especies arbóreas de gran porte.

6.2.4.2.CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

El Proyecto de obras incluirá un pliego de condiciones de conservación, estableciendo el conjunto de labores necesarias y su planificación para el mantenimiento de las especies en perfecto estado, así como la conservación de sendas y caminos. Se recogerán las características y condiciones de realización de las siguientes labores:

1. Riegos
2. Siegas
3. Abonado
4. Recebado
5. Aireación
6. Entrecavado
7. Reposición de alcorque, acolchado, aporcado
8. Rastrillado
9. Limpieza
10. Conservación estructural de elementos vegetales
11. Conservación y mejora integral del arbolado
12. Labores de reposición
13. Labores de poda
14. Tratamientos fitosanitarios
15. Calendario

16. Pintura, juegos y mobiliario

6.3. RED DE ABASTECIMIENTO.

6.3.1. CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN.

El diseño y construcción de las redes de abastecimiento se efectuará conforme a los criterios y prescripciones de las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II vigentes a la fecha de presentación del correspondiente proyecto.

Debido a la presencia de tuberías de fibrocemento con contenido en fibras de amianto en las conducciones existentes, éstas han de ser reemplazadas. Así, el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, establece entre otras cuestiones, que antes del comienzo de cada trabajo con exposición al amianto, se deberá elaborar un Plan con las medidas, que de acuerdo con lo previsto en esta normativa, sean necesarias para garantizar la seguridad y salud de los trabajadores que vayan a llevar a cabo las operaciones. El citado Plan de trabajo, elaborado por empresas especializadas e inscritas en el Registro de Empresas con Riesgo por Amianto (RERA), en este caso por el Canal de Isabel II, será analizado y, si procede, aprobado, por el Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo, organismo competente en la Comunidad de Madrid.

6.3.1.1. DEPÓSITOS

Desde el punto de vista sanitario, los nuevos depósitos de abastecimiento deberán cumplir lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua y consumo humano, siendo de especial importancia las que se recogen a continuación:

1. La entidad pública o privada responsable de la construcción del depósito deberá instalar las medidas de protección y señalizar de forma visible, para su identificación como punto de almacenamiento de agua para el abastecimiento, con el fin de que no se contamine o empeore la calidad del agua almacenada. El gestor mantendrá estas medidas de protección.
2. Serán idóneos para el uso al que se destinen, con emplazamientos y orientaciones adecuados y con accesos fáciles, amplios y limpios, situados a suficiente distancia de cualquier causa de suciedad, contaminación o insalubridad y aislados de cualesquiera otros locales ajenos a su cometido específico. Concretamente dispondrán de mecanismos que impidan el acceso de personas y animales (puerta con llave, cerramiento con candado, etc.).
3. Los materiales empleados que vayan a estar en contacto con el agua no deben ocasionar deterioro de su calidad o de sus características organolépticas. Estarán diseñados y contruidos, y tapados, de tal manera que se garantice su estanqueidad.
4. El gestor del depósito vigilará de forma regular la situación de la estructura, elementos de cierre, valvulería, canalizaciones e instalación en general, realizando de forma periódica la limpieza de los mismos, con productos que cumplan la normativa. La limpieza deberá tener una función de desincrustación y desinfección, seguida de un aclarado con agua.
5. Mantendrán, a ser posible, temperaturas inferiores a 20°C. En el caso de que superen los 20°C deberán ser aislados.
6. Dispondrá de un sistema de purga para su vaciado.
7. Dispondrá de un tratamiento de potabilización (descripción de producto y dosis) y un programa de mantenimiento, acorde con las características de la instalación.

6.3.1.2. NUEVOS DESARROLLOS.

Canal de Isabel II S.A. condicionará la recepción de las redes de distribución y la conexión de las redes de distribución y redes de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento y Depuración adscritos a Canal de Isabel II S.A. a la puesta en servicio previa de las

infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a desarrollar.

6.4. RED DE SANEAMIENTO

6.4.1. CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN

El diseño y construcción de las redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales se efectuará conforme a los criterios y prescripciones de las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II vigentes a la fecha de presentación del correspondiente proyecto.

6.4.1.1. REDES SEPARATIVAS.

Sin perjuicio de lo establecido en las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II vigentes, se cumplirán, además, las siguientes determinaciones:

1. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.
2. Así mismo, se deberá disponer un tanque de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía, previamente a su incorporación a la red de aguas residuales y, así, regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos al medio. También sería posible plantear Técnicas de Drenaje Urbano Sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos.
3. No debe incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

6.4.1.2. REDES UNITARIAS.

Sin perjuicio de lo establecido en las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II vigentes, se cumplirán, además, las siguientes determinaciones:

1. Se debe realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A., no debiendo incorporarse a dichos colectores y emisarios un caudal de aguas unitarias diluido 5 veces superior con respecto al caudal medio de aguas residuales aportadas por el ámbito. Así mismo se deberá disponer de un tanque de laminación o bien plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos.
2. Además, en el proyecto de urbanización de cada sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.
3. En el caso de que los colectores de la red de alcantarillado del municipio no cuenten con capacidad suficiente para admitir los vertidos de aguas residuales procedentes de los desarrollos incluidos en el Avance del Plan General, se deberán adecuar o ampliar con el fin de garantizar el transporte de dichos vertidos. El proyecto de los citados colectores deberá cumplir

las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II S.A. y ser remitido al Área Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II S.A. para su aprobación.

4. En el caso de que los colectores de la red de alcantarillado del municipio no cuenten con capacidad suficiente para admitir los vertidos de aguas residuales procedentes de los nuevos desarrollos, se deberán adecuar o ampliar con el fin de garantizar el transporte de dichos vertidos. El proyecto de los citados colectores deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II S.A. y ser remitido al Área Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II S.A. para su aprobación.
5. Cualquier conexión a emisarios y colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A, requiere la tramitación del art.8 del Decreto 170/98. En este sentido, se deberán regularizar las conexiones que se hayan hecho con anterioridad sin contar con la autorización del titular de dichas infraestructuras.

6.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

6.5.1. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

1. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:
 - a. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
 - b. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías o espacios públicos (zonas verdes).
2. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
 - a. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
 - b. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
3. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

6.5.2. REDES

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en

el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

USO RESIDENCIAL	
Núm. de acometidas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 1. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coefficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

6.5.3. ACOMETIDAS ELÉCTRICAS Y DEMÁS ACTUACIONES NECESARIAS PARA ATENDER EL SUMINISTRO DE NUEVOS DESARROLLOS.

El coste de ejecución de las acometidas eléctricas, infraestructuras exteriores desde las líneas de distribución y refuerzos necesarios, correrán por cuenta del promotor de la actuación, en los términos del artículo 45 del RD 1955/2000 sobre acometidas eléctricas.

La aprobación de cualquier Proyecto de Urbanización que suponga incremento de demanda de energía eléctrica está condicionada a los siguientes requisitos previos.

1. Previamente a la presentación ante el Ayuntamiento del Plan Parcial, Especial o Proyecto de Urbanización, el promotor remitirá una solicitud de suministro eléctrico a la distribuidora eléctrica de la zona para que ésta emita informe sobre las condiciones técnico-económicas en las que podrá ser atendida la solicitud, en condiciones suficientes y adecuadas, así como la infraestructura eléctrica que se deberá realizar y que deberá costear el urbanizador.
2. La aprobación del Proyecto de Urbanización quedará condicionada a la inclusión en él de los requerimientos y previsiones que se formulen en el informe de condiciones mencionado, tanto para la infraestructura eléctrica necesaria integrada dentro de la actuación urbanística, como para la infraestructura de red de distribución exterior que pueda ser necesario ejecutar fuera de los límites de la actuación urbanística para poder atender los nuevos suministros generados por la actuación.

6.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

6.6.1. RECOMENDACIONES GENERALES.

1. En todo caso, se cumplirán las prescripciones del **RD 1890/2008** sobre eficiencia energética.
2. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.
3. Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación deben satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

4. Se establecen dos niveles de alumbrado que no produzcan contaminación lumínica nocturna:
 - a. 15 lux máximo en vías principales.
 - b. 10 lux máximo en resto del viario y espacios públicos.
5. Es obligatorio el uso de lámparas de bajo consumo, cerradas y con control de flujo al hemisferio superior.
6. Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.
7. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ($1,5 \text{ w/m}^2$).
8. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.
9. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (25 m) de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
10. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco metros (3,5 m).
11. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.
12. En las nuevas urbanizaciones se deberán disponer contadores que midan el consumo del alumbrado público.

6.6.2. NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de medianoche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de medianoche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

6.6.3. CENTROS DE MANDO

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm^2) y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de políéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

1. Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.

2. Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
3. La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
4. Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
5. El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
6. El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
7. La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) incorporada en el mismo Armario.
8. La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

6.6.4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

1. Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.
2. Las instalaciones de Alumbrado Público, tanto en zonas residenciales como industriales, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).
3. Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.
4. También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.
5. El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho centímetros (8 cm). Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.
6. En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.
7. Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.
8. Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis milímetros cuadrados (16 mm²); a partir de veinticinco milímetros cuadrados (25 mm²), el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.
9. La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm²).

10. Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta centímetros (50 cm) de lado y dos milímetros (2 mm) de espesor.
11. Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.
12. Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis milímetros (14,6 mm) de diámetro mínimo.
13. Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.
14. Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

6.6.5. CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

6.6.6. ARQUETAS.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60 x 60 cm. admitiéndose en este caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

6.6.7. CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje.

Los báculos de 9 m y 10 m de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

6.6.8. BÁCULOS Y LUMINARIAS.

En desarrollo del Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, se establecerá el tipo de alumbrado pertinente para cada vía, por asimilación a las siguientes situaciones:

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado(*)
B1	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante.</i> • <i>Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas.</i> Intensidad de tráfico IMD \geq 7.000 IMD $<$ 7.000	ME2 / ME3c ME4b / ME5 / ME6
D3 - D4	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada</i> • <i>Zonas de velocidad muy limitada</i> Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto Normal	CE2 / S1 / S2 S3 / S4
E1	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.</i> • <i>Paradas de autobús con zonas de espera</i> • <i>Áreas comerciales peatonales.</i> Flujo de tráfico de peatones Alto Normal	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades del Proyecto de Urbanización.

6.6.9. CAJAS DE DERIVACIÓN.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

6.6.10. CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

6.7. RED DE RIEGO E HIDRANTES

6.7.1. TUBERÍAS

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta milímetros (80 mm) y cien milímetros (100 mm) respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm²). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez centímetros (10 cm) de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez centímetros (10 cm) por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte centímetros (20 cm) de altura.

6.7.2. BOCAS DE RIEGO

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta metros (40 m) como media.

6.7.3. HIDRANTES

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos metros (200 m) medidos por espacios públicos y cada cinco mil metros cuadrados (5000 m²) de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien milímetros (100 mm) son una de cien milímetros (100 mm) y dos (2) de setenta milímetros (70 mm).

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez metros (10 m) de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta milímetros (80 mm) de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos litros por minuto (500 l/min) durante dos (2) horas.

6.7.4. MEDIDAS PARA EL AHORRO DEL CONSUMO DE AGUA.

En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

1. Utilización de programadores de riego.
2. Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
3. Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.
4. Instalación de detectores de humedad en el suelo.

6.8. REDES DE TELECOMUNICACIONES.

6.8.1. CONDICIONES GENERALES.

En toda nueva urbanización es obligatorio disponer conducciones de telecomunicaciones subterráneas, que se integrarán en el dominio público tras la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento garantizará el acceso de todos los operadores a los elementos de la infraestructura de telecomunicaciones integrados en el dominio público, en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en favor de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así mismo, las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas

reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en su portal web: www.aenor.es.

6.8.2. ANTENAS DE TELEFONÍA.

Los proyectos relacionados con la instalación de antenas de telefonía móvil incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones en los que se estudie su impacto visual además de proponer la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno.

6.9. RED DE GAS

6.9.1. DISPOSICIÓN DE LAS CONDUCCIONES DE GAS.

1. Las tuberías de gas se dispondrán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de las arquetas y lo más retirado posible de las canalizaciones eléctricas.
2. La profundidad será como mínimo de 60 centímetros, medida desde su generatriz superior, y deberá permitir el desagüe a la red de alcantarillado.
3. La separación entre las tuberías de gas y otras canalizaciones subterráneas se ajustará a lo recogido en el siguiente cuadro.

SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS			
TIPO DE TUBERÍA DE GAS	PRESIÓN DE SERVICIO	PROXIMIDAD MÍNIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MÍNIMA EN CRUCE
Alta Presión B	>12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Alta Presión A	4 bar < p < 12 bar		
Media Presión B	0,4 bar < p < 4 bar	0,20 metros	0,10 metros
Media Presión A	0,05 bar < p < 0,4 bar		
Baja Presión	p < 0,05 bar		

6.10. OTROS SERVICIOS.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a la regulación y criterios que al respecto transmitan las distintas compañías suministradoras.

6.11. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO

En los nuevos desarrollos deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan de Acción Nacional de Energías Renovables (PANER) 2011-2020 remitido a la Comisión Europea, además de los siguientes documentos:

1. El Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020, aprobado por Acuerdo del consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, que establece objetivos acordes con la Directiva 2009/28/CE del Parlamento y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables. Este plan incluye los elementos esenciales del PANER así como análisis adicionales no contemplados en el mismo.

2. El Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2017-2020, que responde a la exigencia del artículo 24.2 de la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética.
3. Plan energético de la Comunidad de Madrid horizonte 2020, que recoge medidas coherentes con la Directiva Europea de Eficiencia Energética y las líneas de actuación en los próximos años.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la "Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos", realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO

7.1.1. OBJETO.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medioambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece este Plan y el Catálogo de Protección complementario.

7.1.2. CLASES.

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

1. Protección medioambiental.
2. Protección del medio urbano.
3. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.
4. Protección hidrológica.
5. Protección de las infraestructuras.

7.1.3. RESPONSABILIDADES.

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

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

7.2. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

7.2.1. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Las Normas contenidas en los artículos siguientes regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en este Plan General.

Se refieren a los siguientes extremos:

1. Paisaje.
2. Residuos.
3. Vertidos líquidos.

4. Contaminación atmosférica.
5. Contaminación acústica y vibratoria.
6. Protección contra incendios.
7. Protección frente a contaminación radiactiva.
8. Impacto ambiental.
9. Protección frente al gas radón.
10. Campos electromagnéticos.
11. Protección frente a las emisiones radioeléctricas.
12. Actividades con utilización de armas de fuego (militares, campos de tiro deportivo, etc.).
13. Protección frente a plagas.
14. Protección del medio nocturno.

7.2.2. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y EL PAISAJE.

7.2.2.1. PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.

Las presentes Normas Urbanísticas establecen la protección del paisaje natural en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa del Suelo No Urbanizable, que se trata específicamente en el Título 11 de la presente Normativa.

En dicho Título se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

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

1. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
2. Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
3. Protección de plantaciones y masas forestales.
4. Protección de caminos de acceso a los núcleos, vías pecuarias, etc.

7.2.2.2. CONDICIONES DE LAS ZONAS VERDES EN LOS NUEVOS DESARROLLOS.

En el suelo reservado por el planeamiento para futuros desarrollos urbanísticos se deberá tener presente el interés en la conservación de la vegetación de mayor valor. Por ello, las zonas que puedan verse más afectadas por los desarrollos se deberán incorporar a las zonas verdes.

A. REFORESTACIÓN.

Para compensar la pérdida de la vegetación arbórea existente los ámbitos de desarrollo, el Proyecto de Urbanización preverá una reforestación sobre los espacios libres y zonas verdes previstos por la ordenación, en los siguientes términos:

1. Plantación de árboles en un número dos veces superior al arbolado eliminado.
2. Para esta reforestación se utilizarán especies propias del lugar.
3. Se planteará esta reforestación en los espacios libres parcialmente con ejemplares jóvenes de modo que durante el crecimiento de este nuevo arbolado se contribuirá a la fijación de CO₂ atmosférico.
4. Se optará por una reforestación con ejemplares de una savia en alveolo forestal con el objeto de conseguirse un crecimiento lento y natural, que aboque a la creación de espacios libres con

fuerte grado de naturalidad. En este sentido se evitarán especies de jardinería y ajardinamientos costosos que requieran un alto mantenimiento.

5. Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas.

B. CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO.

Deberá prestarse especial atención al jalonamiento de la zona de obra que se desarrolle en las inmediaciones de las manchas de vegetación natural o artificial valiosas, al objeto de evitar que la maquinaria de obra transite fuera de dicho ámbito, y provoque daños en la vegetación y los usos del suelo que no deban ser afectados directamente por el desarrollo de los distintos proyectos.

Una vez han sido ejecutadas las zonas verdes se deberán realizar labores de conservación y mantenimiento en cada una de ellas y, por supuesto, en las formaciones vegetales que se han protegido a la actuación, conforme a lo establecido en el artículo 6.2.4.2.

7.2.3. RESIDUOS.

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, como en el Plan de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.

A tal efecto, se estará a lo dispuesto en el Estudio sobre Generación y Gestión de Residuos Urbanos que se integra como anexo en la documentación del Plan General.

Además, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

7.2.4. VERTIDOS LÍQUIDOS.

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.

En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Los vertidos líquidos industriales cumplirán lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales de la Comunidad de Madrid, así como el Decreto 6/1994 de Normas Complementarias para la caracterización de estos vertidos, también de la Comunidad de Madrid.

Será también de obligado cumplimiento la normativa específica del Canal de Isabel II en relación con las condiciones de vertido.

7.2.5. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación y normativa que la complemente o modifique.

I. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.

- A. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.
- B. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad.

II. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

- A. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.
- B. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarias.
- C. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.
- D. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

III. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.

- A. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

- B. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

SITUACIÓN	Índice de Opacidad Ringelmann en funcionamiento.	Índice de Opacidad Ringelmann en arranque.	Emisión de polvo en Kg./hora
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	0	1	1,5
ZONAS INDUSTRIALES	1.5	2.5	20
SUELO RÚSTICO	2	3	sin límite

Tabla 3. Índices relativos a emisiones de gases.

IV. AIRE ACONDICIONADO DE LOCALES.

- A. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a $0,2 \text{ m}^3$ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre $0,2$ y 1 m^3 por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.

- B. Para volúmenes de aire superiores a 1 m^3 por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.
- C. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
- D. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.
- E. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

V. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

- A. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.
- B. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m^2 por cada 200 m^2 de superficie de local.
- C. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.
- D. En garajes con superficie superior a 250 m^2 , o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m^2 .
- E. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado III del presente artículo.

VI. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C. del presente artículo, en los siguientes casos:

- A. Garajes con superficie superior a 250 m^2 .
- B. Hornos incineradores.
- C. Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- D. Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.

- E. Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.
 - F. Barbacoas: Deberán contar con chimenea de 3 metros de alto. Así mismo deberán retranquearse de los linderos laterales una distancia igual a la indicada en cada ordenanza para la edificación principal. En ordenanzas sin condición de retranqueo, la instalación de una barbacoa adosada al lindero requerirá la conformidad del propietario colindante.
- VII. INSTALACIONES DE PINTURA. INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

7.2.5.1. FASE DE OBRAS.

Durante la fase de construcción de los nuevos desarrollos y al objeto de minimizar la producción de partículas, polvo y ruido durante la realización de obras de urbanización o edificación, deberán incorporarse las Mejores Técnicas para reducir los posibles riesgos para la salud de la población del área de influencia, máxime cuando los nuevos desarrollos estén integrados o próximos al área residencial consolidada. Estas medidas se extremarán en el caso de establecimientos considerados vulnerables como centro de salud, centros educativos, residencia de mayores o equipamientos deportivos.

7.2.6. **PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.**

Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía acústica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación vigente en cada momento, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y al Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid

7.2.7. **PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.**

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la legislación sectorial vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad.

Deberán llevarse a cabo las medidas preventivas contenidas en el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), aprobado por el Decreto 59/2017, de 6 de junio del Consejo de Gobierno, así como lo establecido en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales, siendo la actual en vigor aprobada por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, (BOE Núm. 293, de sábado 7 de diciembre de 2013).

Los núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings, etc., así como edificaciones e instalaciones aisladas que se localicen en zona forestal, lindando con ella o en una franja de 400 metros de ancho que circunde el terreno forestal, deberán poner en marcha medidas de autoprotección (elaboración del correspondiente Plan de Autoprotección ante incendios forestales).

Igualmente, cuando una empresa o actividad ubicada en zona forestal o en las proximidades de la misma, se encuentre sujeta al Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección, deberán elaborar un Plan de Autoprotección conforme dicha normativa, sin perjuicio de incorporar los extremos necesarios indicados en el INFOMA que le permitan cumplir con las funciones en materia de prevención de incendios forestales.

7.2.8. **PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.**

Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad

de Madrid, y en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

7.2.9. PROTECCIÓN FRENTE AL GAS RADÓN.

Deberán introducirse medidas destinadas a la reducción de los niveles de radón en el diseño y construcción, teniendo en cuenta que, según la cartografía relativa a potencial presencia de radón en España, desarrollada por el Consejo de Seguridad Nuclear (CSN) en el 2017, se indica que en el término municipal de Buitrago de Lozoya hay áreas con potencial alto de emisión de radón.

En este sentido, la Unión Europea y el CSN establecen como criterio preventivo para los edificios de nueva construcción, donde exista larga permanencia del público (por ejemplo, colegios, centros asistenciales, residencias de mayores, ...), que la introducción de medidas es la forma más sencilla y efectiva para su mitigación.

Deberán consultarse las recomendaciones y medidas de remediación y mitigación incluidas en la Guía Técnica "Protección frente a la inmisión de gas radón en edificios" publicada por el CSN, Organismo competente en la materia, así como lo dispuesto en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación HS-6 (Protección frente a la exposición al Radón).

