

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Buitrago de Lozoya

1991



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

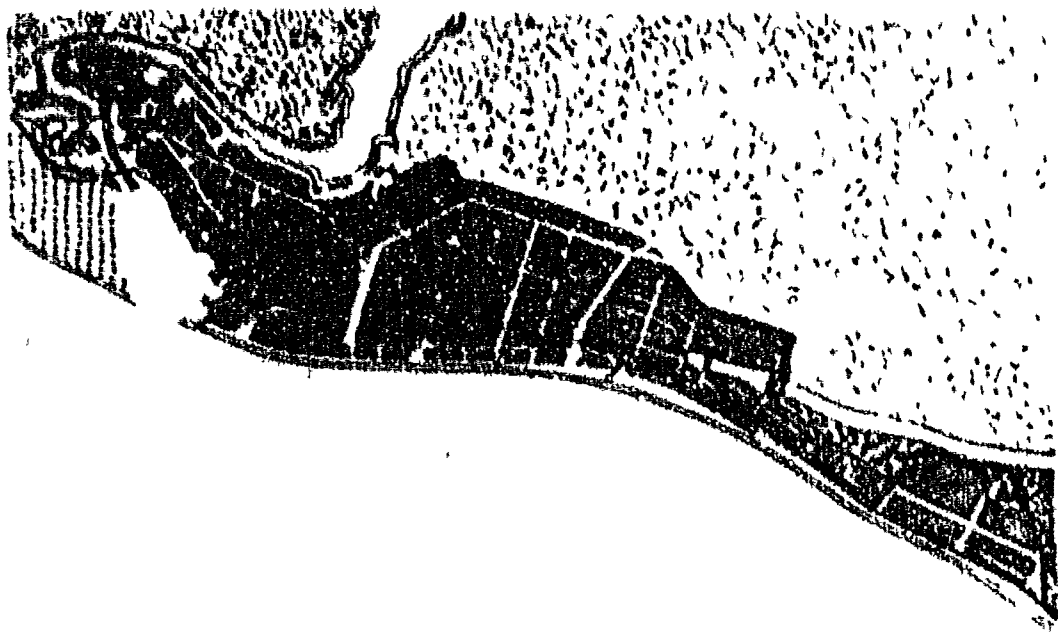
Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional

Comunidad de Madrid



Normas Urbanísticas

+ N O R M A S +
S U B S I D I A
R I A S + D E +
P L A N E A M I
E N T O + D E +
B U I T R A O O
• • • D L • • •
• L O Z O Y A •



N O R M A S U R B A N I S T I C A S
• • • • • P R O P U E S T A • • • • •
D O C U M E N T O A P B A C I O N D E F I N I T I V A
C O N S E J E R I A D E D I R E C C I O N G R A L
P R T E R R I T O R I A L D E U R B A N I S M O

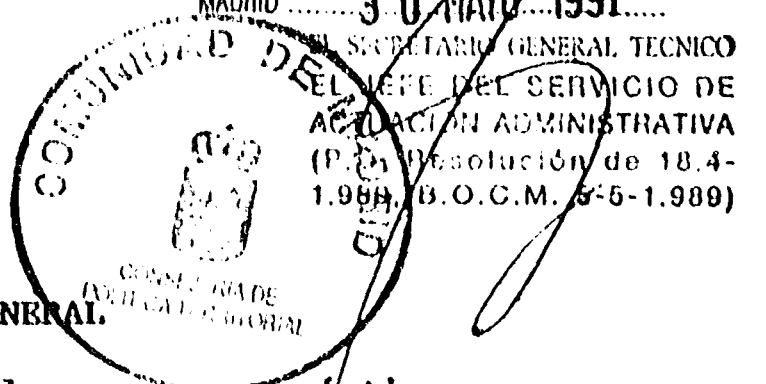
1 5 5 8 3 9 1 2 9 7 9

NORMAS URBANÍSTICAS



NORMAS SUBSIDIARIAS DE BUITRAGO DE LOZOYA

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
COMITE DE GOBIERNO DE FECHA 17 MAYO 1991
PUBLICADO EN EL D.O.E. DE FECHA
Y B.O.C.M. DE FECHA
MADRID 30 MAYO 1991



