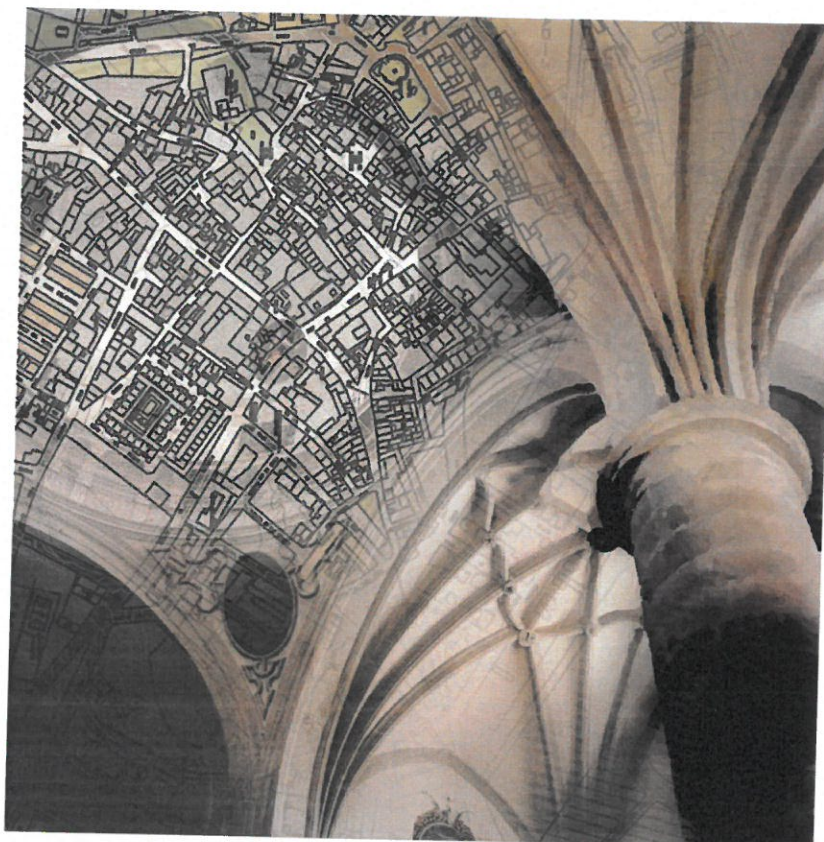




APROBACIÓN PROVISIONAL

PLAN GENERAL DE MECO

**DOCUMENTO III.- TEXTOS
GENERALES. FICHAS URBANÍSTICAS Y
NORMATIVA INCORPORADA**
MECO (Madrid)

AUTOR DEL ENCARGO:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MECO
Junio 2008