7.2.10. PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre; el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero) y el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de la Comunidad de Madrid, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier Central Eléctrica o Subestación que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo no urbanizable como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:
 - a. Residencial
 - b. Escolar
 - c. Religioso, cultural o recreativo
 - d. Asistencial o sanitario
 - e. Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.
2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en el Suelo No Urbanizable se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):
 - a. Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.
 - b. Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380KV; 50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión.
 - c. Uso de industria, almacenaje y granjería: 15 metros en todos los casos.
 - d. Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

7.2.11. PROTECCIÓN FRENTE A LAS EMISIONES RADIOELÉCTRICAS.

Las redes de telefonía previstas en el municipio deberán tener en cuenta, para la protección de la salud de la población, los requisitos del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público

radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Este Decreto refleja la necesidad de minimizar, en la medida de lo posible, los niveles de exposición en espacios sensibles (definidos por la Orden CTE/23/2002 de 11 de enero por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones), como: guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos.

La Resolución de 4 de mayo de 2017 de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, concreta el radio de protección en 100 m de distancia a los establecimientos sensibles situados alrededor de las estaciones radioeléctricas ubicadas en entorno urbano.

7.2.12. PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.
2. Cualquiera de estas actividades estará obligada a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación.
3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

7.2.13. PROTECCIÓN FRENTE A PLAGAS.

Las particularidades fluviales del municipio, con cauces de varios ríos de la cuenca del Lozoya, el perfil de las actividades económicas, predominantemente ganaderas, y el que se trate de un paisaje rural de alto valor ambiental que favorece las actividades recreativas al aire libre de la población, hacen que la gestión de plagas (dípteros principalmente) se considere esencial para evitar riesgos sanitarios a la población.

A este respecto, hay que considerar que uno de los objetivos planteados por la Comisión de Coordinación de Políticas de Cambio Climático (CCPCC) en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) en España, es el de profundizar en el estudio de la dinámica poblacional de los vectores con incidencia negativa en la salud de la población y establecer un sistema de indicadores que permitan detectar, evaluar y gestionar las principales amenazas de colonización relacionadas con los mismos. El mantenimiento de los cauces naturales, así como todas aquellas acciones que puedan provocar alteraciones en el dominio público hidráulico, ya sean artificiales (proyectos de obra) o por fenómenos naturales (inundaciones, avenidas, etc.), deberán tener en cuenta entre los impactos detectados, el relacionado con la problemática vectorial, con objeto de realizar el seguimiento y control del citado impacto y de la eficacia de las medidas protectoras y correctoras aplicables en cada caso.

En este sentido, el Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento deberá contemplar indicadores de vigilancia de plagas en todos los ámbitos de desarrollo urbano propuestos como son: zonas verdes, zonas de recogida de residuos, zonas lúdicas-recreativas etc., así como otras medidas, relacionadas con la protección y el mantenimiento de las masas de aguas mediante labores de limpieza de cauces y márgenes de las masas fluviales que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de mosquitos.

7.2.14. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.

Para la protección del medio nocturno se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

7.3. PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO

7.3.1. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

1. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

2. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el Plan General define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

7.3.2. CIERRES DE PARCELA. CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Las características de estos cierres son las reguladas en el Título 6 de la presente Normativa.

7.3.3. ANUNCIOS.

1. Se prohíbe expresamente:
 - a. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
 - b. La publicidad acústica.
2. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:
 - a. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
 - b. Para el resto de los edificios se en las condiciones del Título 6 de la presente normativa.
 - c. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
3. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
4. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su

licencia de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

5. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
6. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.4. SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.5. TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

1. En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos, telefónicos y de cualquier otra instalación. En las zonas consolidadas, y en particular en el Casco Histórico, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.
2. En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.
3. Las instalaciones de calefacción, gas para combustión o aire acondicionado de las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones que garanticen la protección del espacio público.
 - a. No se podrán sacar a la fachada que dé a espacio público tubos de salida de gases de las calderas, debiendo instalarse siempre hacia lugares no visibles desde el espacio público.
 - b. Todo elemento o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
 - c. Los aparatos que se instalen en ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada, debiendo ocultarse tras elementos arquitectónicos que formen parte de la composición de la fachada.
4. Se prohíbe la instalación de placas solares de forma que sean visibles desde espacio público.
5. Se prohíbe la instalación de depósitos de agua o similares al aire libre, debiendo estar siempre ocultos.

7.3.6. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.7. SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

7.3.8. SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

7.3.9. VEGETACIÓN.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

7.3.10. LIMPIEZA.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.**7.4.1. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.**

Conforme al artículo 43-f) de la LSCM, el presente Plan General incluye el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

Para el ámbito afectado por la Declaración de BIC del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago se ha incluido en el Plan General Documentación Específica independiente, quedando lo regulado en la presente Normativa y el Catálogo del Plan General para el resto del municipio.

La localización, descripción y normativa específica de los elementos protegidos se recoge de manera exhaustiva en dicho Catálogo de Protección, que se adjunta como documento anexo; así como en los Planos de Catálogo.

7.4.2. EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA

El Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994), declaró Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, el casco antiguo de la Villa de Buitrago.

Conforme a lo previsto en la Ley 3/2013, de Patrimonio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, los conjuntos históricos declarados BIC deben contar con un Plan Especial de Protección con unas características y contenidos regulados en dicha Ley.

En el contexto de la redacción y tramitación del PGOU se formaliza como Documento específico la regulación del ámbito del Conjunto Histórico conforme a lo establecido en el Artículo 26 Planes especiales de protección de la Ley 3/2013, a saber:

“1. Los Municipios en que se encuentren Bienes de Interés Cultural declarados en las categorías a que se refieren las letras b), c), e) o g) del artículo 3.1 podrán redactar un plan especial de protección del área afectada por la declaración o incluir en su planeamiento general determinaciones de protección suficientes a los efectos de esta ley. La aprobación

de estos instrumentos urbanísticos requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

...

Así, entre otras determinaciones, se definen de forma individualizada para cada parcela las condiciones de aprovechamiento, determinadas en los Planos de Ordenación a través del señalamiento gráfico de las condiciones de ocupación y altura. De igual forma, se definen en la Ordenanza 1 y en el resto de la Normativa de Catálogo las condiciones de intervención y protección sobre cada parcela, edificio y elemento aislado de interés; completándose las determinaciones con la calificación urbanística pormenorizada de cada edificio y parcela y con la ordenación de los espacios públicos.

La Declaración de BIC, además de delimitar el ámbito del Conjunto Histórico establece un Entorno de Protección que el documento de ordenación del CH recoge y divide en tres subámbitos.

Si bien el objeto del Documento es la Ordenación del Ámbito del Conjunto Histórico, se considera necesario para alguno de los aspectos tratados incluir también determinaciones para el Entorno de Protección. En concreto se incluyen:

- Determinaciones normativas complementarias de la edificación y la urbanización en el Entorno más próximo, delimitado en los planos como ECH-1, que abarca el primer Ensanche hacia el Sur y el Arrabal de Andarrío.
- Catálogo de los elementos incluidos en la totalidad del Entorno en sus tres grados, ECH-1, ECH-2 y ECH-3.

El ámbito del conjunto histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya, declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994) queda regulado por los siguientes artículos de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

Artículo 24.- Normas específicas de intervención en bienes inmuebles y sus entornos de protección.

...

3. Las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural a que se refieren las letras b), c), e) o g) del artículo 3.1, hasta que se apruebe el planeamiento de protección a que se refiere el artículo 26.2, se regirán por la normativa urbanística ajustándose a los siguientes criterios:

a) Se procurará el mantenimiento general de la estructura urbana y arquitectónica o el paisaje en el que se integran. Se cuidarán especialmente morfología y cromatismo.

b) Se procurará la conservación de las rasantes existentes.

c) En los Conjuntos Históricos declarados, además, deben respetarse las alineaciones. Las alteraciones parcelarias serán excepcionales y las sustituciones de inmuebles sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.

4. Las intervenciones en los entornos delimitados de los Bienes de Interés Cultural en las categorías de Monumento, Jardín Histórico y Bien de Interés Etnográfico o Industrial se regirán por la normativa urbanística, cuidando la morfología y el cromatismo para garantizar la adecuada percepción del bien protegido. Las intervenciones en los entornos delimitados de los Bienes de Interés Cultural a que se refieren las letras b), c), e) o g) del artículo 3.1 procurarán una adecuada transición hacia el bien objeto de protección y, en su caso, deberán respetar sus valores paisajísticos.

La misma Ley, en su artículo 26.3, establece que debe incluir en el Plan General las determinaciones propias del Plan Especial de Protección enumerando los contenidos.

Artículo 26.- Planes especiales de protección.

...

3. Los instrumentos de planeamiento a que se refiere el apartado anterior contendrán:

a) Un catálogo de todos los elementos que conformen el área afectada, elaborado según lo dispuesto en la normativa urbanística.

b) Normas para la conservación de los bienes del patrimonio histórico.

c) Justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que, excepcionalmente, el plan proponga.

d) En su caso, determinaciones para una protección más adecuada del patrimonio arqueológico y paleontológico ubicado en el ámbito del plan.

El presente Plan General incluye en su documentación todas estas determinaciones, con el mismo nivel de un Plan Especial de Protección.

7.4.3. VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre la Comunidad de Madrid.

Su trazado se recoge en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determinan la Ley 3/1995 estatal, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; su Reglamento, aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de noviembre; y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección para estas Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias son dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas, y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien sistemas locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.
- Coladas: Cualquier vía pecuaria de menor anchura que las anteriores y aquellas asociadas al descanso del rebaño durante su desplazamiento (Descansaderos, Abrevaderos y Majadas)".

La Dirección General competente en Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarias en Suelo No Urbanizable de Protección se establece conforme al artículo 4 (fines del dominio público pecuario) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en el Título 11 de la presente normativa.

Las vías pecuarias, desde el punto de vista urbanístico, serán calificadas como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaria. Sobre esta Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas, al constituir ésta una de las prohibiciones expresas contenidas en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la

Comunidad de Madrid. Respecto a la interferencia entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

1. Se evitará la construcción de rotondas que afecten al dominio público pecuario. Si su realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías.
2. En cruces con viarios, se deben habilitar pasos necesarios, la continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno de las vías pecuarias (previniendo la construcción de pasos a distintos niveles). En casos de confluencia con viales rápidos, en general, se realizarán a distinto nivel. El pavimento de esos cruces estará constituido por materiales no asfálticos.
3. Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los anteriores puntos deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán, con carácter general, fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a Vías Pecuarias deberán respetar la legislación vigente de Vías Pecuarias, así como los límites legalmente aprobados por las mismas. Asimismo, en el apartado relativo a las Responsabilidades del Ayuntamiento para denegar o condicionar la concesión de obras, instalaciones o actividades debe hacerse referencia expresa al artículo 53 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en el que se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realizar actos en dominio público pecuario.

Conforme a lo establecido en el artículo 43 e) de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que prohíbe expresamente el asfaltado de las vías pecuarias, aquellos tramos de la red pecuaria existente en el municipio, situados mayoritariamente en suelo urbano, que se encuentren asfaltados deberán ser progresivamente repavimentados utilizando adoquines preferiblemente de piedra natural.

7.4.4. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

El presente Plan General incluye una normativa específica de protección arqueológica.

7.5. PROTECCIONES HIDROLÓGICAS.

7.5.1. ESTUDIOS HIDROLÓGICOS

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable cuyo ámbito se solape con la zona de policía de algún cauce existente, la documentación de los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada contendrá un Estudio Hidrológico e Hidráulico que deberá incluir:

1. Documentación técnica descriptiva de las actuaciones previstas.

2. Estimación de los caudales circulantes por los cauces en su situación pre-operacional y post-operacional, para la máxima crecida ordinaria y para periodos de retorno de 100 y 500 años.
3. Delimitación del Dominio Público Hidráulico en función de la máxima crecida ordinaria estimada.
4. Delimitación de las zonas de servidumbre y policía asociadas a la estimación del dominio público hidráulico de los cauces estudiados.
5. Análisis de las superficies inundables por las diferentes avenidas de periodo de retorno consideradas sobre los sectores estudiados.
6. Determinación de la vía de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa a partir del caudal asociado al periodo de retorno de 100 años, tal y como se definen en el artículo 9.2, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
7. Planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas en la ordenación respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias, para una situación pre-operacional y post-operacional. Serán presentados los resultados a la escala adecuada para apreciar los diferentes calados de la lámina de agua asociada a los distintos periodos de retorno.
8. Representación gráfica de secciones transversales representativas de los tramos de cauce modelizados, en especial aquellas que muestren puntos singulares como obras de drenaje transversal del viario.
9. Para facilitar la verificación de la modelización hidráulica se presentarán todos los archivos generados en formato electrónico. Se presentarán todos los gráficos y tablas originales, así como los datos geométricos de partida del modelo. Se considerarán puntos singulares de los tramos estudiados como las obras transversales de paso existentes y/o proyectadas, así como los encauzamientos y entubamientos y se incluirán secciones transversales de las mismas con detalle suficiente donde se reflejen los calados correspondientes a los distintos periodos de retorno considerados.

La aprobación del instrumento de ordenación requerirá previamente el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo relativo al Estudio Hidrológico e Hidráulico y a la ordenación propuesta.

7.5.2. PROTECCIÓN GENERAL DE CAUCES.

7.5.2.1. PROTECCIÓN DEL ESTADO NATURAL DE LOS CAUCES

Las actuaciones deben desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve el planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas, se deberá respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.

7.5.2.2. OBRAS E INSTALACIONES EN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

El dominio público hidráulico de los cauces públicos queda definido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de éstos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.5.2.3. ACTUACIONES EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.

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

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

La CHT podrá considerar que el Informe preceptivo emitido sobre el PGOU es suficiente para la regulación de las actividades, en cuyo caso, puede responder señalando la innecesariedad del informe previo.

La CHT podrá ampliar la zona de policía cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

7.5.2.4. LIMITACIONES A LOS USOS EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.

Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14.

La zona de flujo preferente es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se consideran zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos

o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.5.2.5. ACTUACIONES SITUADAS FUERA DE LA ZONA DE POLICÍA AFECTADAS POR LA ZONA DE FLUJO PREFERENTE O POR LA ZONA INUNDABLE.

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable.

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

7.5.2.6. NUEVAS URBANIZACIONES.

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

7.5.3. CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS E INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

7.5.3.1. CARÁCTER SEPARATIVO DE LAS REDES DE SANEAMIENTO.

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

En los proyectos de urbanización que se elaboren al efecto y cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes, dado que la red de saneamiento proyectada es separativa, conforme a los criterios de la CHT, se deberá indicar en qué cauce y en qué punto o puntos del mismo se realizarán los vertidos de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas abajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al periodo de retomo de diseño de dicha red. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

7.5.3.2. AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO A TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

La ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.5.3.3. AFECCIÓN A LOS CAUCES RECEPTORES.

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que

los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación postoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Cuando -tos objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

7.5.3.4. INCORPORACIÓN DE AGUAS DE ESCORRENTÍA PROCEDENTES DE ZONAS EXTERIORES A LA ZONA URBANA.

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados y previa autorización de la CHT.

7.5.3.5. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES. INSTALACIONES DE DEPURACIÓN.

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la CHT, conforme al artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No serán autorizables instalaciones de depuración individuales para una actuación cuando ésta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

El solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya

depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

7.5.3.6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS.

Se diseñarán redes de saneamiento estancas para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

7.6. PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

7.6.1. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

Cualquier retranqueo o afección sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II S.A. deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona.

Los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II S.A. será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

8. RÉGIMEN DE LAS REDES PÚBLICAS.

8.1. DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

8.1.1. DEFINICIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.

Conforme a la definición del artículo 36.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, constituyen las redes públicas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

8.1.2. NIVELES DE LAS REDES PÚBLICAS.

Las Redes Públicas se clasifican jerárquicamente en tres niveles, en función del alcance de su cobertura de servicio:

1. Redes Supramunicipales: Dotaciones públicas correspondientes a la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
2. Redes Generales: Dotaciones urbanísticas públicas al servicio del conjunto del municipio, sin adscripción específica a ningún ámbito concreto. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
3. Redes Locales: Elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

Las definiciones de las dos primeras corresponden a las Determinaciones Estructurantes del presente Plan General, correspondiendo la definición de las Redes Locales a las Determinaciones Pormenorizadas.

8.1.3. CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las Redes Públicas se clasifican de la siguiente manera:

1. Redes de equipamientos:

- a. Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
- b. Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social .
- c. Redes de servicios.

2. Redes de infraestructuras:

- a. Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
- b. Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
- c. Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.
- d. Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

Los planos de ordenación PO-1, para el término municipal, y PO-4 para los suelos urbanos y urbanizables, contienen la definición gráfica de las distintas redes públicas.

8.1.4. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Los terrenos calificados como Redes Públicas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General y deberán traspasarse al Ayuntamiento o Administración Supramunicipal correspondiente en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, los suelos de Redes Públicas que siendo de titularidad privada están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán seguir siendo de titularidad privada mientras que no se cambie su uso.

Los terrenos de sistemas fijados por el presente Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación.

8.1.5. REGULACIÓN.

La regulación particular de cada uno de los sistemas se incluye de manera diferenciada para cada uno de ellos en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por las Redes Públicas.

8.2. OBTENCIÓN DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES.**8.2.1. PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN.**

Las Redes Generales y Supramunicipales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los terrenos calificados como tales que sean de titularidad privada se podrán obtener conforme a los procedimientos recogidos en el artículo 90 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, detallados a continuación.

Además, en los apartados del presente capítulo correspondientes a las distintas Redes Públicas, se detalla el procedimiento de obtención señalado para cada una de estas Redes Generales y Supramunicipales.

8.2.1.1. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

Esta técnica se basa en lo establecido en el artículo 91.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que habilita al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Redes Generales y Supramunicipales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

8.2.1.2. OCUPACIÓN DIRECTA.

Conforme al artículo 92 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

8.2.1.3. PERMUTA O EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Conforme a los artículos 93 y 94 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8.3. OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS GENERALES Y LOCALES

8.3.1. REDES EN SUELO URBANO.

La cesión de terrenos calificados como red pública en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 91.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación o permuta forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

8.3.2. REDES EN SUELO URBANIZABLE.

En esta clase de suelo, los sistemas locales están constituidos por las dotaciones públicas y privadas regladas por el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Las dotaciones públicas se cederán gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del Plan Parcial correspondiente; conforme a lo establecido en el artículo 91.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8.4. EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.

8.4.1. RÉGIMEN GENERAL.

La Ejecución de las Redes Públicas se regirá por lo previsto en el artículo 95 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8.4.2. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Deberán cumplirse los procedimientos ambientales que fueran de aplicación, correspondientes los planes, proyectos y actividades propios de las Redes Públicas, conforme a lo previsto en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

8.5. RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

8.5.1. DEFINICIÓN.

Se denomina Red de Infraestructura Viaria al sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

Su régimen urbanístico se establece en el artículo 8.5.4 de la Normativa del presente Plan General.

8.5.2. CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

1. Red Viaria Supramunicipal: La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal y autonómica; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
2. Red Viaria General: Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.
3. Vías Pecuarias y Caminos Rurales estructurantes.

8.5.2.1. RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos de la Red Viaria Pública Supramunicipal y General, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

La asignación del coste de ejecución a sectores de Suelo Urbanizable se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TITULAR	OBTENCIÓN DE SUELO	CARGA DE EJECUCIÓN
RV-1	Autovía del Norte A-1	Mº de Fomento.	Obtenido	Ejecutado
RV-2	Carretera N-I.	Mº de Fomento	Obtenido	Ejecutado
RV-3	Carretera M-126, de Buitrago del Lozoya a Cervera de Buitrago por Manjirón	Comunidad de Madrid.	Obtenido.	Ejecutado
RV-4	Carretera M-634, de Buitrago del Lozoya a Gargantilla del Lozoya por Villavieja	Comunidad de Madrid.	Obtenido	Ejecutado
RV-5	Carretera M-137, de Buitrago del Lozoya a la Hiruela, por Montejo de la Sierra.	Comunidad de Madrid.	Obtenido	Ejecutado
RV-S1	Viaro estructurante Sector 1.	Ayuntamiento	Adscripción S1	Urbanización del Sector S1
RV-S2	Viaro estructurante Sector 2.	Ayuntamiento	Adscripción S2	Urbanización del Sector S2

8.5.2.2. RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS.

El siguiente esquema y listado recoge las Vías Pecuarias clasificadas en el término municipal, que se representan también en los Planos de Ordenación del Plan General a sus diferentes escalas.