INDICE GENERAL

TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Artículo 1.1 Objeto, naturaleza y características.....
- Artículo 1.2 Ambito de aplicación
- Artículo 1.3 Vigencia
- Artículo 1.4 Efectos
- Artículo 1.5 Revisión, modificación y suspensión
- 1.5.1 Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual
- 1.5.2 Revisión a causa del planeamiento superior
- 1.5.3 Supuestos generales de revisión ..
- 1.5.4 Iniciación de la revisión
- 1.5.5 Modificaciones puntuales
- 1.5.6 Suspensión del planeamiento
- Artículo 1.6 Afecciones, normativa complementaria
- Artículo 1.7 Contenido documental
- Artículo 1.8 Normas de interpretación

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUBLO

- Artículo 2.1 Clasificación del suelo
- Artículo 2.2 Sistemas generales y
- Artículo 2.3 Construcciones e instalaciones de carácter provisional
- Artículo 2.4 Incidencias de las Normas sobre las edificaciones existentes
- 2.4.1 Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa
- 2.4.2 Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos
- 2.4.3 Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa
- Artículo 2.5 Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

- Artículo 3.1** Condiciones generales para su desarrollo
- Artículo 3.2** Tipos de planes y proyectos
 - 3.2.1 Objeto
 - 3.2.2 Tipos
 - 3.2.3 Planes Especiales
 - 3.2.4 Planes Parciales
 - 3.2.5 Estudios de Detalle
 - 3.2.6 Ordenanzas especiales
 - 3.2.7 Proyecto de Urbanización
 - 3.2.8 Proyecto de Reparcelación
 - 3.2.9 Proyecto de Compensación
 - 3.2.10 Proyectos de Expropiación
 - 3.2.11 Proyectos de Parcelación
- Artículo 3.3** Condiciones de actuaciones y ejecución de las Normas Subsidiarias
 - 3.3.1 Ambitos de actuación
 - 3.3.2 Determinación del sistema de actuación
 - 3.3.3 Sistema de compensación
 - 3.3.4 Sistema de cooperación
 - 3.3.5 Sistema de expropiación
 - 3.3.6 Cesiones obligatorias
 - 3.3.7 Costes de la urbanización
 - 3.3.8 Conservación de la urbanización ..
 - 3.3.9 Derecho a edificar
- Artículo 3.4** Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución
 - 3.4.1 Actos sujetos a licencia
 - 3.4.2 Régimen general
 - 3.4.3 Procedimiento
 - 3.4.4 Autorizaciones concurrentes
 - 3.4.5 Caducidad y prórroga
 - 3.4.6 Licencia de primera ocupación y cambio de uso
 - 3.4.7 Cédula urbanística y alineación oficial
 - 3.4.8 Ordenes de ejecución
 - 3.4.9 Declaración del estado ruinoso ...
 - 3.4.10 Obra menor

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

- Artículo 4.1** Regulación de usos
- Artículo 4.2** Tipos de usos
 - 4.2.1 Tipos de usos según su grado de determinación
 - 4.2.2 Tipos de usos según la idoneidad para su localización