Arnaiz CONSULTORES, S.L.
D. Leopoldo Arnaiz Eguren
ARQUITECTO

ÍNDICE

Documento III.- Textos Generales. Fichas Urbanísticas y Normativa Incorporada.....	10
Capítulo 1.....	10
1. Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas	10
1.1. Objeto y fundamento de las Normas Urbanísticas.....	10
1.2. Vigencia y ámbito de aplicación	10
1.3. Régimen jurídico	10
1.4. Efectos de la aprobación del Plan General	11
1.5. Documentación del Plan General y criterios de vinculación	11
1.6. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas.....	12
1.7. Conocimiento obligado de las Normas.....	14
1.8. Ordenanzas complementarias.....	14
1.9. Competencias e interpretaciones.....	14
1.10. Inspección y control para su correcta aplicación	15
1.11. Revisión y modificaciones del Plan General	16
Capítulo 2.....	18
2. Régimen del suelo y ejecución urbanística.....	18
2.1. Concepto de suelo y su división o parcelación	18
2.2. Regulación del régimen urbanístico aplicable al suelo.....	19
2.3. Clasificación urbanística del suelo y condiciones de desarrollo	20
2.3.1. Suelo urbano	20
2.3.2. Suelo No Urbanizable de Protección	21
2.3.3. Suelo Urbanizable	22
2.4. Las redes públicas	23
2.4.1. Redes supramunicipales y generales	23
2.4.2. Redes locales.....	23
2.4.3. Determinaciones específicas de las redes de viviendas de promoción pública o integración social	24
2.4.4. Aprovechamiento del subsuelo de terrenos destinados a dotaciones y/o redes públicas.....	24
2.5. Derechos y obligaciones de la propiedad en cada clase de suelo	24
2.6. Ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo del Plan General	25
2.7. Contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el Plan General	26
2.7.1. Proceso de planeamiento u ordenación.....	26
2.7.2. Proceso de gestión urbanística	27
2.7.3. Proceso de ejecución de la urbanización	28
2.7.4. Proceso de edificación.....	28
2.8. Requisitos Generales para la ejecución urbanística	30
2.8.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización.....	30
2.8.2. Alcance de las obligaciones de urbanizar.....	30
2.8.3. Ejecución de las redes de infraestructuras	30
2.8.4. Conservación de la urbanización y prestación de los servicios urbanos.....	31
2.9. Condiciones para la utilización del Suelo Urbanizado.....	32
2.9.1. Ejercicio de la facultad de edificar.....	32
2.9.2. Usos y obras provisionales.....	33
2.10. Régimen de las situaciones preexistentes	33
2.10.1. Edificios inadecuados y situaciones de "Fuera de ordenación"	33
2.10.2. Obras permitidas en los edificios calificados «fuera de ordenación»	34
2.10.3. Exigencia de legalización de las «edificaciones inadecuadas».....	34
2.10.4. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación	35
2.10.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima	35
2.10.6. Parcelas con aprovechamiento edificatorio inferior al del Planeamiento que se revisa.....	35
2.11. Infracciones e incumplimientos urbanísticos	35
2.12. Modo de recepción de las obras de urbanización	37
2.12.1. Recepción de las obras	37
2.12.2. Seguimiento y control de las obras	38
2.12.3. Modo de actuar en este periodo	38
2.12.4. Coordinación de las obras de edificación	40
Capítulo 3.....	44
3. Intervención municipal en las licencias y autorizaciones	44
3.1. Ámbito y alcance de la intervención municipal.....	44
3.2. Contenido del ejercicio de la competencia municipal.....	44
3.2.1. Aprobaciones urbanísticas.....	44
3.2.2. Actos sujetos a licencia.....	44
3.2.3. Información y cédulas urbanísticas.....	45