Nº	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONGITUD (m)	ANCHURA Legal
1	Cañada Real de Velayos	8.500	75,22
2	Cañada Real de San Lázaro	3.600	75,22
3	Cañada Real del Chaparral. Tramo 1	1.050	75,22
3.1	Cañada Real del Chaparral. Tramo 2	2.250	75,22
4	Colada de Cobillos. Tramo 1	600	16,71
4.1	Colada de Cobillos. Tramo 2	500	16,71
5	Colada de las Pozas	1.500	16,71
6	Colada del Chorrillo	2.000	8-30
7	Colada de las Gariñas	3.500	5-15
8	Colada de las Tejeras	800	5
9	Colada de las Eras	500	5
10	Descansadero de las Ventas	SUP.: 81.215,82 m ²	

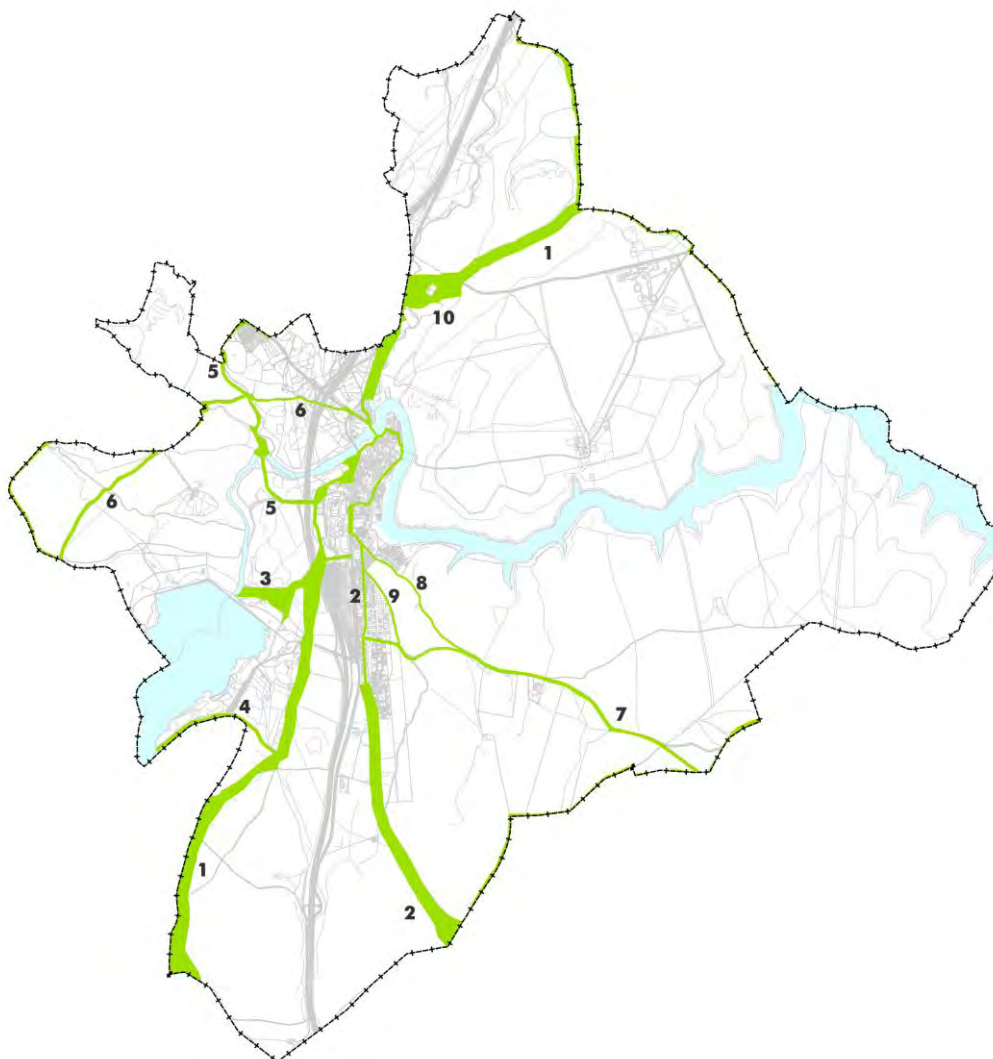


Figura 11: Vías pecuarias.

En el Plan General se han recogido las Vías Pecuarias conforme a la delimitación facilitada al Ayuntamiento de Buitrago en junio de 2018 por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid.

8.5.3. RÉGIMEN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

8.5.3.1. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable, en su caso para su protección y funcionalidad se estará a lo establecido para los bienes de dominio público no municipal. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas.

Su tratamiento será conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.

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

CARRETERAS ESTATALES				
Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2) (3) (4)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 50 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

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

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

(3) Si la explanación tiene un tamaño tal que la línea de edificación es interior a la zona de servidumbre, se considerará ésta coincidente con el límite exterior de la zona de servidumbre.

(4) En los nudos viarios, cambios de sentido, intersecciones y vías de giro y ramales, conforme al art. 33 de la Ley 37/2015, la línea límite se sitúa a 50 metros.

CARRETERAS AUTONÓMICAS		
Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.		
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE PROTECCIÓN (1)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	50 m.
Carreteras de la Red principal.	3 m.	25 m.
Resto de vías.	3 m.	15 m.

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

Las carreteras de titularidad autonómica se regulan, además de por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras.

8.5.3.2. RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS Y DE LOS ACCESOS.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- A. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.
- B. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- A. Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

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

III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos. En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

IV. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas. No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

V. ZONA DE PROTECCIÓN. (Carreteras de la Comunidad de Madrid)

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

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

VI. ACCESOS.

Los accesos a las Carreteras se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras para las carreteras de titularidad estatal. Los accesos a las carreteras de titularidad autonómica se regulan por la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento de la Ley de carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos.

La propuesta de nuevos accesos y/o adecuación de los accesos existentes a la Red de carreteras de la Comunidad de Madrid, requerirá informe de viabilidad previo de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de la Dirección General de Carreteras, debiendo quedar garantizado el mantenimiento de las características funcionales de la vía, en condiciones de seguridad, y siempre de conformidad con la legislación de aplicación.

VII. AUTORIZACIONES.

En tramos que atraviesen suelo urbano consolidado, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

- Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.
- Zonas de Servidumbre y Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

En otras clases de suelo, cualquier actuación en zona de afección de carreteras o que afecte a un a carretera no municipal, deberá contar con autorización del organismo titular de la misma.

8.5.3.3.EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS.

Se considera tramo urbano de una carretera aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

DISTANCIAS EN SUELO URBANO.

1. Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, el presente Plan General establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

2. Resto de tramos urbanos.

En el resto de los tramos urbanos, el presente Plan General establece las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

8.5.3.4.SUELO URBANIZABLE

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, no eliminará el hecho de que las obras de Urbanización deben ser autorizadas también por el mismo Organismo como obras que se realizan en terrenos comprendidos en la zona de afección de las carreteras.

8.5.4. RÉGIMEN DE LA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre las Comunidades Autónomas.

Sus trazados se recogen en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Natural en Suelo No Urbanizable para estas Vías Pecuarias.

En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien sistemas locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Se regirán por la legislación estatal y autonómica vigente. Se establecen los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5 m.
- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20 m.
- Coladas: Cualquier vía pecuaria de menor anchura que las anteriores y aquellas asociadas al descanso del rebaño durante su desplazamiento (Descansaderos, Abrevaderos y Majadas).

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito

ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarías en Suelo No Urbanizable se establece de acuerdo con la normativa sectorial.

En Suelo No Urbanizable y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarías. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a la normativa sectorial correspondiente.

8.6. RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

8.6.1.1. DEFINICIÓN.

Constituye el Sistema de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

8.6.1.2. CLASIFICACIÓN.

El presente Plan General distingue los elementos estructurantes dentro del conjunto de espacios Libres y Zonas Verdes de la Ordenación.

Se destacan en los planos de ordenación de la serie 4, a través de la asignación de un código específico que permite su identificación conforme a la siguiente tabla:

CÓDIGO	TIPO DE RED	NOMBRE O SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
EL-01	RG	Arroyo Vertedero	2.666,43	SUC	Ya es público
EL-02	RG	Márgenes Travesía N-I	2.692,52	SUC	Ya es público
EL-03	RG	Calle Los Cortijos	2.022,51	SUC	Ya es público
EL-04	RG	Plaza del Castillo	1.912,36	SUC	Ya es público
EL-05	RG	Muralla – Calle de la Cadena	751,31	SUC	Ya es público
EL-06	RG	Plaza de los Caídos	799,39	SUC	Ya es público
EL-07	RG	Plaza del Gato	1.220,47	SUC	Ya es público
EL-08	RG	Plaza De Los Hornos	1.463,48	SUC	Ya es público
EL-09	RG	Puente Nuevo	762,04	SUC	Ya es público
EL-10	RG	Plaza de Picasso	849,12	SUC	Ya es público
EL-11	RG	Parque Paseo del Lozoya-a	3.667,21	SUC	Ya es público
EL-12	RG	Parque Paseo del Lozoya-b	6.434,37	SUC	Ya es público
EL-13	RG	Río Lozoya	463,95	SUC	Ya es público
EL-14	RG	Parque Paseo del Lozoya-c	1.321,22	SUC	Ya es público
EL-15	RG	Paseo del Río Lozoya	1.422,34	SUC	Ya es público
EL-16	RG	Camino del cementerio	3.582,92	SUC	Ya es público
TOTAL			32.031,64		

SUC: Suelo Urbano Consolidado. RS: Red Supramunicipal.

SUE: Suelo Urbanizable. RG: Red General.

SNU: Suelo No Urbanizable

8.6.2. REGULACIÓN.

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Espacios Libres recogida en el Título 12 de la presente Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el Título 6 de la presente Normativa.

Además, será de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid

8.7. RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

8.7.1.1.DEFINICIÓN.

Constituye la Red de Equipamientos Sociales el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

8.7.1.2.CLASIFICACIÓN.

Los distintos elementos de la Red de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación de la serie 4.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- AD: Servicios de la Administración.
- EA: Equipamiento Asistencial.
- EC: Equipamiento Cultural.
- ED: Equipamiento Docente.
- SA: Equipamiento Sanitario.
- DP: Equipamiento Deportivo.
- EF: Equipamiento Funerario.
- EP: Equipamiento de Seguridad y Protección Ciudadana.
- ER: Equipamiento Religioso.
- OT: Otros Equipamientos.

Las siguientes tablas recogen una identificación más precisa de cada uno de los elementos, diferenciando equipamientos existentes de los Equipamientos Generales y Supramunicipales a obtener en el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable; y señalando el uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m ²)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
DP-01	RG	Polideportivo Somosierra.	2.684,61	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-02	RG	Zona Deportiva Calle Miramontes	9.818,18	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
AD-01	RG	Ayuntamiento.	309,45	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
AD-02	RS	Servicios de la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid.	1.409,41	DC	SUC	Comunidad de Madrid	Ya es público
EA-02	RS	Pisos tutelados 3ª edad.	2.976,29	DC	SUC	Comunidad de Madrid.	Ya es público
EA-03	RL	Centro de mayores y de educación de personas adultas	400	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EA-04	RG	Aula de mayores	371,39	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
ED-01	RS	Colegio Público Peñalta	7.544,12	DC	SUC	Comunidad de Madrid	Ya es público
ED-02	RL	Guardería	585,6	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EP-01	RS	Cuartel de la Guardia Civil	3.609,74	DC	SUC	Ministerio de Defensa	Ya es público
EP-02	RS	Cruz Roja	906,12	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
SA-01	RG	Centro de Salud-1	450,92	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-01	RG	Casa de Oficios. Edificio Polivalente.	284,38	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-02	RG	Centro Cultural Virgen de las Flores	2.934,20	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-03	RG	Castillo	3.302,00	MO	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-04	RL	Casa de Cultura	314	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EF-01	RG	Cementerio.	1.905,35	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EF-02	RG	Tanatorio.	825,36	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-01	RG	Centro de Recursos	146,05	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-02	RG	Equipamiento genérico	1.253,39	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-03	RG	Equipamiento genérico	6.655,14	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-04	RG	Matadero	10.980,00	DE	SNUP	Ayuntamiento	Ya es público
OT-05	RL	Equipamiento genérico	755,64	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-06	RL	Equipamiento genérico	1.389,56	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público

SUC: Suelo Urbano Consolidado.

RS: Red Supramunicipal.

DC: Dotacional Compacto.

SUE: Suelo Urbanizable.

RG: Red General.

DE: Dotacional Exento.

SNU: Suelo No Urbanizable

8.7.2. REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a las Ordenanzas DC o DE, recogidas en las correspondientes fichas del capítulo 12 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela y a lo señalado en las tablas del artículo anterior.

En Suelo Urbanizable, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales correspondientes.

Las Redes Generales localizadas en Suelo No Urbanizable se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en el Título 11 de la presente normativa.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.

8.7.3. **CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA EL MATADERO COMARCAL DE BUITRAGO**

8.7.3.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Constituye el ámbito de aplicación de las presentes condiciones la parcela ocupada por el Matadero Comarcal, calificada como Red de Dotaciones Públicas de Equipamientos de carácter general.

8.7.3.2. TIPOLOGÍA

Los edificios con este uso se plantearán con tipología exenta, distribuyendo la edificabilidad permitida en uno o varios edificios, y cumpliendo las condiciones de retranqueo, altura y ocupación máxima.

8.7.3.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

No se permiten segregaciones.

B. OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS.

Se establece una ocupación máxima del 30% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,35 m²c/m²s.

C. ALTURA MÁXIMA.

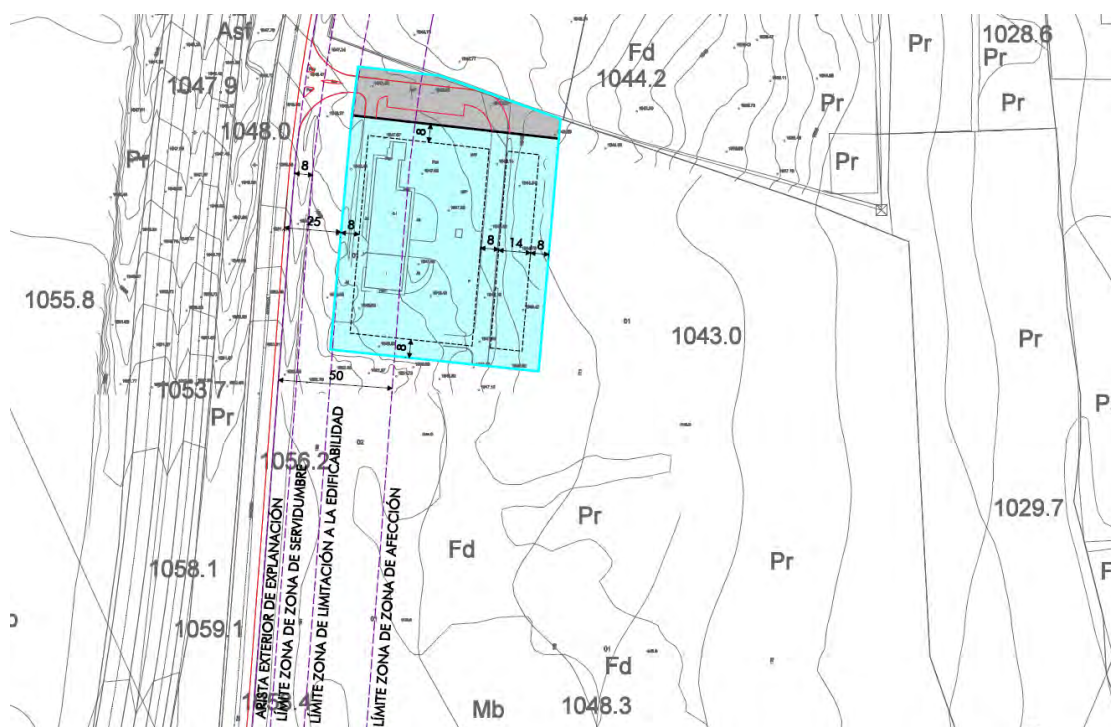
Se establece una altura máxima de dos (2) plantas con un máximo de 6,50 metros hasta la cumbre de coronación de la cubierta, medidos desde la cota natural de la superficie.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Toda edificación se retranqueará un mínimo de ocho (8) metros respecto a todos los linderos.

Excepcionalmente, para las casetas auxiliares de almacenaje, de 1 planta de altura máxima y superficie inferior a 30 m², el retranqueo mínimo exigible a los linderos de parcela será de tres (3) metros.

En todo caso, la suma de superficies ocupadas por las distintas edificaciones que se construyan en la parcela no superará la ocupación máxima establecida en la presente normativa.



8.7.3.4. OBRAS PERMITIDAS.

En las edificaciones existentes con este uso se admiten todos los tipos de obra definidos en el Título 5 de la Normativa Urbanística del presente PGOU, limitándose las de ampliación y nueva planta a las que no provoquen en la parcela la superación de la ocupación y edificabilidad máxima establecida.

8.7.3.5. USOS.

El Plan General pormenoriza para este equipamiento los usos admitidos, distinguiendo el uso principal y los complementarios:

1. Uso principal: Matadero de ganado al servicio de los ganaderos de la comarca.
2. Usos complementarios asociados al principal en ningún caso consumirán edificabilidad superior al 30% de la total atribuida a la parcela.
 - a. Pequeña industria auxiliar complementaria de la actividad del matadero.
 - b. Uso terciario:
 - i. Oficinas para servicio de la instalación principal.
 - ii. Venta y degustación de productos elaborados en la propia instalación.
 - c. Aparcamiento al aire libre.
 - d. Zonas ajardinadas.

8.7.3.6. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

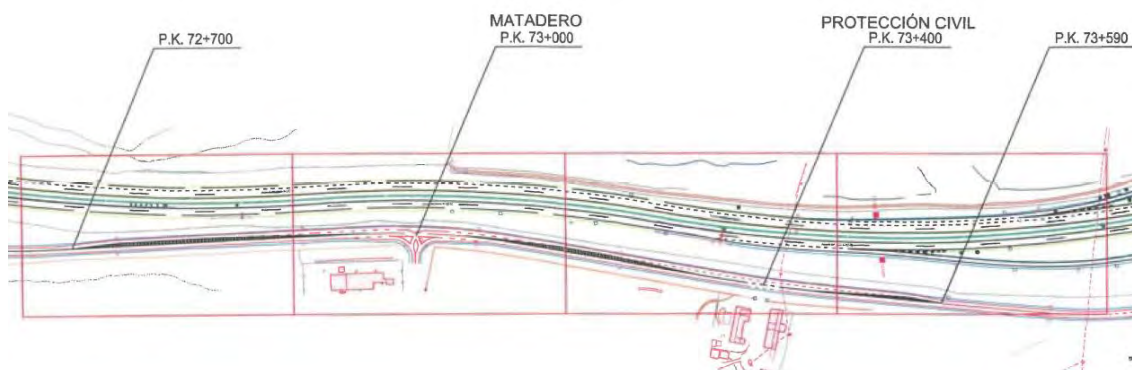
A. ACCESO

Deberá redactarse un proyecto específico para el acceso al ámbito desde la N-I, que deberá ser posteriormente autorizado por la Demarcación de Carreteras del Estado.

El proyecto desarrollará la solución descrita en el Estudio de Tráfico que ha sido informado favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado mediante informe de 25/2/2021, respetando las siguientes condiciones:

1. La velocidad de proyecto será de 60 km/h entre los pp.kk. 72+700 y 73+590.
2. El carril central actual comprendido entre los p.k. 72+700 y p.k. 73+590 se destinará a carriles centrales de espera, tanto para la intersección del p.k. 73+000 como para el acceso a las instalaciones del p.k. 73+400, anulándose, por completo, la circulación del tráfico rodado por éste (se adjunta esquema aclaratorio).
3. Para la determinación de la longitud de los carriles de cambio de velocidad, cuñas de transición y carriles centrales de espera se tendrá en cuenta el capítulo 8 "Carriles adicionales y otros elementos de trazado" de la Instrucción 3.1 I.C.

El siguiente esquema recoge gráficamente las prescripciones requeridas:



B. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las condiciones de las instalaciones de agua potable de las nuevas construcciones, recogiendo criterios de ahorro de consumo de agua, serán las establecidas por el Canal de Isabel II y la normativa del PGOU de Buitrago del Lozoya en tramitación.

Los nuevos locales contarán con contadores de agua individuales y mecanismos para el ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas, etc.).

En caso de ser necesarias, las actuaciones de refuerzo o sustitución de la acometida existente se ejecutarán según las instrucciones del Canal de Isabel II y conforme a su normativa específica.

C. SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

1. Caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística: Atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), el caudal de vertido será de 23 m³/día.
2. Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito: El vertido generado por el ámbito del Plan Especial podrá ser tratado en el Sistema de Depuración “Puentes Viejas-Gascones”, compuesto por la EDAR de Puentes Viejas ubicada al norte del núcleo de Buitrago del Lozoya y actualmente al límite de su capacidad de tratamiento, y por la EDAR de Gascones, situada en el término municipal de Gascones.
3. Tipo de red de saneamiento propuesta: La red de saneamiento deberá ser de tipología separativa. En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable, una para aguas negras y otra para pluviales.
4. La conexión a la red exterior se realizará de la siguiente forma:
 - a. Las aguas negras se conectarán a la red municipal gestionada por Canal de Isabel II, S.A. que discurre por la calle San Lázaro, como en la actualidad.
 - b. Las aguas pluviales se evacuarán en el arroyo de La Tejera, debiendo cumplir con los requerimientos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo.
5. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación.
6. Con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de urbanización de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Estos SUDS podrán disponerse tanto en el interior de las parcelas como en la zona verde prevista. En cualquier caso, se debe indicar que Canal de Isabel II, S.A. no gestionará esas instalaciones.
7. El proyecto de la red de saneamiento interior a incluir en el Proyecto de Urbanización del ámbito deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II, y remitirse al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación para la obtención de la Conformidad Técnica.
8. En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de alcantarillado del ámbito información relativa a la red de alcantarillado existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación se podrá poner en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel, II S.A.

9. Cumplimiento de la Ley 10/1993: Las aguas residuales provenientes del matadero deberán someterse a un proceso previo al vertido a la red que garantice las condiciones previstas en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.
10. Las aguas residuales generadas por la actividad deberán cumplir las siguientes condiciones previamente al pretratamiento del que deberán ser objeto antes de su vertido a la red municipal.

PARÁMETRO	UNIDAD	VALOR
Caudal	m ³ /día	30
Caudal punta	m ³ /h	5
pH	ud pH	7
DQO	mg/L	7.475
N total	mg/L	341
P total	mg/L	63
Conductividad	μS/cm	3.270
Sólidos en suspensión	mg/L	3.778
Aceites y grasas	mg/L	1.120

11. Los parámetros del agua tratada a la salida de la instalación no superarán los siguientes límites:

PARÁMETRO	UNIDAD	VALOR
DBO ₅	mg/L	600
Sólidos en suspensión	mg/L	1.000
Sólidos sedimentables	mg/L	500
pH	ud pH	5,5 - 9,5

12. El proceso previo al vertido a la red se deberá realizar en el interior de la parcela y contemplará las siguientes fases:
- Pretratamiento: El agua de entrada será en primer lugar tratada por un tamiz de tornillo, dispuesto a la entrada a planta para retener y separar los sólidos más gruesos.
 - Tratamiento físico-químico: El agua, una vez tamizada, llegará al pozo de inicio existente, desde donde será impulsada por un sistema de bombas sumergibles hasta el mezclador estático. En este equipo tendrá lugar la dosificación de reactivos necesaria para realizar el tratamiento físico-químico. La separación de fases se realizará en un flotador CAF. El clarificado obtenido se bombeará al posterior depósito de homogeneización, mientras que los fangos serán impulsados al depósito de homogeneización de fangos los cuales deben ser tratados con gestor autorizado.
 - Homogeneización: La homogeneización aireada será llevada a cabo mediante un eyector y bomba de recirculación en un depósito, desde donde el agua será bombeada al tratamiento biológico.
 - Tratamiento biológico: El reactor biológico será tipo SBR. Se instalará un vertedero flotante para extraer el vertido, mientras que los fangos del tratamiento biológico serán bombeados al depósito de homogeneización de lodos, donde se introducirán junto a los fangos procedentes del tratamiento físico-químico. Estos fangos deben ser tratados con gestor autorizado.
13. En cuanto a las aguas pluviales que deban ser vertidas a los cauces naturales, se deberán someter previamente a un proceso de desbaste y decantación de sólidos. Las salidas serán objeto de seguimiento analítico para verificar si cumplen los requisitos de vertido. Se prohíbe el vertido directo de los efluentes al terreno o a las aguas, debiendo ser gestionados de acuerdo con la normativa aplicable.