Artículo 4.3 Clases de usos

4.3.1 Uso residencial

4.3.2 Uso terciario: comercial, oficina y hostelero

4.3.3 Uso de aparcamiento

4.3.4 Uso dotacional y servicios públicos

4.3.5 Uso industrial

4.3.6 Uso de espacios libres

4.3.7 Uso de viario

4.3.8 Usos en S.N.U.

Artículo 4.4 Condiciones de los usos

4.4.1. Condiciones comunes a todos los USOS

4.4.2 Uso residencial

4.4.3 Uso de terciario

4.4.4 Uso aparcamiento

4.4.5 Uso dotacional

4.4.6 Uso industrial

4.4.7 Uso de espacios libres

4.4.8 Usos específicos en Suelo No Urbanizable

Artículo 4.5 Condiciones generales de cada uso

4.5.1 Uso residencial

4.5.2 Uso terciario: comercial, oficinas y hostelero

4.5.3 Uso de aparcamiento

4.5.5 Uso industrial

4.5.6 Uso de espacios libres y zonas verdes

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 5.1 Objeto y contenido

Artículo 5.2 Tipos de obras

5.2.1 Mantenimiento

5.2.2 Consolidación

5.2.3 Recuperación

5.2.4 Acondicionamiento

5.2.5 Reestructuración

5.2.6 Ampliación

5.2.7 Demolición

5.2.8 Nueva planta

Artículo 5.3 Condiciones que afectan a la parcela

5.3.1 Definición

5.3.2 Fondo de parcela

5.3.3 Ancho de calle. Distancia entre alineados

5.3.4 Regulación entre edificación parcela



Artículo	5.4	Condiciones que afectan a las construcciones
Artículo	5.5	Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas ...
	5.5.1	Retranqueo de fachada
	5.5.2	Retranqueo a lindero
	5.5.3	Rasante oficial
	5.5.4	Area de movimiento
	5.5.5	Fachada de la construcción. Línea de fachada
	5.5.6	Alineación fija de fachada
Artículo	5.6	Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas ..
	5.6.1	Superficie máxima edificable
	5.6.2	Edificabilidad
	5.6.3	Coefficiente de edificabilidad
	5.6.4	Superficie ocupable de parcela edificable
	5.6.5	Espacio libre de parcela
	5.6.6	Construcciones auxiliares
	5.6.7	Fondo máximo edificable
Artículo	5.7	Condiciones de forma y buena construcción
	5.7.1	Tipos edificatorios
	5.7.2	Altura de la edificación
	5.7.3	Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y altura.....
	5.7.4	Altura libre de pisos
	5.7.5	Cubiertas de la edificación
	5.7.6	Construcciones por encima de la cubierta
	5.7.7	Pared medianera, línea medianera .
	5.7.8	Cuerpos salientes sobre la línea de fachada
	5.7.9	Elementos salientes
	5.7.10	Entrantes en la línea de fachada .
	5.7.11	Patios de luces y ventilación
	5.7.12	Acceso
	5.7.13	Escaleras
	5.7.14	Cerramientos Exteriores
	5.7.15	Humedades e impermeabilización ...
	5.7.16	Normativa de rango superior
Artículo	5.8	Correcciones a las condiciones generales de edificación para el patrimonio catalogado y las áreas incluidas en las subzonas de ordenanza de rehabilitación Cr y Er



CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo	6.1	Ambito de aplicación
Artículo	6.2	Red viaria en suelo urbano o apto para urbanizar
	6.2.1	Materiales y tratamiento de la edificación
	6.2.2	Vados permanentes
	6.2.3	Canalizaciones de infraestructuras
	6.2.4	Alumbrado público
	6.2.5	Alcorques
	6.2.6	Aparcamientos públicos no anexos a viario
Artículo	6.3	Red viaria en suelo no urbanizable
	6.3.1	Autovías
	6.3.2	Carretera
	6.3.3	Caminos
Artículo	6.4	Espacios libres
	6.4.1	Alineaciones
	6.4.2	Topografía
	6.4.3	Materiales y tratamiento de la urbanización
	6.4.4	Arbolado
	6.4.5	Dotaciones y servicios
	6.4.6	Infraestructuras
	6.4.7	Protección
Artículo	6.5	Equipamientos
Artículo	6.6	Otras condiciones de equipamiento
	6.6.1	Aparcamientos
	6.6.2	Seguridad
	6.6.3	Vegetación
Artículo	6.7	Bases de cálculo para las redes
	6.7.1	Alumbrado
	6.7.2	Suministro de energía
	6.7.3	Abastecimiento de agua potable ...
	6.7.4	Red de agua
	6.7.5	Red de evacuación