3.2.4.	Derechos de consulta	46
3.2.5.	Ordenes de ejecución	46
3.2.6.	Declaraciones de ruina	46
3.2.7.	Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas	46
3.3.	Régimen General de las licencias urbanísticas	46
3.3.1.	Procedimiento	47
3.3.2.	Autorizaciones previas	47
3.3.3.	Competencia	47
3.3.4.	Caducidad y plazos	48
3.3.5.	Ordenanza reguladora de tasas e impuestos	48
3.4.	Tipos de licencia y condiciones exigibles para su concesión	48
3.4.1.	Tipos de licencias	49
3.4.2.	Condición previa. Alineación oficial	49
3.4.3.	Licencias de Segregación, Parcelación y de Agrupación	49
3.4.4.	Licencias de obra mayor	50
3.4.5.	Licencias para obras que no precisen de un proyecto técnico de obras de edificación o de obra menor	51
3.4.6.	Licencia de actividad	54
3.4.7.	Cambio de titularidad	55
3.4.8.	Licencia definitiva de ocupación	57
3.4.9.	Licencia de funcionamiento o apertura	57
3.4.10.	Situaciones preexistentes	58
3.5.	Tipos de obras en la edificación	59
3.5.1.	Obras de demolición	59
3.5.2.	Obras en los edificios preexistentes	59
3.5.3.	Obras de nueva edificación	59
3.5.4.	Obras especiales	60
3.6.	Alcance y características de las obras menores	60
3.6.1.	Obras menores de urbanización	61
3.6.2.	Obras menores de instalaciones singulares	61
3.6.3.	Obras menores de usos complementarios	61
3.6.4.	Obras menores en el exterior de las edificaciones	62
3.6.5.	Obras menores en el interior de los edificios	62
3.6.6.	Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad	63
3.6.7.	Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción	63
3.7.	Estudios de impacto ambiental y microlocalización	63
Capítulo 4		65
4. Normas Generales de Urbanización		65
4.1.	Alcance	65
4.2.	Alcance de las obras de urbanización	65
4.3.	Diseño y características de la red viaria	66
4.3.1.	Regulación específica de la red viaria	67
4.3.2.	Diferenciación del tránsito	67
4.3.3.	Pavimentaciones y acabados	67
4.3.4.	Elementos especiales del viario urbano	71
4.3.5.	Características del viario interurbano	74
4.3.6.	Viario en el Suelo No Urbanizable	75
4.4.	Diseño y características de las redes de agua	75
4.4.1.	Gestión integral del agua	76
4.4.2.	Regulación general	76
4.4.2.1	Protección de Infraestructuras hidráulicas	76
4.4.3.	Condiciones de suministro	76
4.4.4.	Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo	25
4.4.5.	Trazado de la red de distribución de agua	77
4.4.6.	Armarios y acometidas	77
4.4.7.	Redes de riego	77
4.4.8.	Red de hidrantes	78
4.4.9.	Depósitos reguladores	78
4.4.10.	Ejecución de las obras	79
4.5.	Diseño y Características de las Redes de Saneamiento, Alcantarillado y de la Depuración	79
4.5.1.	Regulación general	79
4.5.2.	Capacidad de evacuación	79
4.5.3.	Trazado y características de las redes	81
4.5.4.	Recogida de aguas pluviales	81
4.5.5.	Depuraciones de agua	82
4.6.	Diseños y características de las redes de energía eléctrica	84
4.6.1.	Regulación general	84
4.6.2.	Dotaciones	84
4.6.3.	Centros de transformación	85
4.6.4.	Trazado de las redes	85

4.6.5.	Armarios y Acometidas.....	86
4.7.	Diseño y características del alumbrado público.....	86
4.7.1.	Regulación general.....	86
4.7.2.	Trazado de redes.....	86
4.7.3.	Niveles de iluminación.....	87
4.7.4.	Soportes.....	87
4.7.5.	Luminarias.....	87
4.7.6.	Composición y criterios de diseño.....	88
4.7.7.	Centro de mando.....	88
4.8.	Diseño y características de las redes de telefonía y telecomunicaciones.....	88
4.8.1.	Suministro.....	88
4.8.2.	Características de la red de telefonía.....	88
4.8.3.	Normas para la instalación de antenas de telefonía móvil.....	89
4.8.4.	Legislación y Normativa.....	93
4.9.	Diseño y características de las redes de gas.....	93
4.10.	Diseño y características de espacios libres.....	94
4.11.	Diseño y características del mobiliario urbano y señalización.....	95
4.12.	Diseño y características de la recogida de basuras.....	97
4.13.	Cerramiento de parcelas.....	97
4.14.	Diseño y características del tratamiento de los espacios interiores libres de edificación.....	97
Capítulo 5.....		98
5.	Normas Generales de la Edificación.....	98
5.1.	Alcance y ámbito de aplicación.....	98
5.2.	Características y parámetros que delimitan los Ámbitos Edificables.....	98
5.2.1.	Zonas edificables.....	98
5.2.2.	Parcelas edificables.....	99
5.2.3.	Alineaciones y linderos.....	99
5.2.4.	Rasantes.....	100
5.3.	Características tipológicas de la edificación.....	100
5.3.1.	Concepto de edificación.....	100
5.3.2.	Concepto de Tipología.....	100
5.4.	Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas.....	103
5.4.1.	Áreas de movimiento.....	103
5.4.2.	Ocupación de parcela.....	103
5.4.3.	Líneas de edificación.....	104
5.5.	Parámetros que definen el aprovechamiento edificable.....	105
5.5.1.	Alturas de la edificación.....	105
5.5.2.	Superficies de la edificación.....	107
5.5.3.	Edificabilidad.....	109
5.5.4.	Densidad.....	109
5.5.5.	Modo de aplicar los parámetros netos o brutos.....	109
5.6.	Características de las edificaciones.....	110
5.6.1.	Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto.....	110
5.6.2.	Plantas de la edificación.....	110
5.6.3.	Cerramientos de la edificación.....	112
5.6.4.	Cuerpos de la edificación.....	113
5.6.5.	Patios.....	117
5.6.6.	Elementos exteriores de los edificios.....	120
5.6.7.	Elementos provisionales.....	122
5.6.8.	Espacios específicos de las edificaciones divisibles.....	123
5.7.	Características de los Servicios e Instalaciones de las Edificaciones.....	124
5.7.1.	Servicios Higiénicos.....	124
5.7.2.	Servicios de accesibilidad.....	126
5.7.3.	Instalaciones del edificio.....	127
5.7.4.	Servicios e Instalaciones Especiales.....	128
5.7.5.	Servicios de aparcamientos.....	129
5.8.	Características de los Elementos Complementarios a la Edificación.....	134
5.8.1.	Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.....	134
5.8.2.	Edificaciones auxiliares exteriores.....	135
5.8.3.	Instalaciones deportivas.....	136
5.8.4.	Ajardinamientos interiores de parcela.....	136
5.8.5.	Urbanización y mobiliario de las parcelas.....	136
Capítulo 6.....		137
6.	Normas Generales de los Usos Urbanísticos.....	137
6.1.	Características y Grupos de Usos Urbanísticos.....	137
6.1.1.	Modo de definición de los usos urbanísticos.....	137
6.1.2.	Grupos de usos.....	138
6.1.3.	Situaciones de uso.....	138