D. ELECTRICIDAD

Las actuaciones de refuerzo del transformador existente y, en su caso, de su línea de suministro, se ejecutarán conforme a las condiciones técnicas y económicas que requiera la compañía suministradora.

8.7.3.7. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

La ejecución del planeamiento mediante actos de uso del suelo y actuaciones edificatorias, de acuerdo con el artículo 80.3 LSCM, requerirá únicamente como presupuesto legal para la ejecución, la formulación y aprobación administrativa previa de los proyectos técnicos de ejecución material necesarios.

En el caso del matadero municipal será necesaria la formulación de los siguientes proyectos técnicos:

1. Proyecto de acceso al ámbito, incluida la urbanización del viario de acceso. Deberá ser aprobado por la demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.
2. En caso de ser necesarios, proyectos de refuerzo o modificación de las conexiones exteriores de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y electricidad.
3. Proyectos de ejecución de las obras de adecuación, demolición y/o ampliación del matadero existente.
4. En su caso, proyectos de nueva planta para ampliar las instalaciones hasta agotar la edificabilidad asignada.

8.8. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

8.8.1.1. DEFINICIÓN.

La Red de Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

8.8.1.2. CLASIFICACIÓN.

Los elementos de la Red de Infraestructuras Sociales son:

- IN-1: Estación Depuradora de Aguas Residuales “Puentes Viejas”, del Canal de Isabel II.
- IN-2: Estación de pretratamiento de la urbanización “Las Eras”.

Además:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos.
- Las depuradoras y emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
- Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el núcleo.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

8.8.2. **CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el Título 6 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

8.9. REDES DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

8.9.1. DEFINICIÓN.

La Red de Infraestructuras Energéticas está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

8.9.2. CLASIFICACIÓN.

Conforme a su naturaleza específica cabe distinguir:

- A. Red de conducción de gas.
- B. Red de conducción de hidrocarburos.
- C. Red de conducción de energía eléctrica.

8.9.3. RÉGIMEN GENERAL DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

8.9.3.1. SERVIDUMBRES

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

8.9.3.2. AFECCIONES

La existencia de elementos de la red de infraestructuras energéticas impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar las afecciones generadas por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal indicadas todas ellas en el Plano PO-1.2.

8.9.4. RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE GAS.

Las conducciones de gas están reguladas por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, así como por su normativa de desarrollo.

8.9.4.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE.

I. PARA LA CONDUCCIÓN PRINCIPAL

No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en una franja de terreno de cuatro metros a lo largo de la traza del gasoducto.

Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros y medio, a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo.

No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a 10m. del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. No obstante, en casos especiales y cuando por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gasoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización a la administración competente.

II. PARA LAS ESTACIONES DE PROTECCIÓN CATÓDICA:

No se efectuarán trabajos de arada, cava y otros análogos a una profundidad superior a cincuenta centímetros en una franja de terreno de tres metros de ancho, desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

Quedará prohibido plantar árboles o arbustos de raíz profunda, así como levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque éstas tuvieran carácter temporal o provisional y efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento, vigilancia, conservación y reparaciones necesarias en su caso, a una distancia inferior a dos metros y medio del eje del trazado desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

A efectos del cumplimiento de lo establecido la empresa concesionaria, con anterioridad al tendido y puesta en marcha de las instalaciones, deberá recoger los extremos señalados en los apartados anteriores, en los convenios o acuerdos que se establezcan con los propietarios afectados, quedando obligada en todo momento a la vigilancia de su cumplimiento y, en su caso, a la notificación del presunto incumplimiento al Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Madrid.

8.9.4.2. LIMITACIÓN DEL NÚMERO DE EDIFICACIONES PERMITIDAS.

El gasoducto se dimensionó para la categoría 1ª de emplazamiento, la cual, según la Norma UNE 60-302-74, de obligado cumplimiento (ITC-MIG-5.1 / BOE 06-12-74), admitiendo, por lo tanto, un número limitado de edificaciones.

De acuerdo con esta norma el I.e.h. 1 será menor de 8 y el I.e.h. 10 será menor de 5, siendo:

- I.e.h. 1: (Índice de edificios habitados sobre 1 Km), es el número de edificios habitados situados dentro de una franja de terreno de 0,5km de ancho (0,25km por cada lado del eje de trazado de las tuberías) y de 1km de longitud.
- I.e.h. 10: (Índice de edificios habitados sobre 10 Km), es una décima parte del que resulta de sumar los correspondientes diez índices sobre 1km. En el caso de que uno de los índices sobre 1km sea superior a 8, se considere dicho I.e.h. igual a 8.

Este número de edificaciones son las admitidas por las normas reglamentarias que regulan la construcción y funcionamiento del gasoducto, sin perjuicio de otras normas que impongan otro tipo de restricciones o autorizaciones.

8.9.5. **RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE HIDROCARBUROS.**

Se establecen las siguientes condiciones de servidumbre para las canalizaciones:

Imposición de servidumbre de paso en una franja de terreno de cuatro metros de ancho por donde discurrirá enterrada la tubería, y que estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- A. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a setenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar desde el eje de la tubería.
- B. Prohibición de realizar obras o efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros de la tubería. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije la Administración.
- C. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar, o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.

8.9.6. **RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Las líneas eléctricas de alta tensión se regulan por el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y por el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en su legislación de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Los proyectos de urbanización correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado que atraviesan estos Pasillos Eléctricos preverán para ellos un tratamiento de ajardinamiento como espacio libre público, aunque sin arbolado.

8.9.6.1. SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- A. El vuelo sobre el predio sirviente.
- B. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- C. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- D. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del art. 162, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

8.9.6.2. DISTANCIAS DE SEGURIDAD.

Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

1. Bosques, árboles y masas de arbolado: $D = 1,5 + (U/100)$, con un mínimo de 2 m.
2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas: $D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 5 m.
3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas: $D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 4 m.

8.10. RED DE SERVICIOS URBANOS DE ACCESO RODADO.

8.10.1. DEFINICIÓN.

Constituye la Red de Servicios Urbanos de Acceso Rodado el conjunto del viario local interior del Suelo Urbano y Urbanizable.

8.10.2. CLASIFICACIÓN.

Dentro de esta categoría de redes, cabe distinguir:

1. Red de calles urbanas, no estructurantes, tanto de uso de vehículos como peatonal.
2. Caminos públicos en Suelo no Urbanizable.

8.10.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema de la Red Viaria Local se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el capítulo 6.2 de la presente Normativa.

8.10.4. REGULACIÓN.

I. SUELO URBANO.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación del Plan General.

II. SUELO URBANIZABLE.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

No obstante, los trazados del sistema local viario que para algunos sectores se indican en los Planos de Ordenación de la serie 4, habrán de entenderse como determinación vinculante para el Plan Parcial que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de estos trazados. Todo ello sin perjuicio de la capacidad del Plan Parcial para completar la estructura con otros viarios locales, o para ajustar el trazado de los definidos.

III. SUELO NO URBANIZABLE.

Los caminos rurales en Suelo No Urbanizable establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de seis (6) metros a partir de su eje.

8.11. REDES DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.**8.11.1. DEFINICIÓN.**

Constituyen las Redes de Suministro de Servicios Urbanos los elementos complementarios de la Red General y Supramunicipal de Infraestructuras Sociales que permiten la conexión entre estas y los puntos de suministro de las distintas parcelas donde se produce la demanda del servicio.

8.11.2. CLASIFICACIÓN.

Entre ellas cabe distinguir:

- Suministro de Agua.
- Alcantarillado.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Alumbrado público.
- Servicio Telefónico.

8.11.3. REGULACIÓN.

Sus condiciones de protección y ejecución se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y a las condiciones particulares detalladas en el Título 6 de la presente normativa.

9. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO

9.1. DETERMINACIONES GENERALES

9.1.1. DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación del presente Plan General.

Conforme al artículo 14.2 LSCM, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

1. Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
2. Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente Título de la Normativa Urbanística.

9.1.2. RÉGIMEN DEL SUELO

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se define en los artículos 17 a 20 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

9.2. ÁREAS HOMOGÉNEAS.

9.2.1. DEFINICIÓN.

Conforme al artículo 42.6-a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

Su delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-2, recogándose en la siguiente tabla el listado de áreas, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

ÁREA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL	
AH-1	VILLA DE BUITRAGO	Residencial de casco	60.237,48
AH-2	BARRIO DEL ARRABAL	Residencial de casco	42.540,01
AH-3	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial de casco	68.794,29
AH-4	DOTACIONAL OESTE	Dotacional	138.623,63
AH-5	CIUDAD JARDÍN	Residencial mixto	87.137,62
AH-6	EL PINAR	Residencial mixto	38.630,11
AH-7	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	Residencial mixto	29.780,40
AH-8	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	Residencial unifamiliar	246.696,66
TOTAL SU			712.440,19

9.2.2. DETERMINACIONES.

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Área Homogénea se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

9.3. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

9.3.1. DEFINICIÓN.

Conforme al artículo 42.6-a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado que deben desarrollarse mediante actuaciones integradas.

Su delimitación se indica gráficamente en los Planos de Ordenación PO-3 y PO-4, recogándose en la siguiente tabla el listado de ámbitos, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)
AA-1	PLAZA NUEVA	RESIDENCIAL CASCO	3.367,30
AA-2	EL LAVADERO	RESIDENCIAL CASCO	1.046,21
AA-3.1	EL CALDERO	RESIDENCIAL CASCO	1.254,51
AA-3.2	CALLE DE LA CADENA	RESIDENCIAL CASCO	728,91
AA-4.1	EL FRONTÓN - 1	RESIDENCIAL MIXTO	1.613,66
AA-4.2	EL FRONTÓN - 2	RESIDENCIAL MIXTO	1.500,36
AA-5	AVENIDA DE MADRID	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.892,54
AA-6	LAS HERAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	7.017,42
AA-7	LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	28.726,40
AA-8	PASEO DEL RÍO LOZOYA	RESIDENCIAL MIXTO	1.963,09
TOTAL SUNC			49.110,4

9.3.2. DETERMINACIONES.

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Ámbito de Actuación se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

9.4. ZONAS DE ORDENANZA.

9.4.1. DEFINICIÓN

Conforme al artículo 40 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece en el Suelo Urbano una serie de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas Zonas de Ordenanza se recoge en los planos de ordenación de la serie PO-4 del presente Plan General, recogándose en la siguiente tabla el listado de zonas y el uso principal de cada una de ellas.

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
R1	CASCO HISTÓRICO. ADECUACIÓN AMBIENTAL	Residencial
R2	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial
R3	EDIFICACIÓN EN HILERA	Residencial
R4	CIUDAD JARDÍN 1	Residencial
R5	CIUDAD JARDÍN 2	Residencial
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	Residencial
R7	UNIFAMILIAR MEDIA	Residencial
R8	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	Residencial
R9	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	Residencial
TH	TERCIARIO HOTELERO - TURÍSTICO	Terciario
ES	ESTACIÓN DE SERVICIO	Servicios Urbanos
DC	DOTACIONAL COMPACTO	Equipamiento
DE	DOTACIONAL EXENTO	Equipamiento
MO	MONUMENTOS	Equipamiento
EL	ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres y Zonas Verdes

9.4.2. DETERMINACIONES.

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en el Título 12 de la presente Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el título 4 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.1.2.3 y siguientes también de esta normativa.

9.5. OTRAS DETERMINACIONES.

9.5.1. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Conforme al artículo 42.6-b de la Ley 9/2001, el Plan General establece los coeficientes de ponderación entre los diversos usos pormenorizados en suelo urbano.

Los valores correspondientes se recogen en la tabla del artículo 4.1.2.3 de la presente normativa.

9.5.2. CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO.

El Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994), declaró Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico el casco antiguo de la Villa de Buitrago.

Conforme al artículo 42.6-b de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece una normativa específica sobre este ámbito en orden a excluir la sustitución o alteración indiscriminada de la edificación y los usos. A través de la regulación zonal de la Ordenanza 1, el Catálogo de Protección y la Normativa de Catálogo, se establecen sobre el ámbito del BIC y sus entornos de protección las determinaciones que garantizan el eficaz cumplimiento de las medidas de protección, ordenación, reforma interior y mejora previstas en la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

9.5.3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

En todo el Suelo Urbano deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

9.5.4. DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie PO-4, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

9.5.5. DETERMINACIÓN DE RASANTES

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota alimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

9.6. CONDICIONES DE DESARROLLO

9.6.1. CONDICIONES GENERALES

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 2.2.4 de esta Normativa.

9.6.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada de los terrenos de que se trate, y que será:

1. El propio Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones, ya sea por establecerla directamente o por asumir la establecida por un planeamiento previo.
2. En el caso de que el Plan General remita a otro instrumento la ordenación pormenorizada de algún Ámbito de Actuación, se requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.
3. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan General establezca la ordenación pormenorizada, podrán aprobarse Planes Parciales de Reforma Interior que pudieran modificar o completar esta ordenación (art. 47.3 LSCM). En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

9.6.3. GESTIÓN DEL SUELO

9.6.3.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1. En Suelo Urbano Consolidado, tan sólo se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa. Si la parcela tuviera ya esta condición, tan sólo se requerirá la correspondiente licencia sobre proyecto ajustado a las condiciones normativas establecidas para la zona de ordenanza en que se encuentre.
2. Cuando la obtención de la condición de solar para la parcela implique algún ajuste en la estructura de propiedad, por verse afectada por un ajuste de alineación, apertura de nuevo viario, etc., se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

3. La adquisición de la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado se realizará a través de las Actuaciones Aisladas, conforme definidas en el artículo 79.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
4. Conforme al artículo 130 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

9.6.3.2.SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 99.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece la delimitación de Unidades de Ejecución sobre el Suelo Urbano No Consolidado, de tal manera que la totalidad de cada Ámbito de Actuación definido en esta clase de suelo será una única Unidad de Ejecución.

En cuanto a los sistemas de actuación, se establecen los siguientes:

1. Ámbito AA-7: Actuación Aislada (art. 79.3-a LSCM) por obras públicas ordinarias (art. 130 LSCM).
2. Resto de ámbitos: Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), por compensación.

9.6.4. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 78.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece en Suelo Urbano los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Dichos plazos máximos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

1. Suelo Urbano Consolidado:
 - a. OCHO (8) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares.
 - b. SEIS (6) años para edificar en los solares vacantes.
2. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado:
 - a. CINCO (5) años para la "Formalización de la Iniciativa", en los términos previstos en el artículo 106 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - b. DOS (2) años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.

10. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE

10.1. DETERMINACIONES GENERALES

10.1.1. DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General.

Conforme al artículo 15.2 LSCM, el presente Plan General diferencia en esta clase de suelo únicamente la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado.

10.1.2. RÉGIMEN DEL SUELO

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Sectorizado se define en los artículos 21 a 23 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

10.2. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

10.2.1. DEFINICIÓN.

Conforme al artículo 42.5-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbanizable en Sectores; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada uno de ellos.

Su delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-2, recogiendo en la siguiente tabla el listado de áreas, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUP. BRUTA
S1	Miramontes	Residencial Mixto	84.033,10
S2	Ampliación Las Roturas	Residencial Unifamiliar	27.936,93
S3	El Mesón	Actividades Económicas	38.416,92
S4	Telefónica	Dotacional	68.711,08
TOTAL SUE			219.098,03

10.2.2. DETERMINACIONES.

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Sector se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

10.3. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS UNITARIOS

10.3.1. ÁREA DE REPARTO ÚNICA

Conforme al artículo 42.5-a de la Ley 9/2001, el Plan General establece el Área de Reparto de cargas y beneficios en Suelo Urbanizable Sectorizado. La delimitación se ajusta a lo previsto en el artículo 84.2 de la Ley 9/2001, estableciendo un único Área de Reparto que comprende todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, incluidas las Redes Públicas Generales y Supramunicipales interiores.

10.3.2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Conforme al artículo 42.6-b de la Ley 9/2001, el Plan General establece los coeficientes de ponderación entre los diversos usos pormenorizados en suelo urbanizable.

Los valores correspondientes se recogen en la tabla del artículo 4.1.2.3 de la presente normativa.

10.3.3. APROVECHAMIENTO UNITARIO

Conforme al artículo 84.3 de la Ley 9/2001, el Aprovechamiento Unitario de Reparto se obtiene dividiendo la suma de aprovechamientos de todos los sectores por la superficie total del Área de Reparto.

Efectuado el cálculo como se detalla en la siguiente tabla, se concluye que el valor de dicho Aprovechamiento unitario de Reparto es $A_{UR}=0,24 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{s}$.

ÁREA DE REPARTO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SECTOR	SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO UNITARIO (m ² cuc/m ² s)	APROVECHAMIENTO TOTAL (m ² cuc)
S1	84.033,10	0,24	20.167,94
S2	27.936,93	0,24	6.704,86
S3	38.416,92	0,24	9.220,06
S4	68.711,08	0,24	16.490,66
TOTAL A.R.	219.098,02	0,24	52.583,53

10.4. DESARROLLO.**10.4.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada del sector correspondiente. Para la totalidad de los sectores planteados por el PGOU, el instrumento de desarrollo a elaborar será un Plan Parcial, conforme al artículo 47.1 LSCM.

10.4.2. GESTIÓN DEL SUELO

La gestión de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se prevé de iniciativa privada en modalidad de Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), con sistema de actuación por compensación. Las unidades de ejecución serán delimitadas por el Plan Parcial.

10.4.3. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización; instrumento al que corresponde definir y valorar las obras, conforme al artículo 97.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de este Plan General.

10.4.4. PLAZOS Y CONDICIONES TEMPORALES.

Conforme a los artículos 42.5-f y 78.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece el orden de prioridad y las condiciones temporales para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en los Sectores de Suelo Urbanizable.

Se señalan en la siguiente tabla, entendiéndose que los plazos están referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

PRIORIDAD Y CONDICIONES TEMPORALES.

SECTOR	DENOMINACIÓN	PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA (ART. 106 Ley 9/2001)	CONDICIONES TEMPORALES
S1	Miramontes	10 años	
S2	Ampliación Las Roturas	10 años	Se requiere que previamente a la presentación de la iniciativa haya finalizado la gestión y ejecución del ámbito AA-7 de SUNC.
S3	El Mesón	10 años	
S4	Telefónica	10 años	

Por otra parte, se establece un plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.

10.4.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL

Los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los distintos sectores deberán someterse a Evaluación Ambiental estratégica ordinaria, conforme a lo previsto en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

11.1. DETERMINACIONES GENERALES

11.1.1. DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. SNUP PROTEGIDO: Terrenos que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. SNUP PRESERVADO: Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

11.1.2. CATEGORÍAS.

El Suelo No Urbanizable de Protección queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 13 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección se recogen en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000. Son las siguientes:

- SNUP-1: PROTECCIÓN HIDROLÓGICA: CAUCES Y MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RÍOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
- SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC CUENCA DEL RÍO LOZOYA Y SIERRA NORTE - CONSERVACIÓN DE EMBALSES DE RÍO SEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
- SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
- SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS (6220 y 6310)
- SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
- SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGROPECUARIOS TRADICIONALES
- SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.
- SNUP-8: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

11.1.3. RÉGIMEN DEL SUELO.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable de Protección se define en los artículos 28 y 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

11.2. REGULACIÓN GENERAL

11.2.1. INFRAESTRUCTURAS Y REDES PÚBLICAS

En los Planos de Ordenación PO-1.1 y PO-1.2 del presente Plan General se definen las infraestructuras básicas del territorio, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable de Protección.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en las presentes Normas, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

11.2.2. INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medioambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

11.2.3. CIERRE DE FINCAS.

Los vallados y cierres de fincas en Suelo No Urbanizable habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situados, debiendo cumplir con los requisitos exigidos por las disposiciones ambientales y por el resto de las condiciones de la presente normativa. En todo caso estarán sujetos a licencia municipal.

11.2.4. NORMAS CONCURRENTES.

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

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

11.2.5. ACTUACIONES PERMITIDAS

En el Suelo No Urbanizable de Protección, a través del procedimiento de calificación previsto en los artículos 147 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse las actuaciones previstas en el artículo 29 de dicha Ley, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General en la categoría de SNUP de que se trate y que sean compatibles con la legislación sectorial y ambiental aplicable.

También podrán realizarse e implantarse las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

11.2.6. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

11.2.6.1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el otorgamiento previo de Calificación Urbanística Autonómica y de Licencia Municipal, conforme a los

requisitos que, para cada caso, se regulan en el Capítulo 2 del Título IV de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que se recogen en el capítulo 11.3 de la presente Normativa.

No están sujetos a los requisitos mencionados en el párrafo anterior los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en 11.2.2, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

11.2.6.2. PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES

1. En Suelo No Urbanizable de Protección serán objeto de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos indicados en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, conforme a la modalidad establecida para cada caso.
2. En Suelo No Urbanizable de Protección serán objeto de evaluación ambiental estratégica los planes y programas indicados en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como sus modificaciones, conforme a la modalidad establecida para cada caso.