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Artículo	7.1	Alcance y contenido
	7.1.1	Definición
	7.1.2	Contenido
	7.1.3	Responsabilidades
Artículo	7.2	Protección medio ambiental
	7.2.1	Protección medio ambiente
	7.2.2	Vertidos sólidos
	7.2.3	Vertidos líquidos
	7.2.4	Vertidos gaseosos



- 7.2.5 Contaminación Acústica y vibratoria
 - 7.2.6 Protección contra incendios
 - 7.2.7 Desarrollo de actividades diversas
- Artículo 7.3 Protección del patrimonio edificado, paisajística y de la escena urbana**
- 7.3.1 Protección del perfil del núcleo .
 - 7.3.2 Protección del recinto monumental.
 - 7.3.3 Areas de protección del recinto monumental
 - 7.3.4 Protección del paisaje
 - 7.3.5 Conservación de espacios
 - 7.3.6 Cierres de parcela, cercas y vallados
 - 7.3.7 Supresión de barreras físicas
 - 7.3.8 Señalización del tráfico
 - 7.3.9 Tendidos y elementos de infraestructuras y servicios
 - 7.3.10 Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos .
 - 7.3.11 Servidumbres urbanas
- Artículo 7.4 Atenuación de impactos negativos**
- Artículo 7.5 Protección de yacimientos arqueológicos .**
- 7.5.1 Condiciones genéricas
 - 7.5.2 Areas arqueológicas
 - 7.5.3 Medidas, cautelares o precautorias

TITULO II - REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 8. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 8.1 Ambito de aplicación y categorías**
- 8.1.1 Clasificación del suelo no urbanizable
 - 8.1.2 Categorías en suelo no urbanizable
 - 8.1.3 Normativa concurrente que suprime una afección de protección .
 - 8.1.4 Superposición de protecciones
 - 8.1.5 Actuaciones específicas en suelo no urbanizable
 - 8.1.6 Infraestructuras y sistemas generales
- Artículo 8.2 Regimen Juridico de Suelo no Ubranizable.**
- 8.2.1 Conceptos.....
 - 8.2.2 Actos sujetos a licencia
 - 8.2.3 Normas concurrentes



8.2.4 Tramitación y documentación de los expedientes de Autorización urbanística

Artículo 8.3 Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

8.3.1 Desarrollo por planes especiales .

8.3.2 Documentaciones

Artículo 8.4 Estudio de impacto ambiental y microcolocación

8.4.1 Oportunidad

8.4.2 Fines

8.4.3 Metodo

8.4.4 Resolución

Artículo 8.5 Parcelaciones rusticas

8.5.1 Concepto de parcelación

8.5.2 Carater rustico

8.5.3 Condiciones de las parcelaciones rusticas

8.5.4 Prevención de las parcelaciones urbanisticas

8.5.5 Licencia Municipal y Autorización urbanistica previa

8.5.6 Documentación de la solicitud de autorización

8.5.7 Edificaciones existentes

8.5.8 Licencia y autorizaciones

8.5.9 Protección de dominio público

8.5.10 Expropiaciones

Artículo 8.6 Nucleo de población

8.6.1 Concepto

8.6.2 Riesgo de formación de nucleo de población

Artículo 8.7 Regimen de usos

8.7.1 Usos principales

8.7.2 Usos prohibidos

Artículo 8.8 Regulación particularizada de los usos ..