6.2.	Niveles y Diferenciación Urbanística de los Usos.....	139
6.2.1.	Niveles de los usos urbanísticos en razón de su calificación.....	139
6.2.2.	Otros criterios de diferenciación de los usos.....	139
6.3.	Forma de Regulación de los Usos Urbanísticos.....	140
6.4.	Grupo I - Usos Residenciales.....	141
6.4.1.	Condiciones generales de los usos residenciales.....	141
6.4.2.	Tipo de usos residenciales.....	143
6.5.	Grupo II - Usos Industriales.....	145
6.5.1.	Condiciones generales de los usos industriales.....	145
6.5.2.	Tipos de usos industriales.....	149
6.6.	Grupo III - Uso de Servicios.....	151
6.6.1.	Condiciones generales de los usos de servicios.....	151
6.6.2.	Tipo de usos de servicios.....	153
6.7.	Grupo IV - Usos de los Espacios Libres.....	163
6.7.1.	Condiciones generales de los espacios libres.....	163
6.7.2.	Tipo de usos libres.....	163
6.8.	Grupo V - Usos Naturales.....	165
6.8.1.	Condiciones generales de los usos naturales.....	165
6.8.2.	Tipos de usos naturales.....	165
Capítulo 7.....		168
7.	Normas Generales de Protección.....	168
7.1.	Alcance y contenido de estas normas ambientales.....	168
7.2.	Protección del medio ambiente.....	168
7.2.1.	Responsabilidad en la conservación del medio ambiente.....	168
7.2.2.	Alcance de la protección medioambiental.....	169
7.2.2.1.	Estudios de Impacto Ambiental.....	169
7.2.2.2.	Ordenación del Territorio y Urbanismo.....	170
7.2.2.3.	Espacios Protegidos.....	170
7.2.2.4.	Contaminación Acústica, Atmosférica y Calidad del Aire.....	172
7.2.2.5.	Aguas.....	173
7.2.2.6.	Residuos.....	174
7.2.2.7.	Electromagnetismo.....	175
7.2.2.8.	Patrimonio Cultural.....	176
7.3.	Protección del paisaje natural.....	176
7.4.	Protección del arbolado y la vegetación.....	178
7.5.	Protección del paisaje urbano.....	179
7.5.1.	Protección de las visualizaciones urbanas.....	179
7.5.2.	Protección de los espacios viarios.....	179
7.5.3.	Protección de los espacios verdes.....	181
7.5.4.	Normas para la mejora urbana.....	184
7.6.	Protección de los impactos acústicos y vibratorios.....	185
7.6.1.	Objeto.....	185
7.6.2.	Regulación y exigencias.....	185
7.6.3.	Ordenanza de ruidos y vibraciones.....	185
7.6.4.	Ámbito de aplicación.....	186
7.6.5.	Competencia administrativa.....	186
7.6.6.	Acción Pública.....	186
7.6.7.	Calidad Acústica.....	187
7.6.7.1.	Áreas de sensibilidad acústica.....	187
7.6.8.	Límites sonoros ambientales admisibles.....	187
7.6.9.	Condiciones Acústicas Generales para edificaciones.....	189
7.6.10.	Actividades catalogadas y zonificación.....	189
7.6.11.	Obligatoriedad de la presentación del Estudio Acústico.....	189
7.6.12.	Descripción de la actividad e instalaciones.....	189
7.6.13.	Estimación del nivel de emisión de los focos sonoros.....	189
7.6.14.	Valoración de los resultados del aislamiento acústico como requisito previo a la licencia de apertura.....	190
7.6.15.	Régimen de actividades singulares.....	190
7.6.16.	Normas de control y disciplina acústica.....	194
7.7.	Protección de los vertidos y contaminaciones.....	198
7.7.1.	Vertidos sólidos.....	198
7.7.2.	Vertidos líquidos de aguas residuales.....	199
7.7.3.	Vertidos gaseoso.....	202
7.8.	Otras protecciones del medio urbano.....	202
7.8.1.	Protección contra incendios.....	202
7.8.2.	Protección para la supresión de barreras físicas.....	203
7.9.	Protección de los recursos naturales.....	214
7.10.	Protección del Patrimonio Histórico y Arqueológico.....	216
7.10.1.	Legislación aplicable y definiciones.....	216