11.2.6.3. PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo establecida para cada uso por el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

Las autorizaciones de parcelaciones en Suelo No Urbanizable de Protección se ajustarán al régimen previsto en el Capítulo 11.7 de la presente Normativa

11.2.6.4. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

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

11.2.6.5. PLANES ESPECIALES.

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

11.2.6.6. PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.

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

En concreto, y respecto a la colindancia con vías pecuarias, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

11.2.7. TRATAMIENTO DE SITUACIONES PREEXISTENTES.

Las instalaciones existentes en el Suelo no Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación", tal y como se recoge en el artículo 137 de la Ley del Suelo, quedando sujetas al régimen establecido en el artículo 2.6.3 de la presente Normativa.

11.3. REGULACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

11.3.1. USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Los propietarios de Suelo No Urbanizable de Protección tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo No Urbanizable de Protección.

11.3.2. USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Los usos excepcionales en SNU quedan regulados por el artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, se considerarían permitidas o autorizables en cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallan en el artículo siguiente.

La clasificación se realiza estableciendo una serie de grupos en los que cabría encuadrar los distintos usos que podrán plantearse en esta clase de suelo:

1. GRUPO A. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.
2. GRUPO B. Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos.
3. GRUPO C. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
4. GRUPO D. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
5. GRUPO E. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
6. GRUPO F. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
7. GRUPO G. Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.
8. GRUPO H. Instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas.

11.3.3. RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

A los efectos de regular su posibilidad de implantación en cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, se diferenciarán:

1. Usos permitidos: No precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la calificación urbanística y licencia urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan.
2. Usos autorizables: Sujetos a calificación urbanística y autorización Municipal de uso excepcional, previa a la licencia municipal.
3. Usos prohibidos: No admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

En la siguiente tabla se indican los grupos de usos permitidos (PE), autorizables (AU) o prohibidos (PR) en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

- SNUP-1: PROTECCIÓN HIDROLÓGICA: CAUCES Y MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RÍOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
- SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC CUENCA DEL RÍO LOZOYA Y SIERRA NORTE - CONSERVACIÓN DE EMBALSES DE RÍO SEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
- SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
- SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS (6220 y 6310)
- SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
- SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGROPECUARIOS TRADICIONALES
- SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.
- SNUP-8: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

CATEGORÍA DE SNU	USOS							
	GRUPO A	GRUPO B	GRUPO C	GRUPO D	GRUPO E	GRUPO F	GRUPO G	GRUPO H
SNUP-1	PR	PR	PR	PR	PR	AU (1)	AU (1)	PR
SNUP-2	AU (4)	PR	AU (4)	AU (4)	AU (4)	AU (4)	AU (4)	PR
SNUP-3	AU	PR	AU	AU	AU	AU	PR	PR
SNUP-4	AU	PR	AU	AU	AU	AU	AU	AU
SNUP-5	PR	PR	PR	PR	PR	PR	AU	PR
SNUP-6	AU (1)	PR	AU (1)	AU (1)	AU (1)	AU (1)	AU (1)	AU
SNUP-7	PE	PR	PE (3)	AU	AU	AU	PE (2)	AU
SNUP-8	PR	AU	PR	AU	AU	AU	PE (2)	AU

(1) Regulación remitida a los Planes de Ordenación de los Embalses

(2) Permitidos cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. De no estar así previstos, son autorizables.

(3) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

(4) Regulación según Zona de Conservación de Plan de Ordenación de Embalses y previo informe de afección a Red Natura.

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente.

11.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

11.4.1. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO A.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de 10.000 m².
2. La distancia mínima entre las explotaciones ganaderas y los límites de Suelo Urbano o Urbanizable, así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada en los capítulo 4.10 de la presente Normativa, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.
3. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.
4. En todo caso, las construcciones cumplirán el resto de condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.

11.4.2. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO B.

1. Las construcciones, instalaciones y obras correspondientes a este uso, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.
2. La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio, reguladas en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:
 - a. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso de actividades extractivas, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
 - b. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.
 - c. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.
 - d. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.
 - e. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.

11.4.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO C.

1. La superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
2. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
3. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
4. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar

garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

11.4.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO D.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de 5.000 m².
2. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:
 - a. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
 - b. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de hospedaje y turismo recogidas en el capítulo correspondiente de Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
 - c. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
 - d. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del diez por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

11.4.5. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO E.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m².
2. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
 - b. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de hospedaje y turismo recogidas en el capítulo 4.4 de la presente Normativa Urbanística.
 - c. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
 - d. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del diez por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

11.4.6. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO F.

1. Tratándose de obras de rehabilitación de edificios singulares existentes, Estas obras serán admisibles con independencia del tamaño de la parcela en que se ubiquen las construcciones e instalaciones objeto de actuación.
2. Sobre las edificaciones que tengan la condición de tradicionales, entendiéndose como tales aquellas edificaciones anteriores a 1.950, y que estén acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales, tales como molinos, etc., se admitirán cambios de uso a vivienda unifamiliar y de hospedaje categoría 2ª, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.
3. Las obras de ampliación recogidas en este grupo sólo serán admisibles si, una vez ampliado, el edificio cumple las condiciones particulares asignadas por la presente normativa al uso principal de la instalación.
4. Para actuaciones sobre viviendas unifamiliares aisladas, el proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en el capítulo 11.6.
5. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
6. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
7. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

11.4.7. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO G.

1. Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.
2. Sólo cuando en la legislación sectorial se prevea expresamente, estas actuaciones están exentas del trámite de obtención de licencia municipal; todo ello en virtud de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
3. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:
 - a. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.
 - b. También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento de infraestructura en los Títulos 6 y 8.
 - c. En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el apartado capítulo 11.5 del presente Título.

11.4.8. CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO H.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 30.000 m².

2. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
 - b. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamientos, recogidas en el capítulo 4.5 de la presente Normativa Urbanística.
 - c. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
 - d. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

11.5. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

11.5.1. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE CAPÍTULO.

En todas aquellas categorías de Suelo No Urbanizable de protección donde la legislación sectorial establece condiciones específicas para las construcciones e instalaciones recogidas en su ámbito, primarán aquellas condiciones sobre las que se establecen en el presente capítulo.

11.5.2. CONDICIONES DE PARCELA.

1. A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, la parcela donde se pretendan implantar deberá cumplir la condición de superficie mínima de los terrenos que para cada grupo de usos se regula en el Capítulo 11.4 de la presente Normativa.
2. Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan estas condiciones de parcela mínima y que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.
3. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.
4. Cumplimiento de parcela mínima mediante agrupación:
 - a. Excepcionalmente, para la autorización de usos del Grupo A, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aun disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.
 - b. En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número

registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

- c. La concesión de la Autorización Autonómica y de la Licencia Municipal, determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la calificación no producirá efecto alguno.

11.5.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

11.5.3.1. ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida será de doce metros (12 m) para naves agropecuarias; quedando limitada a siete metros (7 m.) para el resto de los usos. Esta medida se tomará entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).

En cualquier caso, la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los catorce metros (14 m) para el caso de naves agropecuarias, y nueve metros (9 m.) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los siete metros (7 m.).

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

11.5.3.2. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de TRES (3) metros a lindero de parcela. Podrán quedar exceptuados de este retranqueo los cobertizos y casetas de aperos definidas en el epígrafe VI de este artículo.

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

La edificación deberá retranquearse al menos tres (3) metros del frente a los caminos públicos, con un mínimo de cinco (5) metros a cada lado de su eje, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico de las Vías Pecuarias o de la legislación sobre carreteras.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

11.5.3.3. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Se establece una ocupación máxima sobre parcela neta en Suelo No Urbanizable de Protección para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija diferenciadamente en función del uso a que se destine la construcción o instalación:

- GRUPO A: 20%
- GRUPO B: 10%

- GRUPO C: No se fija
- GRUPO D: 5%
- GRUPO E: La ocupación de la construcción existente + 50%.
- GRUPO F: La ocupación de la construcción existente + 25%.
- GRUPO G: No se fija
- GRUPO H: 20%

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

11.5.3.4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Asimismo, se establece una edificabilidad máxima total que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida. También se fija diferenciadamente por usos.

- GRUPO A: 4.000 m² construidos.
- GRUPO B: 2.000 m² construidos.
- GRUPO C: No se fija.
- GRUPO D: 400 m² construidos.
- GRUPO E: La edificabilidad máxima correspondiente al uso de la construcción que se rehabilita + 50%.
- GRUPO F: La edificabilidad máxima correspondiente al uso de la construcción que se rehabilita + 25%.
- GRUPO G: No se fija.
- GRUPO H: 6.000 m² construidos.

11.5.3.5. 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, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Así mismo, cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 5.6.9 de la presente Normativa para las cubiertas de la edificación.

11.5.3.6. CERRAMIENTOS DE FINCAS.

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

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

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo CINCO (5) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino donde pudiera tener un ancho superior a 10 metros.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

11.5.3.7. COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS.

1. Se permite una edificación auxiliar de hasta 20 m² y 3 metros de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, en las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de protección:
 - a. SNUP-2
 - b. SNUP-3
 - c. SNUP-4
 - d. SNUP-6
 - e. SNUP-7
2. Estas construcciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Su dimensión máxima será de 20 m² construidos, en una planta.
 - b. Su altura máxima será de tres metros (3 m.).
 - c. No dispondrán de ningún hueco de ventana, pudiendo contar únicamente con un lucernario sobre la puerta de acceso o en la cubierta.
 - d. Su cubierta se resolverá en teja cerámica.
 - e. Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

11.5.4. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.

1. Los 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.
2. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación 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.
3. Asimismo, 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.
4. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

11.5.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.**1. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.**

Toda edificación o instalación en Suelo No Urbanizable de Protección 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.

2. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos 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.

4. CARTELES DE PUBLICIDAD E INFORMATIVOS.

No se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial. Los carteles informativos se permitirán siempre que cumplan la legislación de carreteras correspondiente, debiendo contar con la preceptiva autorización. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3m. de altura y 5m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

11.6. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

11.6.1. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo No Urbanizable de Protección, que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigido hacia alguno de estos dos fines:

1. Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras.
2. La restauración del medio físico.

11.6.2. RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir **AL MENOS UNA** de las siguientes condiciones:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de setecientos (700) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan y los Planes de los municipios colindantes.
2. Cuando trazando círculos de doscientos (200) metros de radio con centro en los vértices del perímetro exterior de la futura edificación, se dé la circunstancia de que en alguno de ellos quede incluida alguna vivienda previa a la proyectada en Suelo No Urbanizable de Protección.
3. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
 - b. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
 - c. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

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

11.7. PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

11.7.1. CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en esta clase suelo.

11.7.2. CONDICIONES

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo establecida para cada uso por el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

11.7.3. RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

11.7.3.1. LEGISLACIÓN AGRARIA.

1. En Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.
2. En particular, se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias, donde se regula el régimen de unidades mínimas de cultivo.

11.7.3.2. RÉGIMEN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

1. Las parcelaciones en Suelo No Urbanizable de Protección estarán sujetas a la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo y a la concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido.
2. Son nulos a todos los efectos legales los actos de parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.
3. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Autorización Urbanística Autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.
4. La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo No Urbanizable de Protección sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.

5. No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo No Urbanizable de Protección, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo No Urbanizable de Protección tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.
6. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
7. No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

11.7.3.3. PROHIBICIONES.

1. En Suelo No Urbanizable de Protección quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el apartado 11.6 del presente Título.
3. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el citado apartado.
4. No se podrá autorizar una parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.
5. No podrá autorizarse una parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección cuando, como consecuencia de ésta, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

11.7.3.4. EXCEPCIONES.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

En lo que a vías pecuarias se refiere se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 15 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

11.7.3.5. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

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

11.8. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

11.8.1. DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan en el Suelo No Urbanizable de Protección, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el Artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable de Protección; a saber:

1. La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
2. La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
3. La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
4. La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
5. Otras que se determinen reglamentariamente.

11.8.2. DETERMINACIONES.

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de este Plan, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

12. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

12.1. DETERMINACIONES GENERALES

12.1.1. RANGO DE LAS DETERMINACIONES

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Urbanizable clasificado como tal por el presente Plan General.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las Condiciones Particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

- A. En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas.
- B. En el Suelo Urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas, resultando determinaciones orientativas para los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

12.1.2. LISTADO.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen.

ZONAS DE ORDENANZA

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
MO	PROTECCIÓN DE MONUMENTOS	Monumento
R1	CONJUNTO HISTÓRICO	Residencial
R2	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial
R3	EDIFICACIÓN EN HILERA	Residencial
R4	CIUDAD JARDÍN 1	Residencial
R5	CIUDAD JARDÍN 2	Residencial
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	Residencial
R7	UNIFAMILIAR MEDIA	Residencial
R8	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	Residencial
R9	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE	Residencial
TH	TERCIARIO HOTELERO	Turístico
ES	ESTACIÓN DE SERVICIO	Servicio
DC	DOTACIONAL COMPACTO	Equipamiento
DE	DOTACIONAL EXENTO	Equipamiento
EL	ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres y Zonas Verdes

12.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

12.2.1. ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS

En aquellos ámbitos donde el presente Plan General establece la ordenación detallada, se determina el régimen específico de implantación de usos a través de las condiciones previstas para cada Zona de Ordenanza definida por dicha ordenación detallada.

Las condiciones de Ordenanza establecen el régimen de admisibilidad e intensidad de uso sobre cada parcela o edificio incluida en la Zona correspondiente, mediante la agrupación de los diferentes **usos pormenorizados** entorno a las siguientes definiciones.

1. **Uso Principal:** Es aquel uso pormenorizado que debe consumir un mínimo del 60% de la edificabilidad asignada a la parcela o edificio. Puede llegar a consumir el 100% de dicha edificabilidad, salvo que las condiciones particulares de la Ordenanza correspondiente establezcan un límite máximo.

2. Uso Compatible:

- a. **Uso Alternativo:** Uso pormenorizado que excepcionalmente podrá sustituir al uso principal con las limitaciones que, en su caso, establezca la propia ordenanza.
 - b. **Uso Complementario:** Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el principal en un determinado edificio o parcela. La Ordenanza especifica la edificabilidad máxima que puede consumir cada uso complementario, expresada como porcentaje de la edificabilidad total asignada a la parcela o edificio. En ausencia de una indicación expresa este porcentaje máximo será el 40%.
 - c. **Uso Alternativo y/o Complementario:** Puede implantarse indistintamente como uso alternativo o complementario.
3. **Uso Prohibido:** Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en la Zona de Ordenanza correspondiente.
 4. **Regulado por normativa sectorial.**

12.2.2. SITUACIÓN DE LOS USOS

A los efectos de regular la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

1. Espacio libre de manzana completa.
2. Espacio libre de parcela.
3. Todas las plantas sobre rasante.
4. Planta sótano y/o semisótano.
5. Planta Baja.
6. Planta primera
7. Edificio exclusivo.
8. Cubierta de la edificación.

12.2.3. DESTINO DE LOS USOS

Conforme a la titularidad que el Plan General prevé para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian 4 posibles destinos:

1. Público (P).
2. Público o concesión administrativa (C).
3. Privado (V).
4. Todos (T).

12.3. ORDENANZA **MO: PROTECCIÓN DE MONUMENTOS.**

12.3.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula los elementos que constituyen hitos en el Casco Histórico de Buitrago, que no tienen ningún uso concreto o que, aun teniéndolo, resulta de mayor importancia su calidad arquitectónica e histórica.

Quedan regulados en el documento específico del Conjunto Histórico, al que se remite.

Todos ellos están incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan General, siendo además algunos de ellos objeto de protección por legislación Sectorial de Patrimonio.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código MO en el plano de ordenación CH.O-3 del documento específico del Conjunto Histórico.

12.4. ORDENANZA R1: CONJUNTO HISTÓRICO.

12.4.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Será de aplicación en todas las parcelas incluidas dentro del recinto del Conjunto Histórico de Buitrago del Lozoya con código R1. El uso característico de las parcelas con esta Ordenanza es Residencial, si bien puede darse la calificación con otros usos puntualmente en parcelas singulares.

Quedan regulados en el documento específico del Conjunto Histórico, al que se remite.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R1 en el plano de ordenación CH.O-3 del documento específico del Conjunto Histórico.

12.5. ORDENANZA R2: ENSANCHE HISTÓRICO.

12.5.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde al primer ensanche extramuros del casco tradicional, desarrollado durante el siglo XIX.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R2 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

Dentro de esta ordenanza se distinguen dos grados: "a" y "b", según lo señalado en los planos de ordenación.

12.5.2. TIPOLOGÍA.

Edificación en manzana cerrada.

12.5.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 120 m².
2. **Superficie máxima:** 250 m².
3. **Frente mínimo:** 6,00 m.
4. **Frente máximo:** 15 metros.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** Definido por las condiciones de posición de la edificación.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:**
 - En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: definido por las condiciones de posición de la edificación y la altura.
 - En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable: el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima** (nº pl./m):
 - a. 3 plantas (PB + 2)/ 9,5 metros
 - b. 2 plantas (PB + 1) / 6,5 metros

Según lo señalado en los planos.

2. **Altura mínima:** Una planta menos de la máxima permitida.
3. **Edificación bajo rasante:** Se permite una planta bajo rasante con la misma ocupación de las plantas sobre rasante y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
 - a. En planta baja: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).
 - b. En otras plantas: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).
2. **Fondo máximo edificable:**
 - a. En planta baja: 15 metros.
 - b. En otras plantas: 15 metros.

3. Distancia mínima a lindes laterales:

- a. En planta baja: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).
- b. En otras plantas: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).

4. Distancia mínima a linde posterior:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros (o lo señalado en los planos).
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros (o lo señalado en los planos).

5. Otros edificios en la parcela:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.5.4. OTRAS CONDICIONES.

1. Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos. Esta condición es de obligado cumplimiento en promociones de 6 o más viviendas.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

12.5.5. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro de Condiciones de Uso.

USOS	SITUACIÓN	DESTINO
USO PRINCIPAL	1 Espacio libre de manzana completa.	P Público
USO ALTERNATIVO	2 Espacio libre de parcela.	C Público o concesión administrativa
USO COMPLEMENTARIO	3 Todas las plantas sobre rasante.	V Privado
USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4 Planta sótano y/o semisótano.	T Todos
USO PROHIBIDO	5 Planta Baja.	
USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6 Planta primera	
	7 Edificio exclusivo.	
	8 Cubierta de la edificación.	

NOTAS en el cuadro: * existente / ** quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU	UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar	a-b	3	T
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA		3	T
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA		7	T
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA			
	IA3	DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES	b-f	2-5	T
		a Actividades artesanales	c	5	T
		b Actividades auxiliares de la construcción	d	2-4-5	T
		c Instalaciones de almacenamiento	e	2-8	T
		d Instalaciones térmicas	a	5-6	T
		e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables			
f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos					
IP2	INCOMPATIBLES				
IP3	EXCEPCIONALES				

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO AGROINDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES a Actividad artesana b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas e Harineras y otras transformaciones de cereales f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal	c-d	5	T
			a-b	5-6	T
	IG2	INCOMPATIBLES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO		3	T
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO		5	T
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL a Establecimientos tradicionales y especializados b Autoservicios c Superservicios d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ² e Tiendas de conveniencia f Establecimientos de venta de saldos	a-b-c-d-e-f	5-6****	T
			b		T
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ² b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ² c Grandes almacenes d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ² e Centros comerciales f Parques comerciales			
		TC4	VENTA OCASIONAL		
USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO a Restaurantes b Salones de banquetes c Cafeterías d Bares y tapperías e Degustaciones f Catering	a-c	2-5-6	T
			d-e	2-5	T
			b-f	3	T
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO a Restaurante con espectáculo b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio	a	5-6	T
			d-e-f-g	5	T
			b-c	7	T
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego d Casas de apuestas	b-c-d	5	T
TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	a-b-d	7	T	

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-		ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	d	3	T
	TH1	a Hotel b Hotel apartamento c Hostal d Pensión	a-b-c	7	T
	TH2	APARTAMENTOS TURÍSTICOS		7	T
	TH3	CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO		3	T
	TH5	TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales	a-b-c	3	T
	TH6	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1	ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES		5-6	T
	EQ-C2	ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		5-6	P
	EQ-C3	ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES		7	P
	EQ-C4	ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1	PREESCOLAR		3****	T
	EQ-E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		7	P
	EQ-E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		7	P
	EQ-E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		7	P
	EQ-E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		3	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1	CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		3	T
	EQ-S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA			
	EQ-S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1	SIN RESIDENCIA		3	T
	EQ-A2	CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO			
	EQ-A3	CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO		7	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1	PISTAS DESCUBIERTAS		2	T
	EQ-D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS			
	EQ-D3	GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO		5-6	T
	EQ-D4	CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1	ADMINISTRATIVO		3	P
	EQ-M2	SEGURIDAD CIUDADANA		3	P
	EQ-M3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		3	P
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA			
	EQ-R2	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio			
	EQ-SU2	CEMENTERIOS			
	EQ-SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA			
	EQ-SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos	c***	2-4-5	T
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T
	EL2	ZONAS VERDES		2	T
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	T
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES: REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC			
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO		4-5	T
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	T
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO			
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		2	T
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO			
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales	a	5	T
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad	a	5	T
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.			
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA			
	AG4	PISCICULTURA			
	AG5	APICULTURA			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.5.6. OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección.
2. **Grado 2.a:** se permite la demolición y sustitución del edificio.
3. **Resto de edificios y parcelas en Grado 2.b:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, excepto la demolición, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.5.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se ajustarán en general a la Normativa Estética General del Plan, debiendo en cualquier caso integrarse en el entorno y, además:

A. FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

1. Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los siguientes materiales: piedra en aparejos tradicionales, pudiéndose combinar con ladrillo de tejar en elementos singulares, revocos lisos y enfoscados en tonos ocre y sienas, según carta de colores incluida en el PG. Se prohíben expresamente los ladrillos de otros tonos o bicolors, el hormigón visto, el enfoscado sin pintar, el bloque de hormigón y demás materiales no tradicionales.
2. En el caso de renovación de la edificación se recomienda mantener los muros de piedra existentes.
3. Se recomienda la reutilización de los materiales pétreos antiguos.
4. Los huecos que den a espacio exterior deberán tener proporción vertical.