8.8.1 Uso agropecuario

8.8.2 Actividades extractivas

8.8.3 Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turisticas

8.8.4 Dotacioanes instalaciones declaradas de utilidad pública o interes social

8.8.5 Usos vinculados a las obras públicas

8.8.6 Industriacas peligrosas

8.8.7 Vivienda unifamiliar



Artículo 8.9	Condiciones de la edificación
8.9.1	Edificación vinculada a usos agropecuarios
8.9.2	Edificaciones vinculadas a actividades extractivas
8.9.3	Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas
8.9.4	Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social
8.9.5	Instalaciones vinculadas a las obras públicas
8.9.6	Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas
8.9.7	Condiciones de las edificaciones a todos los tipos

CAPITULO 9. REGULACION POR CATEGORIAS

Artículo 9.1	Suelo no urbanizable común
9.1.1	Definición
9.1.2	Condiciones de uso
9.1.3	Condiciones de la edificación
Artículo 9.2	Suelo no urbanizable protegido
9.2.1	Definición
9.2.2	Áreas consideradas
Artículo 9.3	Suelo no urbanizable especialmente protegido
9.3.1	Definición
9.3.2	Áreas consideradas
Artículo 9.4	Actuaciones específicas en suelo no urbanizable

TITULO III- REGULACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO 10 REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 10.1	Ámbito de aplicación
10.1.1	Clasificación del suelo apto para urbanizar
10.1.2	División en sectores
Artículo 10.2	Desarrollo de las Normas en el suelo - - apto para urbanizar
10.2.1	Concepto
10.2.2	Sistema de actuación
10.2.3	Planes Parciales
10.2.4	Polígonos
10.2.5	Ejecución de infraestructuras ..
10.2.6	Obras y proyectos de urbanización



	10.2.7	Derecho a edificar
	10.2.8	Edificación y urbanización simul- táneas
	10.2.9	Edificaciones de sistema local .
	10.2.10	Parcelación
Artículo	10.3	Obligaciones de los propietarios
Artículo	10.4	Condiciones específicas para el desarro- llo de las Urbanizaciones de iniciativa - privada
	10.4.1	Promotor
	10.4.2	Garantía
	10.4.3	Plazos para desarrollar los Pla- nes Parciales
	10.4.4	Licencia de parcelación
	10.4.5	Paralización de expedientes
	10.4.6	Incumplimiento de obligaciones .
	10.4.7	Entidades Urbanísticas colabora- doras
	10.4.8	Disolución de Juntas de Compensa- ción
Artículo	10.5	Condiciones cautelares de protección paisajística

CAPITULO 11. REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo	11.1	Planes Parciales propuestos
Artículo	11.2	Condiciones del SAU.1-Residencial
	11.2.1	Superficie total del Sector
	11.2.2	Condiciones numéricas
	11.2.3	Uso característico
	11.2.4	Condiciones de ordenación
	11.2.5	Sistema de Actuación
Artículo	11.3	Condiciones del SAU.2-Mixto
	11.3.1	Superficie total del Sector
	11.3.2	Condiciones numéricas
	11.3.3	Uso característico
	11.3.4	Condiciones de ordenación
	11.3.5	Sistema de Actuación
Artículo	11.4	Condiciones del SAU.3-Industrial
	11.4.1	Superficie total del Sector
	11.4.2	Condiciones numéricas
	11.4.3	Uso característico
	11.4.4	Condiciones de ordenación
	11.4.5	Sistema de Actuación



TITULO IV- REGULACION DEL SUELO URBANO**CAPITULO 12 REGIMEN DEL SUELO URBANO**

- Artículo 12.1** Ambito de aplicación
- 12.1.1 Clasificación del suelo urbano .
- 12.1.2 Areas en suelo urbano
- 12.1.3 Calificación del suelo urbano ..
- Artículo 12.2** Cesiones gratuitas en suelo urbano
- Artículo 12.3** Obligaciones de los propietarios
- 12.3.1 Terrenos incluidos en Unidades -
de gestión
- 12.3.2 Terrenos no incluidos en Unida--
des de gestión

CAPITULO 13 REGULACION DE LAS AREAS SUJETAS A PLANEAMIENTO ESPECIAL

- Artículo 13.1** Disposiciones Generales
- 13.1.1 Ambito
- 13.1.2 Objeto
- 13.1.3 Situación transitoria
- Artículo 13.2** Condiciones particulares del Plan Espe--
cial
- 13.2.1 Determinaciones del Plan Espe--
cial
- 13.2.2 Nivel de definición