B. CUBIERTAS.

1. Se prohíbe la cubierta plana.
2. Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15° y máxima de 30°.
3. Las cubiertas serán de teja cerámica, recomendándose la reutilización de las tejas antiguas.
4. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta. El canto máximo del alero será de 15 cm, y su vuelo estará entre 30 cm y 50 cm.
5. El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre el paño de fachada en calles de ancho inferior a 5 metros será de 30 cm. con excepción de los elementos preexistentes.
6. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.

C. BALCONES Y MIRADORES.

1. No se admiten cuerpos volados cerrados, terrazas retranqueadas ni balcones que abarquen más de un hueco de fachada.
2. Se permiten balcones y miradores, con un vuelo máximo de 0,40 metros.
3. Se prohíben las marquesinas con la excepción de aquellas que formen parte del proyecto original del edificio, permitiéndose únicamente muestras, banderines, que tendrán un saliente máximo igual al de los balcones, y toldos.

D. OTRAS CONDICIONES.

1. Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada, siendo obligatoria la protección de las últimas con carcasa de fundición hasta una altura de 2 metros.
2. Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.
3. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.

12.6. ORDENANZA R3: EDIFICACIÓN EN HILERA.

12.6.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Son manzanas ocupadas por viviendas unifamiliares entre medianeras y alineadas a vial o con un retranqueo uniforme en todo el frente.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R3 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.6.2. TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar pareada o aislada.

12.6.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

- 1. Superficie mínima:** 190 m².
- 2. Superficie máxima:** No se fija.
- 3. Frente mínimo:** 7,00 m.
- 4. Frente máximo:** 12 metros.

B. INTENSIDAD.

- 1. Coeficiente de ocupación:** 70 %.
- 2. Coeficiente de edificabilidad neta:**
 - En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: 1,2 m²/m².
 - En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

- 1. Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6 metros
- 2. Altura mínima:** No se fija.
- 3. Edificación bajo rasante:** Se permite una planta bajo rasante con la misma ocupación de las plantas sobre rasante y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

- 1. Alineación exterior:**
 - a. En planta baja: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.
 - b. En otras plantas: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.
- 2. Fondo máximo edificable:**
 - a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
 - b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
- 3. Distancia mínima a lindes laterales:**
 - a. En planta baja: Sin retranqueo.
 - b. En otras plantas: Sin retranqueo.
- 4. Distancia mínima a linde posterior:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

5. Otros edificios en la parcela:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.6.4. OTRAS CONDICIONES.

- 1. Se deberá prever una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.
- 2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

12.6.5. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS	SITUACIÓN	DESTINO
USO PRINCIPAL	1 Espacio libre de manzana completa.	P Público
USO ALTERNATIVO	2 Espacio libre de parcela.	C Público o concesión administrativa
USO COMPLEMENTARIO	3 Todas las plantas sobre rasante.	V Privado
USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4 Planta sótano y/o semisótano.	T Todos
USO PROHIBIDO	5 Planta Baja.	
USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6 Planta primera	
	7 Edificio exclusivo.	
	8 Cubierta de la edificación.	

NOTAS en el cuadro: * existente / **quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)	SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar	a-b	3	T
	RM MULTIFAMILIAR O COLECTIVA			
	RC RESIDENCIA COMUNITARIA			
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2 ALMACENAJE Y LOGISTICA			
	IA3 DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES a Actividades artesanales b Actividades auxiliares de la construcción c Instalaciones de almacenamiento d Instalaciones térmicas e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos	b-f	2-5	T
		c	5	T
		d	2-4-5	T
		e	2-8	T
		a	5-6	T
	IP2 INCOMPATIBLES			
IP3 EXCEPCIONALES				
USO AGROINDUSTRIAL	IG1 COMPATIBLES a Actividad artesana b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas e Harineras y otras transformaciones de cereales	c-d	5	T
		a-b	5-6	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal			
	IG2	INCOMPATIBLES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO		3	T
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO			
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL a Establecimientos tradicionales y especializados b Autoservicios c Superservicios d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ² e Tiendas de conveniencia f Establecimientos de venta de saldos	a-b-c-d-e-f	5	T
	TC2	CENTRO COMERCIAL a Mercados municipales minoristas b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²			
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ² b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ² c Grandes almacenes d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ² e Centros comerciales f Parques comerciales			
	TC4	VENTA OCASIONAL			
USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO a Restaurantes b Salones de banquetes c Cafeterías d Bares y tapperías e Degustaciones f Catering			
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO a Restaurante con espectáculo b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio			
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego d Casas de apuestas			
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
	TH1	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel	a-b-c-d	7	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-		b Hotel apartamento c Hostal d Pensión			
	TH2	APARTAMENTOS TURÍSTICOS		7	T
	TH3	CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO		7	T
	TH5	TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales	a-b-c	3	T
	TH6	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1	ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES			
	EQ-C2	ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES			
	EQ-C3	ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES			
	EQ-C4	ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1	PREESCOLAR			
	EQ-E2	EDUCACIÓN PRIMARIA			
	EQ-E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA			
	EQ-E4	CENTROS UNIVERSITARIOS			
	EQ-E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1	CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		3	T
	EQ-S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA			
	EQ-S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1	SIN RESIDENCIA			
	EQ-A2	CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO			
	EQ-A3	CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1	PISTAS DESCUBIERTAS		2	T
	EQ-D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS			
	EQ-D3	GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO		5-6	T
	EQ-D4	CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1	ADMINISTRATIVO		3	P
	EQ-M2	SEGURIDAD CIUDADANA			
	EQ-M3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA			
	EQ-R2	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio			
	EQ-SU2	CEMENTERIOS			
	EQ-SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA			
	EQ-SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos	c***	2-4-5	T
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS			
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T
	EL2	ZONAS VERDES		2	T
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES: REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC			
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO		4-5	T
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	T
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO			
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		2	T
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO			
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales	a	5	T
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad	a	5	T
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.			
	USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS		
AG2		GANADERÍA INTENSIVA			
AG3		GANADERÍA EXTENSIVA			
AG4		PISCICULTURA			
AG5		APICULTURA			
AG6		LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES			
AG7		NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.6.6. OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.6.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.7. ORDENANZA R4: CIUDAD JARDÍN 1.

12.7.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza CJ-1 de las NNSS de 1991. Los ámbitos de aplicación son las ampliaciones unifamiliares contiguas al casco, que aparecen con la llegada de los primeros veraneantes y que por su posición central han ido incorporando otros usos nuevos.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R4 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.7.2. TIPOLOGÍA.

Edificación aislada o pareada.

12.7.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 200 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 10,00 m.
4. **Frente máximo:** 25,00 metros.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 50 %.

En caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.

2. **Coefficiente de edificabilidad neta:**

- En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: 1,00 m²/m² o, en caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.
- En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,5 metros
Se permite el mantenimiento de los torreones existentes.
2. **Altura mínima:** No se fija.
3. **Edificación bajo rasante:** Se permite una planta bajo rasante con la misma ocupación de las plantas sobre rasante y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
 - a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
 - b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**

- a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
- b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

3. Distancia mínima a lindes laterales:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

4. Distancia mínima a linde posterior:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

5. Otros edificios en la parcela:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.7.4. OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.
3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m² de superficie y 1 planta (PB) / 2,60 metros de altura, que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

12.7.5. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS		SITUACIÓN		DESTINO	
1	USO PRINCIPAL	1	Espacio libre de manzana completa.	P	Público
2	USO ALTERNATIVO	2	Espacio libre de parcela.	C	Público o concesión administrativa
3	USO COMPLEMENTARIO	3	Todas las plantas sobre rasante.	V	Privado
4	USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4	Planta sótano y/o semisótano.	T	Todos
5	USO PROHIBIDO	5	Planta Baja.		
6	USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6	Planta primera		
7		7	Edificio exclusivo.		
8		8	Cubierta de la edificación.		
<p><i>NOTAS en el cuadro: * existente / **quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.</i></p>					

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU	UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar	a	3	T
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA			
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA			
	IA3	DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES	b-f	2-5	T
		a Actividades artesanales			
		b Actividades auxiliares de la construcción c Instalaciones de almacenamiento	c	5	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		d Instalaciones térmicas	d	2-4-5	T
		e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables	e	2-8	T
		f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos	a	5-6	T
	IP2	INCOMPATIBLES			
IP3	EXCEPCIONALES				
USO AGROINDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES a Actividad artesana b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas e Harineras y otras transformaciones de cereales f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal	c-d	5	T
		a-b	5-6	T	
	IG2	INCOMPATIBLES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO		3	T
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO			
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL a Establecimientos tradicionales y especializados b Autoservicios c Superservicios d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ² e Tiendas de conveniencia f Establecimientos de venta de saldos	a-b-c-d-e-f	5	T
		TC2	CENTRO COMERCIAL a Mercados municipales minoristas b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²		
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ² b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ² c Grandes almacenes d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ² e Centros comerciales f Parques comerciales			
		TC4	VENTA OCASIONAL		
USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO a Restaurantes b Salones de banquetes c Cafeterías d Bares y taperías e Degustaciones f Catering			
		TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO a Restaurante con espectáculo b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio		

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego d Casas de apuestas			
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-	TH1	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel b Hotel apartamento c Hostal d Pensión	a-b-c-d	7	T
	TH2	APARTAMENTOS TURÍSTICOS			
	TH3	CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO		7	T
	TH5	TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales	a-b-c	3	T
	TH6	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1	ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES			
	EQ-C2	ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES			
	EQ-C3	ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES			
	EQ-C4	ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1	PREESCOLAR			
	EQ-E2	EDUCACIÓN PRIMARIA			
	EQ-E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA			
	EQ-E4	CENTROS UNIVERSITARIOS			
	EQ-E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1	CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		3	T
	EQ-S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA			
	EQ-S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1	SIN RESIDENCIA			
	EQ-A2	CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO			
	EQ-A3	CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1	PISTAS DESCUBIERTAS		2	T
	EQ-D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS			
	EQ-D3	GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO		5-6	T
	EQ-D4	CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1	ADMINISTRATIVO		3	P
	EQ-M2	SEGURIDAD CIUDADANA			
	EQ-M3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA			
	EQ-R2	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio			
	EQ-SU2	CEMENTERIOS			
	EQ-SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA			
	EQ-SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio	c***	2-4-5	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO	
		c Recarga de vehículos eléctricos				
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS				
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T	
	EL2	ZONAS VERDES		2	T	
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	T	
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido			
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido			
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES				
USO DE COMUNICACIONES: REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA				
	T1	HELIPUERTO				
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC				
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO		4-5	T	
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO				
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	T	
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T	
AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO					
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		2	T	
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO				
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales	a	5	T	
AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad	a	5	T		
AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.					
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS				
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA				
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA				
	AG4	PISCICULTURA				
	AG5	APICULTURA				
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES				
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGÍCOS				

12.7.6. OBRAS PERMITIDAS

- Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
- Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.7.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

A. ASPECTOS GENERALES.

Las nuevas construcciones se adaptarán a las características volumétricas de las construcciones tradicionales existentes, si bien deberán emplear lenguajes arquitectónicos contemporáneos que eviten el mimetismo historicista. En cualquier caso, cualquier proyecto de nueva planta deberá aportar documentación gráfica de su inserción en el entorno (alzados, composiciones fotográficas, etc) que demuestren su integración.

B. CUBIERTAS.

1. Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15° y máxima de 30°.
2. Se recomienda la reutilización de las tejas antiguas.
3. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
4. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.

C. OTRAS CONDICIONES.

1. Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.
2. Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.
3. Se deberán respetar los árboles existentes en las parcelas.
4. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.

12.8. ORDENANZA R5: CIUDAD JARDÍN 2.

12.8.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza CJ-2 de las NNSS de 1991. Los ámbitos de aplicación son las ampliaciones unifamiliares contiguas al casco.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R5 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.8.2. TIPOLOGÍA.

Edificación aislada. Se permite tipología pareada cuando previamente existan edificios con tal configuración.

12.8.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 500 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 15,00 m.
4. **Frente máximo:** 25,00 metros.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 50 %.

En caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.

2. **Coefficiente de edificabilidad neta:**

- En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: 0,60 m²/m² o, en caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.
- En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,5 metros

Se permite el mantenimiento de los torreones existentes.

2. **Altura mínima:** No se fija.

3. **Edificación bajo rasante:** Se permite una planta bajo rasante con la misma ocupación de las plantas sobre rasante y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**

- a. En planta baja: Sin retranqueos o mayor o igual a 5 metros.
- b. En otras plantas: Sin retranqueos o mayor o igual a 5 metros.

2. **Fondo máximo edificable:**

- a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
- b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

3. Distancia mínima a lindes laterales:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

4. Distancia mínima a linde posterior:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

5. Otros edificios en la parcela:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.8.4. OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.
3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m² de superficie y 1 planta (PB) / 2,60 metros de altura, que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

12.8.5. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS		SITUACIÓN		DESTINO	
	USO PRINCIPAL	1	Espacio libre de manzana completa.	P	Público
	USO ALTERNATIVO	2	Espacio libre de parcela.	C	Público o concesión administrativa
	USO COMPLEMENTARIO	3	Todas las plantas sobre rasante.	V	Privado
	USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4	Planta sótano y/o semisótano.	T	Todos
	USO PROHIBIDO	5	Planta Baja.		
	USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6	Planta primera		
		7	Edificio exclusivo.		
		8	Cubierta de la edificación.		

*NOTAS en el cuadro: * existente / **quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.*

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU	UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar	a	3	T
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA		7	T
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA			
	IA3	DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES a Actividades artesanales b Actividades auxiliares de la construcción	b-f	2-5	T
		c	5	T	

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		c Instalaciones de almacenamiento	d	2-4-5	T
		d Instalaciones térmicas	e	2-8	T
		e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables	a	5-6	T
		f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos			
	IP2	INCOMPATIBLES			
	IP3	EXCEPCIONALES			
USO AGROINDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES	c-d	5	T
		a Actividad artesana			
		b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos			
		c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados			
	d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas				
	e Harineras y otras transformaciones de cereales				
	f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados	a-b	5-6	T	
	g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares				
	h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal				
	IG2	INCOMPATIBLES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO		3	T
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO			
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL	a-b-c-d-e-f	5	T
		a Establecimientos tradicionales y especializados			
		b Autoservicios			
		c Superservicios			
	d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ²				
	e Tiendas de conveniencia				
	f Establecimientos de venta de saldos				
	TC2	CENTRO COMERCIAL			
		a Mercados municipales minoristas			
		b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²			
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL			
		a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ²			
		b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ²			
		c Grandes almacenes			
		d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ²			
		e Centros comerciales			
	f Parques comerciales				
	TC4	VENTA OCASIONAL			
USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO	a-c	2-5-6	T
		a Restaurantes	d-e	2-5	T
		b Salones de banquetes	b-f	3	T
		c Cafeterías			
		d Bares y tapperías			
		e Degustaciones			
	f Catering				
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO	a-e-f-g	7	T
		a Restaurante con espectáculo			
		b Discotecas			
		c Salas de Fiesta			
		d Pubs y karaokes			
		e Bares especiales			
	f Ciber-café				

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		g Café cantante h Bolera i Locales multiocio			
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego d Casas de apuestas	b-c-d	7	T
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios	a-b-d	7	T
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-	TH1	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel b Hotel apartamento c Hostal d Pensión	a-b-c-d	7	T
	TH2	APARTAMENTOS TURÍSTICOS			
	TH3	CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO		7	T
	TH5	TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales	a-b-c	3	T
	TH6	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1	ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES		3****	T
	EQ-C2	ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES			
	EQ-C3	ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES			
	EQ-C4	ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1	PREESCOLAR		7	T
	EQ-E2	EDUCACIÓN PRIMARIA			
	EQ-E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA			
	EQ-E4	CENTROS UNIVERSITARIOS			
	EQ-E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1	CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		3	T
	EQ-S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA			
	EQ-S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1	SIN RESIDENCIA		3	T
	EQ-A2	CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO			
	EQ-A3	CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO		7	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1	PISTAS DESCUBIERTAS		2	T
	EQ-D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS			
	EQ-D3	GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO		5-6	T
	EQ-D4	CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1	ADMINISTRATIVO		3	P
	EQ-M2	SEGURIDAD CIUDADANA			
	EQ-M3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD			
	EQ-R1	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R2	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio			
	EQ-SU2	CEMENTERIOS			
	EQ-SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA			
	EQ-SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos	c***	2-4-5	T
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS			
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T
	EL2	ZONAS VERDES		2	T
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	T
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES: REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC			
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO		4-5	T
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	T
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO			
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		2	T
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO			
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales	a	5	T
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad	a	5	T
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.			
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLORACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA			
	AG4	PISCICULTURA			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
	AG5	APICULTURA			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.8.6. OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.8.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

A. ASPECTOS GENERALES.

Las nuevas construcciones se adaptarán a las características volumétricas de las construcciones tradicionales existentes, si bien deberán emplear lenguajes arquitectónicos contemporáneos que eviten el mimetismo historicista. En cualquier caso, cualquier proyecto de nueva planta deberá aportar documentación gráfica de su inserción en el entorno (alzados, composiciones fotográficas, etc) que demuestren su integración.

B. CUBIERTAS.

1. Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15º y máxima de 30º.
2. Se recomienda la reutilización de las tejas antiguas.
3. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
4. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.

C. OTRAS CONDICIONES.

1. Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.
2. Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.
3. Se deberán respetar los árboles existentes en las parcelas.
4. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.

12.9. ORDENANZA R6: UNIFAMILIAR INTENSIVA.

12.9.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza UA-3 de las NNSS de 1991. Son manzanas caracterizadas por su parcelación menuda, ocupadas por viviendas unifamiliares adosadas o pareadas.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R6 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.9.2. TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar adosada o pareada.

12.9.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 225 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 12,00 m.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 50 %.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:**
 - En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: 0,50 m²/m².
 - En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,0 metros
2. **Altura mínima:** No se fija.
3. **Edificación bajo rasante:** Se permite una planta bajo rasante con la misma ocupación de las plantas sobre rasante y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
 - a. En planta baja: Sin retranqueos o mayor o igual a 2 metros.
 - b. En otras plantas: Sin retranqueos o mayor o igual a 2 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
 - a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
 - b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
 - a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
 - b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.
4. **Distancia mínima a linde posterior:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

5. Otros edificios en la parcela:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.9.4. OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

12.9.5. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS		SITUACIÓN		DESTINO	
	USO PRINCIPAL	1	Espacio libre de manzana completa.	P	Público
	USO ALTERNATIVO	2	Espacio libre de parcela.	C	Público o concesión administrativa
	USO COMPLEMENTARIO	3	Todas las plantas sobre rasante.	V	Privado
	USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4	Planta sótano y/o semisótano.	T	Todos
	USO PROHIBIDO	5	Planta Baja.		
	USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6	Planta primera		
		7	Edificio exclusivo.		
		8	Cubierta de la edificación.		

*NOTAS en el cuadro: * existente / **quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.*

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU	UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar	a	3	T
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA			
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA			
	IA3	DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES	b-f	2-5	T
		a Actividades artesanales	c	5	T
		b Actividades auxiliares de la construcción	d	2-4-5	T
		c Instalaciones de almacenamiento	e	2-8	T
		d Instalaciones térmicas	a	5-6	T
e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables					
f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos					
IP2	INCOMPATIBLES				
IP3	EXCEPCIONALES				
USO AGROINDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES	c-d	5	T
		a Actividad artesana b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas	a-b	5-6	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		e Harineras y otras transformaciones de cereales f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal			
	IG2	INCOMPATIBLES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO		3	T
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO			
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL a Establecimientos tradicionales y especializados b Autoservicios c Superservicios d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ² e Tiendas de conveniencia f Establecimientos de venta de saldos	a-b-c-d-e-f	5	T
		TC2	CENTRO COMERCIAL a Mercados municipales minoristas b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²		
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ² b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ² c Grandes almacenes d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ² e Centros comerciales f Parques comerciales			
		TC4	VENTA OCASIONAL		
	USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO a Restaurantes b Salones de banquetes c Cafeterías d Bares y tapperías e Degustaciones f Catering		
TR2			ESTABLECIMIENTOS DE OCIO a Restaurante con espectáculo b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio		
TR3		ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego d Casas de apuestas			
TR4		ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios			
TR5		OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-	TH1	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel b Hotel apartamento c Hostal d Pensión	a-b-c-d	7	T
	TH2	APARTAMENTOS TURÍSTICOS			
	TH3	CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO		7	T
	TH5	TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales	a-b-c	3	T
	TH6	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1	ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES			
	EQ-C2	ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES			
	EQ-C3	ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES			
	EQ-C4	ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1	PREESCOLAR		7	T
	EQ-E2	EDUCACIÓN PRIMARIA			
	EQ-E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA			
	EQ-E4	CENTROS UNIVERSITARIOS			
	EQ-E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1	CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		3	T
	EQ-S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA			
	EQ-S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1	SIN RESIDENCIA			
	EQ-A2	CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO			
	EQ-A3	CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1	PISTAS DESCUBIERTAS		2	T
	EQ-D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS			
	EQ-D3	GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO		5-6	T
	EQ-D4	CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1	ADMINISTRATIVO		3	P
	EQ-M2	SEGURIDAD CIUDADANA			
	EQ-M3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA			
	EQ-R2	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio			
	EQ-SU2	CEMENTERIOS			
	EQ-SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA			
	EQ-SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos	c***	2-4-5	T
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS			
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T
	EL2	ZONAS VERDES		2	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	T
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES: REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC			
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO		4-5	T
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	T
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO			
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		2	T
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO			
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales	a	5	T
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad	a	5	T
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.			
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA			
	AG4	PISCICULTURA			
	AG5	APICULTURA			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.9.6. OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.

2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.9.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.10. ORDENANZA **R7**: UNIFAMILIAR MEDIA.

12.10.1. **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza UA-2 de las NNSS de 1991. Son manzanas caracterizadas por una parcelación de mediano tamaño, ocupadas por viviendas unifamiliares aisladas.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R7 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4, distinguiéndose dos grados:

1. R7: Ordenanza genérica regulada por el articulado del presente Capítulo.
2. R7-b: Ordenanza específica para la parcela situada en Calle Puente Nuevo nº 14, que se regulará por las condiciones de uso y edificación establecidas por el Estudio de Detalle para esa parcela, aprobado definitivamente con fecha 23/10/2010.

12.10.2. **TIPOLOGÍA.**

Vivienda unifamiliar aislada.

12.10.3. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 500 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 15,00 m.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 50 %.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:**
 - En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: 0,50 m²/m².
 - En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,0 metros
2. **Altura mínima:** No se fija.
3. **Edificación bajo rasante:** Se permite una planta bajo rasante con la misma ocupación de las plantas sobre rasante y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
 - a. En planta baja: Sin retranqueos o mayor o igual a 3 metros.
 - b. En otras plantas: Sin retranqueos o mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
 - a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
 - b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

3. Distancia mínima a lindes laterales:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

4. Distancia mínima a linde posterior:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

5. Otros edificios en la parcela:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.10.4. OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.
3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m² de superficie y 1 planta (PB) / 3 metros de altura a cumbre, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

12.10.5. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS	SITUACIÓN	DESTINO
USO PRINCIPAL	1 Espacio libre de manzana completa.	P Público
USO ALTERNATIVO	2 Espacio libre de parcela.	C Público o concesión administrativa
USO COMPLEMENTARIO	3 Todas las plantas sobre rasante.	V Privado
USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4 Planta sótano y/o semisótano.	T Todos
USO PROHIBIDO	5 Planta Baja.	
USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6 Planta primera	
	7 Edificio exclusivo.	
	8 Cubierta de la edificación.	

NOTAS en el cuadro: * existente / ** quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU	UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar	a-b ⁶	3	T
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA		7	T
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA			
	IA3	DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES	b-f	2-5	T
		a Actividades artesanales	c	5	T
		b Actividades auxiliares de la construcción	d	2-4-5	T
		c Instalaciones de almacenamiento	e	2-8	T
		d Instalaciones térmicas	a	5-6	T
e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables					
f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos					
IP2	INCOMPATIBLES				

⁶ En parcelas con superficie superior a 1.000 m², se permite el uso residencial bifamiliar (2 viviendas por parcela).

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
	IP3	EXCEPCIONALES			
USO AGROINDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES a Actividad artesana b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas e Harineras y otras transformaciones de cereales f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal	c-d	5	T
		INCOMPATIBLES			
	IG2	EXCEPCIONALES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO		3	T
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO			
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL a Establecimientos tradicionales y especializados b Autoservicios c Superservicios d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ² e Tiendas de conveniencia f Establecimientos de venta de saldos	a-b-c-d-e-f	5-6****	T
		TC2	CENTRO COMERCIAL a Mercados municipales minoristas b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²		
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ² b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ² c Grandes almacenes d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ² e Centros comerciales f Parques comerciales			
		TC4	VENTA OCASIONAL		
USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO a Restaurantes b Salones de banquetes c Cafeterías d Bares y tapperías e Degustaciones f Catering	a-c	2-5-6	T
			d-e	2-5	T
			b-f	3	T
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO a Restaurante con espectáculo b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio	a-e-f-g	7	T
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego d Casas de apuestas	b-c-d	7	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios	a-b-d	7	T
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-	TH1	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel b Hotel apartamento c Hostal d Pensión	a-b-c-d	7	T
	TH2	APARTAMENTOS TURÍSTICOS			
	TH3	CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO		7	T
	TH5	TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales	a-b-c	3	T
	TH6	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1	ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES		3****	T
	EQ-C2	ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES			
	EQ-C3	ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES			
	EQ-C4	ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1	PREESCOLAR		7	T
	EQ-E2	EDUCACIÓN PRIMARIA			
	EQ-E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA			
	EQ-E4	CENTROS UNIVERSITARIOS			
	EQ-E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1	CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		3	T
	EQ-S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA			
	EQ-S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1	SIN RESIDENCIA		3	T
	EQ-A2	CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO			
	EQ-A3	CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO		7	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1	PISTAS DESCUBIERTAS		2	T
	EQ-D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS			
	EQ-D3	GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO		5-6	T
	EQ-D4	CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1	ADMINISTRATIVO		3	P
	EQ-M2	SEGURIDAD CIUDADANA		3	P
	EQ-M3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		3	P
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA			
	EQ-R2	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio			
	EQ-SU2	CEMENTERIOS			
	EQ-SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA			
	EQ-SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos	c***	2-4-5	T
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS			
	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL2	ZONAS VERDES		2	T
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	T
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES: REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC			
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO		4-5	T
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	T
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO			
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		2	T
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO			
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales	a	5	T
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad	a	5	T
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.			
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS		2-5	T
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA			
	AG4	PISCICULTURA			
	AG5	APICULTURA			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.10.6. OBRAS PERMITIDAS

- Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
- Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.10.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.11. ORDENANZA R8: UNIFAMILIAR EXTENSIVA.

12.11.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza UA-1 de las NNSS de 1991. Son manzanas caracterizadas por una parcelación de gran tamaño, ocupadas por viviendas unifamiliares aisladas.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R8 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.11.2. TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar aislada.

12.11.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 1.000 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 15,00 m.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 30 %.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:**
 - En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: 0,50 m²/m².
 - En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,0 metros.
Se permiten torreones con una superficie edificada no superior a 20 m² y con una altura que no supere 1,50 metros de la altura máxima permitida.
2. **Altura mínima:** No se fija.
3. **Edificación bajo rasante:** Se permite una planta bajo rasante con la misma ocupación de las plantas sobre rasante y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
 - a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
 - b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
 - a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
 - b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
 - a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
 - b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

4. Distancia mínima a linde posterior:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

5. Otros edificios en la parcela:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.11.4. OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.
3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m² de superficie y 1 planta (PB) / 2,60 metros de altura a cumbre, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

12.11.5. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS	SITUACIÓN	DESTINO
USO PRINCIPAL	1 Espacio libre de manzana completa.	P Público
USO ALTERNATIVO	2 Espacio libre de parcela.	C Público o concesión administrativa
USO COMPLEMENTARIO	3 Todas las plantas sobre rasante.	V Privado
USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4 Planta sótano y/o semisótano.	T Todos
USO PROHIBIDO	5 Planta Baja.	
USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6 Planta primera	
	7 Edificio exclusivo.	
	8 Cubierta de la edificación.	

*NOTAS en el cuadro: * existente / **quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.*

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)	SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar	a-b 7	3	T
	RM MULTIFAMILIAR O COLECTIVA			
	RC RESIDENCIA COMUNITARIA		7	T
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA			
	IA3 DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	COMPATIBLES a Actividades artesanales b Actividades auxiliares de la construcción c Instalaciones de almacenamiento d Instalaciones térmicas e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos	b-f	2-5	T
		c	5	T
		d	2-4-5	T
		e	2-8	T
	IP2 INCOMPATIBLES	a	5-6	T

⁷ En parcelas con superficie superior a 2.000 m², se permite el uso residencial bifamiliar (2 viviendas por parcela).

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
	IP3	EXCEPCIONALES			
USO AGROINDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES a Actividad artesana b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas e Harineras y otras transformaciones de cereales f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal	c-d	5	T
			a-b	5-6	T
	IG2	INCOMPATIBLES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO		3	T
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO		7	T
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL a Establecimientos tradicionales y especializados b Autoservicios c Superservicios d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ² e Tiendas de conveniencia f Establecimientos de venta de saldos	a-b-c-d-e-f	5-6****	T
	TC2	CENTRO COMERCIAL a Mercados municipales minoristas b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²			
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ² b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ² c Grandes almacenes d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ² e Centros comerciales f Parques comerciales			
	TC4	VENTA OCASIONAL			
USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO a Restaurantes b Salones de banquetes c Cafeterías d Bares y tapperías e Degustaciones f Catering	a-c	2-5-6	T
			d-e	2-5	T
			b-f	3	T
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO a Restaurante con espectáculo b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio	a-e-f-g	7	T
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego	b-c-d	7	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)	SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
	d Casas de apuestas			
	TR4 ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios	a-b-d	7	T
	TR5 OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-	TH1 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel b Hotel apartamento c Hostal d Pensión	a-b-c-d	7	T
	TH2 APARTAMENTOS TURÍSTICOS			
	TH3 CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO		7	T
	TH5 TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales	a-b-c	3	T
	TH6 ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1 ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES		3****	T
	EQ-C2 ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES			
	EQ-C3 ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES			
	EQ-C4 ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1 PREESCOLAR		7	T
	EQ-E2 EDUCACIÓN PRIMARIA		7	P
	EQ-E3 EDUCACIÓN SECUNDARIA		7	P
	EQ-E4 CENTROS UNIVERSITARIOS		7	P
	EQ-E5 OTROS CENTROS EDUCATIVOS		3	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1 CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		3	T
	EQ-S2 HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA			
	EQ-S3 OTROS CENTROS VETERINARIOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1 SIN RESIDENCIA		3	T
	EQ-A2 CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO			
	EQ-A3 CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO		7	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1 PISTAS DESCUBIERTAS		2	T
	EQ-D2 PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS			
	EQ-D3 GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO		5-6	T
	EQ-D4 CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1 ADMINISTRATIVO		3	P
	EQ-M2 SEGURIDAD CIUDADANA		3	P
	EQ-M3 DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		3	P
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1 CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA			
	EQ-R2 CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1 TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio			
	EQ-SU2 CEMENTERIOS			
	EQ-SU3 SERVICIOS DE LIMPIEZA			
	EQ-SU4 GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes	c***	2-4-5	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos			
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS			
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T
	EL2	ZONAS VERDES		2	T
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	T
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES: REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC			
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO		4-5	T
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	T
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO			
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		2	T
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO			
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales	a	5	T
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad	a	5	T
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.			
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLORACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS		2-5	T
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA			
	AG4	PISCICULTURA			
	AG5	APICULTURA			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.11.6. OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.

2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.11.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.12. ORDENANZA R9: VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE.

12.12.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde a áreas de suelos ocupados por edificaciones de vivienda colectiva en bloque, ya sea compacto o aislado. Se asigna esta ordenanza a edificaciones existentes y a ámbitos de SUNC.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R9 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.12.2. TIPOLOGÍA.

Vivienda colectiva en bloque.

12.12.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** En SUC: la existente; en SUNC: 1.000 m²s.
2. **Superficie máxima:** La existente.
3. **Frente mínimo:** En SUC: el existente; en SUNC: 15 m
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:**

- En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: la existente;
- En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable: 65%.

2. **Coefficiente de edificabilidad neta:**

- En parcelas ocupada en SUC: La existente.
- En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** En SUC: la existente; en SUNC: 3 plantas (PB + 2) / 9,5 metros.
2. **Altura mínima:** En SUC: la existente; en SUNC: no se fija.
3. **Volumen máximo por edificio:** Para nueva edificación, cada volumen construido tendrá una superficie máxima edificada de 2.700 m²c.
4. **Edificación bajo rasante:**
 - En SUC, en caso de sustitución del edificio, se permite una planta bajo rasante con la misma ocupación de las plantas sobre rasante y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa.
 - En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable se permiten dos plantas bajo rasante con una ocupación máxima del 70% de la parcela y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**

- En SUC: Para todas las plantas, la existente.
- En ámbitos con regulación propia (AD / AA / SUS): Para todas las plantas sobre rasante: conforme área de movimiento señalada en planos.

2. Fondo máximo edificable:

Para todas las plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

3. Distancia mínima a lindes laterales:

- En SUC: Para todas las plantas, la existente.
- En ámbitos con regulación propia (AD / AA / SUS): Para todas las plantas sobre rasante: conforme área de movimiento señalada en planos.

4. Distancia mínima a linde posterior:

- En SUC: Para todas las plantas, la existente.
- En ámbitos con regulación propia (AD / AA / SUS): Para todas las plantas sobre rasante: conforme área de movimiento señalada en planos.

5. Otros edificios en la parcela:

- Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.12.4. OTRAS CONDICIONES.

- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.
- Se permite una edificación auxiliar de 16 m² de superficie y 1 planta (PB) / 3,0 metros de altura a cumbre, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

12.12.5. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS		SITUACIÓN		DESTINO	
	USO PRINCIPAL	1	Espacio libre de manzana completa.	P	Público
	USO ALTERNATIVO	2	Espacio libre de parcela.	C	Público o concesión administrativa
	USO COMPLEMENTARIO	3	Todas las plantas sobre rasante.	V	Privado
	USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4	Planta sótano y/o semisótano.	T	Todos
	USO PROHIBIDO	5	Planta Baja.		
	USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6	Planta primera		
		7	Edificio exclusivo.		
		8	Cubierta de la edificación.		

*NOTAS en el cuadro: * existente / **quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.*

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU	UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar	a-b	3	T
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA		3	T
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA		7	T
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA			
	IA3	DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES	b-f	2-5	T
		a Actividades artesanales	c	5	T
		b Actividades auxiliares de la construcción	d	2-4-5	T
		c Instalaciones de almacenamiento	e	2-8	T
		d Instalaciones térmicas	a	5-6	T
	e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables				
f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos					
IP2	INCOMPATIBLES				
IP3	EXCEPCIONALES				
USO AGROINDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES	c-d	5	T
		a Actividad artesana			
	b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos				
	c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados				
d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas	a-b	5-6	T		
e Harineras y otras transformaciones de cereales					
f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados					
g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares					
h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal					
IG2				INCOMPATIBLES	
IG3	EXCEPCIONALES				
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO		3	T
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO		5-6****	T
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL	a-b-c-d-e-f	5-6****	T
		a Establecimientos tradicionales y especializados			
	b Autoservicios				
	c Superservicios				
	d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ²				
e Tiendas de conveniencia					
f Establecimientos de venta de saldos					
TC2	CENTRO COMERCIAL	b			T
	a Mercados municipales minoristas				
	b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²				
TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ²			
		b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ²			
		c Grandes almacenes			
		d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ²			
e Centros comerciales					
f Parques comerciales					
TC4	VENTA OCASIONAL				
USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO	a-c	2-5-6	T
		a Restaurantes	d-e	2-5	T
		b Salones de banquetes	b-f	3	T
	c Cafeterías				
	d Bares y tapperías				
e Degustaciones					
f Catering					
TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO	a	5-6	T	
	a Restaurante con espectáculo				

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio	d-e-f-g	5	T
			b-c	7	T
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego d Casas de apuestas	b-c-d	5	T
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios	a-b-d	7	T
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-	TH1	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel b Hotel apartamento c Hostal d Pensión	a-b-c-d	7	T
	TH2	APARTAMENTOS TURÍSTICOS		3	T
	TH3	CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO		3	T
	TH5	TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales	a-b-c	3	T
	TH6	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1	ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES		3****	T
	EQ-C2	ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES			
	EQ-C3	ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES			
	EQ-C4	ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1	PREESCOLAR		5-6****	T
	EQ-E2	EDUCACIÓN PRIMARIA			
	EQ-E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA			
	EQ-E4	CENTROS UNIVERSITARIOS			
	EQ-E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1	CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		3	T
	EQ-S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA			
	EQ-S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1	SIN RESIDENCIA		3	T
	EQ-A2	CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO			
	EQ-A3	CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO		7	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1	PISTAS DESCUBIERTAS		2	T
	EQ-D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS			
	EQ-D3	GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO		5-6	T
	EQ-D4	CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1	ADMINISTRATIVO		3	P
	EQ-M2	SEGURIDAD CIUDADANA		3	P
	EQ-M3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		3	P

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA		5	V
	EQ-R2	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio			
	EQ-SU2	CEMENTERIOS			
	EQ-SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA			
	EQ-SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos	c***	2-4-5	T
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS			
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T
	EL2	ZONAS VERDES		2	T
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	T
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES: REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC			
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO		4-5	T
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	T
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO			
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO			
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO			
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales			
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad			
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA			
	AG4	PISCICULTURA			
	AG5	APICULTURA			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.12.6. **OBRAS PERMITIDAS**

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.12.7. **CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

A. FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los siguientes materiales: piedra en aparejos tradicionales, pudiéndose combinar con ladrillo de tejar, revocos lisos y enfoscados en tonos ocre y sienas, y el hormigón visto, se prohíben expresamente los ladrillos bicolores, el enfoscado sin pintar y el bloque de hormigón.

B. CUBIERTAS.

1. Se permite la cubierta plana.
2. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente mínima de 15° y máxima de 30°.
3. Las cubiertas inclinadas serán de coloración rojiza y preferentemente de teja cerámica, permitiéndose también las tejas de cemento coloreado en rojo y la pizarra.
4. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
5. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.
6. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.

12.13. ORDENANZA **TH**: TERCIARIO HOTELERO.

12.13.1. **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza regula las parcelas señaladas específicamente para uso turístico.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código TH en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.13.2. **TIPOLOGÍA.**

Edificación aislada.

12.13.3. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** La existente.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 25%.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:**
 - En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: 0,40 m²/m².
 - En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 7 m.
2. **Altura mínima:** No se fija.
3. **Edificación bajo rasante:** Se permite una planta bajo rasante con la misma ocupación de las plantas sobre rasante y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Alineación exterior:

- a. En planta baja: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.
Se permitirá la alineación existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.
- b. En otras plantas: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.
Se permitirá la alineación existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

2. Fondo máximo edificable:

- a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
- b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

3. Distancia mínima a lindes laterales:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

4. Distancia mínima a linde posterior:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

5. Otros edificios en la parcela:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.

- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

E. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Deberán preverse suficientes plazas de aparcamiento en la parcela según la Normativa sectorial aplicable a cada uso.

12.13.4. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS	SITUACIÓN	DESTINO
USO PRINCIPAL	1 Espacio libre de manzana completa.	P Público
USO ALTERNATIVO	2 Espacio libre de parcela.	C Público o concesión administrativa
USO COMPLEMENTARIO	3 Todas las plantas sobre rasante.	V Privado
USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4 Planta sótano y/o semisótano.	T Todos
USO PROHIBIDO	5 Planta Baja.	
USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6 Planta primera	
	7 Edificio exclusivo.	
	8 Cubierta de la edificación.	

*NOTAS en el cuadro: * existente / ** quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.*

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)	SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar			
	RM MULTIFAMILIAR O COLECTIVA			
	RC RESIDENCIA COMUNITARIA			
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA			
	IA3 DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES	b-f	2-5	T
	a Actividades artesanales	c	5	T
	b Actividades auxiliares de la construcción	d	2-4-5	T
	c Instalaciones de almacenamiento	e	2-8	T
	d Instalaciones térmicas			
	e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables	a	5-6	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
	IP2	INCOMPATIBLES			
	IP3	EXCEPCIONALES			
USO AGROINDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES a Actividad artesana b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas e Harineras y otras transformaciones de cereales f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal	c-d	5	T
			a-b	5-6	T
	IG2	INCOMPATIBLES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO		3	T
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO		5-6****	T
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL a Establecimientos tradicionales y especializados b Autoservicios c Superservicios d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ² e Tiendas de conveniencia f Establecimientos de venta de saldos	a-b-c-d-e-f	5-6****	T
			b		T
	TC2	CENTRO COMERCIAL a Mercados municipales minoristas b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²			
		GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ² b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ² c Grandes almacenes d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ² e Centros comerciales f Parques comerciales			
TC3	VENTA OCASIONAL				
USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO a Restaurantes b Salones de banquetes c Cafeterías d Bares y tapperías e Degustaciones f Catering	a-b-c-d-e	5-6	T
			a-b-c-d-e-f-g-i	5-6	T
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO a Restaurante con espectáculo b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio			
TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego	a-b-c-d	5-6	T	

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)	SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
	d Casas de apuestas			
	TR4 ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios	a-b-d	5-6	T
	TR5 OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-	TH1 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel b Hotel apartamento c Hostal d Pensión		7	T
	TH2 APARTAMENTOS TURÍSTICOS		7	T
	TH3 CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO			
	TH5 TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales		7	T
	TH6 ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO		7	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1 ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES		3	T
	EQ-C2 ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		3	T
	EQ-C3 ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES		7	T
	EQ-C4 ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		2	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1 PREESCOLAR		3	T
	EQ-E2 EDUCACIÓN PRIMARIA		7	P
	EQ-E3 EDUCACIÓN SECUNDARIA		7	P
	EQ-E4 CENTROS UNIVERSITARIOS		7	T
	EQ-E5 OTROS CENTROS EDUCATIVOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1 CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		3	T
	EQ-S2 HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		7	T
	EQ-S3 OTROS CENTROS VETERINARIOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1 SIN RESIDENCIA			
	EQ-A2 CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO			
	EQ-A3 CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO		7	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1 PISTAS DESCUBIERTAS		2	T
	EQ-D2 PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS			
	EQ-D3 GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO		5-6	T
	EQ-D4 CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1 ADMINISTRATIVO			
	EQ-M2 SEGURIDAD CIUDADANA			
	EQ-M3 DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1 CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA			
	EQ-R2 CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1 TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio			
	EQ-SU2 CEMENTERIOS			
	EQ-SU3 SERVICIOS DE LIMPIEZA			
	EQ-SU4 GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos	c***	2-4-5	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS			
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T
	EL2	ZONAS VERDES		2	T
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	T
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES: REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC			
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO		4-5	T
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	T
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO			
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO			
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO			
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales			
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad			
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.			
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA			
	AG4	PISCICULTURA			
	AG5	APICULTURA			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.13.5. OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.