CAPITULO 14 REGULACION DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

- Artículo 14.1** Ordenanza de Conservación Casco Históri-
co-CH
- 14.1.1 Definición
- 14.1.2 Condiciones de la parcela
- 14.1.3 Obras permitidas
- 14.1.4 Unidad edificatoria
- 14.1.5 Edificabilidad
- 14.1.6 Condiciones de posición de la -
edificación
- 14.1.7 Condiciones de volumen
- 14.1.8 Condiciones estéticas
- 14.1.9 Condiciones de uso
- 14.1.10 Condiciones de excepción en las
condiciones de parcela, posición
y volumen de los edificios
- Artículo 14.2** Ordenanza de Conservación del Ensanche
Histórico del XIX-EH
- 14.2.1 Definición
- 14.2.2 Condiciones de la parcela
- 14.2.3 Obras permitidas



- 14.2.4 Unidad edificatoria
- 14.2.5 Edificabilidad
- 14.2.6 Condiciones de posición de la -
edificación
- 14.2.7 Condiciones de volúmen
- 14.2.8 Condiciones estéticas
- 14.2.9 Condiciones de uso
- 14.2.10 Condiciones de excepción en las
condiciones de parcela, posición
y volúmen de los edificios
- Artículo 14.3 Ordenanza de Ciudad Jardín-CJ**
 - 14.3.1 Definición
 - 14.3.2 Condiciones de la parcela
 - 14.3.3 Obras permitidas
 - 14.3.4 Edificabilidad
 - 14.3.5 Condiciones de posición de la -
edificación
 - 14.3.6 Condiciones de volúmen
 - 14.3.7 Construcciones auxiliares
 - 14.3.8 Condiciones estéticas
 - 14.3.9 Condiciones de uso
 - 14.3.10 Condiciones de excepción en las
condiciones de parcela, posición
y volúmen de los edificios
 - 14.3.11 Adaptación de las edificaciones
existentes disconformes con esta
ordenación
- Artículo 14.4 Ordenanza de Edificación Aislada- VA ...**
 - 14.4.1 Definición
 - 14.4.2 Condiciones de la parcela
 - 14.4.3 Edificabilidad
 - 14.4.4 Condiciones de posición de la -
edificación
 - 14.4.5 Condiciones de volúmen
 - 14.4.6 Condiciones estéticas
 - 14.4.7 Materiales y colores
 - 14.4.8 Condiciones de uso
 - 14.4.9 Condiciones de excepción
 - 14.4.10 Adaptación de las edificaciones
existentes disconformes con esta
ordenación
- Artículo 14.5 Ordenanza de Edificación en Hilera- VII .**
 - 14.5.1 Definición
 - 14.5.2 Condiciones de la parcela
 - 14.5.3 Edificabilidad
 - 14.5.4 Condiciones de posición de la -
edificación
 - 14.5.5 Condiciones de volúmen



	14.5.6	Condiciones estéticas
	14.5.7	Elementos salientes
	14.5.8	Materiales y colores
	14.5.9	Condiciones de uso
	14.5.10	Condiciones particulares para esta promoción
Artículo 14.6		Ordenanza de Edificación en Manzana- M .
	14.6.1	Definición
	14.6.2	Condiciones de ordenación
	14.6.3	Condiciones estéticas
	14.6.4	Condiciones de uso
Artículo 14.7		Ordenanza de Equipamientos y Servicios - Urbanos- DS
	14.7.1	Definición
	14.7.2	Remisión a la zona de ordenanza
	14.7.3	Condiciones específicas contempladas
	14.7.4	Condiciones particulares de equipamientos existentes
	14.7.5	Adaptación de los equipamientos existentes

CAPITULO 15 REGULACION DE LAS UNIDADES DE GESTION

Artículo 15.1	Disposiciones generales
Artículo 15.2	Condiciones de Urbanización y Edificación
Artículo 15.3	Fichero de Unidades de Gestión