2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.13.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

En el caso de edificios protegidos, serán de aplicación las condiciones incluidas en la correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

12.14. ORDENANZA **ES**: ESTACIÓN DE SERVICIO.

12.14.1. **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza regula las parcelas señaladas específicamente para el uso de estación de servicio.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código ES en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.14.2. **TIPOLOGÍA.**

Edificación aislada.

12.14.3. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 650 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** Se establece un 20% de la superficie de parcela como máxima ocupación para edificación cerrada, permitiéndose otro 20% para marquesinas y elementos auxiliares.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:**
 - En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: 0,20 m²/m², computando solo la edificación cerrada.
 - En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima:** 5 metros a alero, más 2 metros hasta la cumbrera.
2. **Altura mínima:** No se fija.
3. **Número máximo de plantas:** 1 planta (baja), permitiéndose una entreplanta en la altura total, que computará a efectos de edificabilidad.
4. **Edificación bajo rasante:** No se permite.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta, siempre que se justifique que tal disposición resulta imprescindible por motivos técnicos y siempre que queden estéticamente integrados en el proyecto de arquitectura del edificio. La verificación del cumplimiento de ambos requisitos queda sujeta al criterio de los servicios técnicos municipales en el trámite de la licencia de edificación.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:** No se fija.
2. **Fondo máximo edificable:** Determinado por las condiciones de posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:** Sin retranqueo o la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima de 2 metros lineales de los linderos laterales.

Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo 3 m.

4. Distancia mínima a linde posterior: Sin retranqueo o la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima de 2 metros lineales del lindero posterior.

Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo 3 m.

5. Otros edificios:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

6. Bajo rasante se permiten únicamente elementos técnicos como depósitos, transformadores, etc.

E. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

12.14.4. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS		SITUACIÓN		DESTINO	
USO PRINCIPAL	1	Espacio libre de manzana completa.	P	Público	
USO ALTERNATIVO	2	Espacio libre de parcela.	C	Público o concesión administrativa	
USO COMPLEMENTARIO	3	Todas las plantas sobre rasante.	V	Privado	
USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4	Planta sótano y/o semisótano.	T	Todos	
USO PROHIBIDO	5	Planta Baja.			
USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6	Planta primera			
	7	Edificio exclusivo.			
	8	Cubierta de la edificación.			

*NOTAS en el cuadro: * existente / **quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.*

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO	
RESIDENCIAL	RU	UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar				
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA				
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA				
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE				
	IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA				
	IA3	DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE				
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES a Actividades artesanales b Actividades auxiliares de la construcción c Instalaciones de almacenamiento d Instalaciones térmicas e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos				
		INCOMPATIBLES				
		EXCEPCIONALES				
USO AGROINDUSTRIAL		IG1	COMPATIBLES a Actividad artesana b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas e Harineras y otras transformaciones de cereales f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		h Mataderos e instalaciones de procesamiento de productos cárnicos y alimentos de origen animal			
	IG2	INCOMPATIBLES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO			
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO			
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL a Establecimientos tradicionales y especializados b Autoservicios c Superservicios d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ² e Tiendas de conveniencia f Establecimientos de venta de saldos	a-c-e	5	T
		TC2	CENTRO COMERCIAL a Mercados municipales minoristas b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²		
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ² b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ² c Grandes almacenes d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ² e Centros comerciales f Parques comerciales			
		TC4	VENTA OCASIONAL		
USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO a Restaurantes b Salones de banquetes c Cafeterías d Bares y taperías e Degustaciones f Catering	a-c-d-e	5	T
		TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO a Restaurante con espectáculo b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio		
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego d Casas de apuestas			
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-	TH1	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel b Hotel apartamento c Hostal d Pensión			
		TH2	APARTAMENTOS TURÍSTICOS		

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
	TH3	CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO			
	TH5	TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales			
	TH6	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1	ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES			
	EQ-C2	ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES			
	EQ-C3	ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES			
	EQ-C4	ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1	PREESCOLAR			
	EQ-E2	EDUCACIÓN PRIMARIA			
	EQ-E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA			
	EQ-E4	CENTROS UNIVERSITARIOS			
	EQ-E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1	CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS			
	EQ-S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA			
	EQ-S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1	SIN RESIDENCIA			
	EQ-A2	CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO			
	EQ-A3	CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1	PISTAS DESCUBIERTAS			
	EQ-D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS			
	EQ-D3	GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO			
	EQ-D4	CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HIPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1	ADMINISTRATIVO			
	EQ-M2	SEGURIDAD CIUDADANA			
	EQ-M3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA			
	EQ-R2	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio			
	EQ-SU2	CEMENTERIOS			
	EQ-SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA			
	EQ-SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos		2	T
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS			
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T
	EL2	ZONAS VERDES			
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES			
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES : REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO DE COMUNICACIONES : GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO			
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	T
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO			
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO			
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO			
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales			
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad			
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.			
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA			
	AG4	PISCICULTURA			
	AG5	APICULTURA			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICICULTURA Y SIMILARES			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.14.5. OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.14.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.15. ORDENANZA **DC**: DOTACIONAL COMPACTO.

12.15.1. **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a uso dotacional, integradas en una manzana compacta.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código DC en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.15.2. **TIPOLOGÍA.**

Edificios singulares en manzana compacta.

12.15.3. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

A. CONDICIONES DE PARCELA.

No se permiten nuevas segregaciones.

1. **Superficie mínima:** La existente.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 100%.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:**
 - En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: 2,0 m²/m².
 - En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General. En su defecto, será aplicable el coeficiente para suelo urbano.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 8 m.

Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación de su necesidad y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.
2. **Altura mínima:** No se fija.
3. **Edificación bajo rasante:** Se permite una planta bajo rasante con la misma ocupación de las plantas sobre rasante y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
 - a. En planta baja: No se fijan.
 - b. En otras plantas: No se fijan.
2. **Fondo máximo edificable:**
 - a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
 - b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
 - a. En planta baja: No se fija.

b. En otras plantas: No se fija.

4. Distancia mínima a linde posterior:

- a. En planta baja: No se fija.
- b. En otras plantas: No se fija.

5. Otros edificios en la parcela:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

E. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Al tratarse de parcela situadas en el tejido urbano más compacto se deberán prever suficientes plazas de aparcamiento en el interior de la parcela siempre que sea posible por la configuración de la misma.

12.15.4. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS	SITUACIÓN	DESTINO
USO PRINCIPAL	1 Espacio libre de manzana completa.	P Público
USO ALTERNATIVO	2 Espacio libre de parcela.	C Público o concesión administrativa
USO COMPLEMENTARIO	3 Todas las plantas sobre rasante.	V Privado
USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4 Planta sótano y/o semisótano.	T Todos
USO PROHIBIDO	5 Planta Baja.	
USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6 Planta primera	
	7 Edificio exclusivo.	
	8 Cubierta de la edificación.	

*NOTAS en el cuadro: * existente / **quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.*

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU	UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar		3-4	P
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA			
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA			
	IA3	DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES a Actividades artesanales b Actividades auxiliares de la construcción c Instalaciones de almacenamiento d Instalaciones térmicas e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos	a-c-d-e-f	3 (según normativa específica)	P
		IP2	INCOMPATIBLES		
		IP3	EXCEPCIONALES		
USO AGROINDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES a Actividad artesana b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas e Harineras y otras transformaciones de cereales	a	3	P

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal			
	IG2	INCOMPATIBLES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO			
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	P
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL a Establecimientos tradicionales y especializados b Autoservicios c Superservicios d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ² e Tiendas de conveniencia f Establecimientos de venta de saldos	a	5-6****	P
		TC2	CENTRO COMERCIAL a Mercados municipales minoristas b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²		
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ² b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ² c Grandes almacenes d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ² e Centros comerciales f Parques comerciales			
		TC4	VENTA OCASIONAL		
USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO a Restaurantes b Salones de banquetes c Cafeterías d Bares y taperías e Degustaciones f Catering	a-c-d-e	3	C
		TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO a Restaurante con espectáculo b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio		
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego d Casas de apuestas			
		TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios		
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-	TH1	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel b Hotel apartamento c Hostal			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		d Pensión			
	TH2	APARTAMENTOS TURÍSTICOS			
	TH3	CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO			
	TH5	TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales			
	TH6	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1	ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES		3	T
	EQ-C2	ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		3	P
	EQ-C3	ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES		7	P
	EQ-C4	ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		2	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1	PREESCOLAR		3	T
	EQ-E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		3	P
	EQ-E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		3	P
	EQ-E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		3	P
	EQ-E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		3	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1	CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		3	T
	EQ-S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		7	T
	EQ-S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		3	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1	SIN RESIDENCIA		3	T
	EQ-A2	CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO		3	P
	EQ-A3	CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO		7	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1	PISTAS DESCUBIERTAS		2	T
	EQ-D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		7	P
	EQ-D3	GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO		3	T
	EQ-D4	CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1	ADMINISTRATIVO		3	P
	EQ-M2	SEGURIDAD CIUDADANA		7	P
	EQ-M3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		7	P
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA		5-7	V
	EQ-R2	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.		7	V
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio	b	7	T
	EQ-SU2	CEMENTERIOS		2-7	P
	EQ-SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		3	P
	EQ-SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos	c	2-7	P-C
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS		2-7	T
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T
	EL2	ZONAS VERDES		2	T
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	T
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES:	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
REDES Y TERMINALES	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC			
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO		4-5	P
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	T
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO		4	P
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO			
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO			
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales			
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad			
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.			
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA			
	AG4	PISCICULTURA			
	AG5	APICULTURA			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA Y SIMILARES			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.15.5. OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.15.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.16. ORDENANZA **DE**: DOTACIONAL EXENTO.

12.16.1. **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a uso dotacional con edificación exenta, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código DE en los Planos de Ordenación correspondientes.

Para el Matadero Municipal se establece la Ordenanza DE con unas condiciones particulares descritas en el apartado 12.16.8 de la presente Normativa.

12.16.2. **TIPOLOGÍA.**

Edificación exenta en gran parcela.

12.16.3. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 1.000 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 20 metros.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 60%.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:**
 - En suelo urbano no incluido en ámbito de actuación: 0,8 m²/m².
 - En los ámbitos con regulación propia, Actuaciones de Dotación, Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General. En su defecto, será aplicable el coeficiente para suelo urbano.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 9 m.
Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación de su necesidad y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.
2. **Altura mínima:** No se fija.
3. **Edificación bajo rasante:** Se permiten dos plantas bajo rasante con una ocupación máxima del 65% de la parcela y en las condiciones del artículo 5.8.7.3 de la presente normativa.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
 - a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
 - b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
 - a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
 - b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

4. Distancia mínima a linde posterior:

- a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
- b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

5. Otros edificios en la parcela:

- a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
- b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.16.4. OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos, debiéndose prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.
2. Se deberá destinar al menos un 30% del espacio libre a zona ajardinada.
3. Se permite una edificación auxiliar de 30 m² de superficie y 1 planta / 3,0 metros, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.

12.16.5. USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS	SITUACIÓN	DESTINO
USO PRINCIPAL	1 Espacio libre de manzana completa.	P Público
USO ALTERNATIVO	2 Espacio libre de parcela.	C Público o concesión administrativa
USO COMPLEMENTARIO	3 Todas las plantas sobre rasante.	V Privado
USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4 Planta sótano y/o semisótano.	T Todos
USO PROHIBIDO	5 Planta Baja.	
USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6 Planta primera	
	7 Edificio exclusivo.	
	8 Cubierta de la edificación.	

*NOTAS en el cuadro: * existente / ** quioscos / *** para servicio de la instalación / **** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.*

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)	SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar		3-4	P
	RM MULTIFAMILIAR O COLECTIVA			
	RC RESIDENCIA COMUNITARIA			
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA			
	IA3 DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES a Actividades artesanales b Actividades auxiliares de la construcción c Instalaciones de almacenamiento d Instalaciones térmicas e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos	a-c-d-e-f	3 (según normativa específica)	P
	IP2 INCOMPATIBLES			
	IP3 EXCEPCIONALES			
USO AGROINDUSTRIAL	IG1 COMPATIBLES a Actividad artesana	a	3	P

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas e Harineras y otras transformaciones de cereales f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal			
	IG2	INCOMPATIBLES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO			
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	T
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO		3	P
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL a Establecimientos tradicionales y especializados b Autoservicios c Superservicios d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ² e Tiendas de conveniencia f Establecimientos de venta de saldos	a	5-6****	P
		TC2	CENTRO COMERCIAL a Mercados municipales minoristas b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²		
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ² b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ² c Grandes almacenes d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ² e Centros comerciales f Parques comerciales			
		TC4	VENTA OCASIONAL		
	USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO a Restaurantes b Salones de banquetes c Cafeterías d Bares y taperías e Degustaciones f Catering	a-c-d-e	3
TR2		ESTABLECIMIENTOS DE OCIO a Restaurante con espectáculo b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio			
		TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego d Casas de apuestas		
TR4		ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		c Espectáculos circenses d Espectáculos varios			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-	TH1	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel b Hotel apartamento c Hostal d Pensión			
	TH2	APARTAMENTOS TURÍSTICOS			
	TH3	CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
	TH4	VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO			
	TH5	TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales			
	TH6	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1	ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES		3	T
	EQ-C2	ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		3	P
	EQ-C3	ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES		7	P
	EQ-C4	ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		2	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1	PREESCOLAR		3	T
	EQ-E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		3	T
	EQ-E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		3	T
	EQ-E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		3	T
	EQ-E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		3	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1	CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		3	T
	EQ-S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		7	T
	EQ-S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		3	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A1	SIN RESIDENCIA		3	
	EQ-A2	CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO		3	P
	EQ-A3	CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO		7	T
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1	PISTAS DESCUBIERTAS		2	T
	EQ-D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		7	P
	EQ-D3	GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO		3	T
	EQ-D4	CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1	ADMINISTRATIVO		3	P
	EQ-M2	SEGURIDAD CIUDADANA		7	P
	EQ-M3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		7	P
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA		5-7	V
	EQ-R2	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.		7	V
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio		7	T
	EQ-SU2	CEMENTERIOS		2-7	P
	EQ-SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		3	P
	EQ-SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos	a-c	2-7	C
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS		2-7	T
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	T
	EL2	ZONAS VERDES		2	T
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	T

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES: REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC		2-3	T
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO		4-5	P
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir		2	T
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS		2-4-5	T
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO		4	P
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		2	T
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO			
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales	a	5	T
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad	a-b	5	P
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.		2	P
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS		2-5	P
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA			
	AG4	PISCICULTURA			
	AG5	APICULTURA			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICICULTURA Y SIMILARES			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.16.6. OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.16.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.17. ORDENANZA **EL**: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

12.17.1. **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a espacios libres y áreas ajardinadas de titularidad y uso público.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código EL en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.17.2. **TIPOLOGÍA.**

Espacios libres y áreas ajardinadas.

12.17.3. **PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** No se fija.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** No se fija.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación:** 5%.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta:** 0,05 m²/m².

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 1 planta (PB) / 3 m.

Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación de su necesidad y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.

2. **Altura mínima:** No se fija.
3. **Edificación bajo rasante:** No se permite.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:** Mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:** Fijado por las condiciones de posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:** Mayor o igual a 3 metros.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** Mayor o igual a 3 metros.
5. **Otros edificios en la parcela:**
 - a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
 - b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.17.4. **USOS.**

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al siguiente cuadro.

USOS		SITUACIÓN		DESTINO	
	USO PRINCIPAL	1	Espacio libre de manzana completa.	P	Público
	USO ALTERNATIVO	2	Espacio libre de parcela.	C	Público o concesión administrativa
	USO COMPLEMENTARIO	3	Todas las plantas sobre rasante.	V	Privado
	USO ALTERNATIVO O COMPLEMENTARIO	4	Planta sótano y/o semisótano.	T	Todos
	USO PROHIBIDO	5	Planta Baja.		
	USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE	6	Planta primera		
		7	Edificio exclusivo.		
		8	Cubierta de la edificación.		

NOTAS en el cuadro: * existente / **quioscos / *** para servicio de la instalación /
**** siempre asociado a la planta baja y con acceso desde el nivel inferior del local.

(1) En el caso de existir subcategorías se permiten únicamente las señaladas en la casilla correspondiente.

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU	UNIFAMILIAR Y/O BIFAMILIAR a Unifamiliar b Bifamiliar			
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA			
USO INDUSTRIAL: ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE			
	IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA			
	IA3	DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE			
USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES a Actividades artesanales b Actividades auxiliares de la construcción c Instalaciones de almacenamiento d Instalaciones térmicas e Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente renovables f Punto de recarga doméstico de vehículos eléctricos	c-d-e-f	3 (según normativa específica)	P
	IP2	INCOMPATIBLES			
	IP3	EXCEPCIONALES			
USO AGROINDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES a Actividad artesana b Elaboración a pequeña escala no artesanal de productos alimentarios y cosméticos c Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados d Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas e Harineras y otras transformaciones de cereales f Instalaciones de procesado de leche y sus derivados g Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares h Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal			
	IG2	INCOMPATIBLES			
	IG3	EXCEPCIONALES			
USO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL DOMÉSTICO			
	TO2	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO			
	TO3	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO			
USO TERCIARIO: COMERCIAL	TC1	LOCAL COMERCIAL a Establecimientos tradicionales y especializados b Autoservicios c Superservicios d Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500 m ² e Tiendas de conveniencia f Establecimientos de venta de saldos	a**	5	P
	TC2	CENTRO COMERCIAL a Mercados municipales minoristas b Galerías comerciales de menos de 1.500 m ²			
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL a Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m ² y 2.500 m ² b Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m ² c Grandes almacenes d Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m ²			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		e Centros comerciales f Parques comerciales			
	TC4	VENTA OCASIONAL		2	C
USO TERCIARIO: HOSTELERÍA Y RECREATIVO	TR1	HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO a Restaurantes b Salones de banquetes c Cafeterías d Bares y tapperías e Degustaciones f Catering	a-c-d-e**	5	C
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO a Restaurante con espectáculo b Discotecas c Salas de Fiesta d Pubs y karaokes e Bares especiales f Ciber-café g Café cantante h Bolera i Locales multiocio			
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO a Casinos de juego b Salas de bingo c Salones de juego d Casas de apuestas			
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS a Espectáculos cinematográficos b Espectáculos teatrales y musicales c Espectáculos circenses d Espectáculos varios			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS			
	USO TERCIARIO: HOSPEDAJE Y TURÍSTICO-	TH1	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS a Hotel b Hotel apartamento c Hostal d Pensión		
TH2		APARTAMENTOS TURÍSTICOS			
TH3		CAMPAMENTOS Y ÁREAS DE ACAMPADA			
TH4		VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO			
TH5		TURISMO RURAL a Hotel rural b Casa rural c Apartamentos rurales			
TH6		ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: CULTURAL	EQ-C1	ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES			
	EQ-C2	ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES			
	EQ-C3	ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES			
	EQ-C4	ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		2	P
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	EQ-E1	PREESCOLAR			
	EQ-E2	EDUCACIÓN PRIMARIA			
	EQ-E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA			
	EQ-E4	CENTROS UNIVERSITARIOS			
	EQ-E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SANITARIO	EQ-S1	CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS			
	EQ-S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA			
	EQ-S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS			
	EQ-A1	SIN RESIDENCIA			
	EQ-A2	CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO			

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	EQ-A3	CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	EQ-D1	PISTAS DESCUBIERTAS		2	P
	EQ-D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS			
	EQ-D3	GIMNASIOS Y OTROS LOCALES DE ENTRENAMIENTO			
	EQ-D4	CAMPOS DE GOLF, INSTALACIONES HÍPICAS, CIRCUITOS DE VELOCIDAD, ETC.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	EQ-M1	ADMINISTRATIVO			
	EQ-M2	SEGURIDAD CIUDADANA			
	EQ-M3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	EQ-R1	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA			
	EQ-R2	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	EQ-SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS a Con crematorio b Sin crematorio			
	EQ-SU2	CEMENTERIOS			
	EQ-SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA			
	EQ-SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO a Servicio de carburantes b Áreas de Servicio c Recarga de vehículos eléctricos	a-c	2	C
	EQ-SU5	INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS			
USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		2	P
	EL2	ZONAS VERDES		2	P
	EL3	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES		2	P
USO DE INFRAESTRUCTURAS	IF1	REDES DE INSTALACIONES (para servicio de la parcela)	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF2	CENTROS DE INSTALACIONES	Asimilados al uso IA1 permitido		
	IF3	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES			
USO DE COMUNICACIONES: REDES Y TERMINALES	RV	RED VIARIA			
	T1	HELIPUERTO			
	T2	FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, ESTACIÓN DE AUTOBUSES, ETC			
USO DE COMUNICACIONES: GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO			
	AP2	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			
	AP3	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AL AIRE LIBRE Y PISTAS DE PRÁCTICAS DE CONDUCIR a Playas de estacionamiento b Pistas de prácticas de conducir	a	2	P
	AP4	ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS	a	2	P
	AP5	ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	a	2	P
USO AGRÍCOLA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		2	P
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO		2	P
	AA3	ALMACENADO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA a Almacenado de aperos auxiliares b Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales	a	5	P

USO	CATEGORÍA (s/ Título 4)		SUBCATEGORÍA (1)	SITUACIÓN	DESTINO
		c Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales			
	AA4	VIVEROS E INVERNADEROS a Invernaderos domésticos b Invernaderos de escasa entidad c Invernaderos de compleja entidad	a-b	5	P
	AA5	DEPÓSITOS Y BALSAS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA RIEGO, ETC.		2	P
USO GANADERO Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES	AG1	EXPLORACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS		2-5	P
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA			
	AG4	PISCICULTURA			
	AG5	APICULTURA			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICICULTURA Y SIMILARES			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS			

12.17.5. OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados:** las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas:** serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.17.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.17.7. OTRAS CONDICIONES.

Sin perjuicio y además de lo establecido en el apartado 6.2.4 de la presente Normativa, se cumplirán las siguientes directrices:

1. Para el arbolado se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
2. Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
3. En las zonas verdes, se reducirá en la medida de lo posible la utilización de pavimentos rígidos con el fin de facilitar la permeabilidad de la zona.