7.10.2.	Patrimonio Arqueológico	216
7.10.2.1	Ámbito y régimen de aplicación	216
7.10.2.2	Áreas de protección arqueológica. (APA)	217
7.10.2.3	Normas de actuación	218
7.10.2.4	Medidas generales de conservación e inspección.	219
7.10.2.5	Difusión y Fomento.	219
7.10.2.6	Disciplina.	220
7.10.3.	Patrimonio Histórico	220
7.10.3.1	Ámbito y régimen de aplicación	220
7.11.	Medidas preventivas, correctoras y compensatorias	221
7.11.1.	Instalación de superficies drenantes	222
7.11.2.	Cumplimiento del decreto 40/1998	222
7.11.3.	Relacionadas con la protección de la avifauna de la ZEPA	222
7.11.4.	Relacionadas con la ubicación y diseño de edificios y zonas industriales	224
7.11.5.	Promoción de la implantación de energías renovables e introducción de criterios de eficiencia energética en los desarrollos urbanísticos	225
7.11.6.	Protección del paisaje natural y urbano	226
7.11.7.	Depuración de aguas residuales	226
7.11.8.	Control de la contaminación atmosférica y acústica	226
7.11.9.	Cuidado y tratamiento de zonas verdes urbanas	228
7.11.10.	Control de la contaminación de suelos y aguas subterráneas	229
7.11.11.	Relacionadas con el ahorro de agua	229
7.11.12.	Gestión de los residuos sólidos urbanos generados	230
7.11.13.	Gestión de residuos y vertidos líquidos industriales	231
7.11.14.	Protección del medio nocturno	232
7.11.15.	Recuperación del entorno del arroyo de las Monjas	234
7.11.16.	Medidas previstas para la reducción de la contaminación electromagnética	234
7.11.17.	Desarrollo de la Agenda 21 Local de Meco	235
7.11.18.	Plan de recuperación y mejora de las Vías Pecuarias	235
7.11.19.	Mejora de la movilidad peatonal y vehículos no motorizados	236
7.11.20.	Medidas de carácter general	236
7.11.21.	Otras medidas	238
7.12.	Plan de Vigilancia	238
7.12.1.	Instalación de superficies drenantes	238
7.12.2.	Relacionadas con la protección de la avifauna de la ZEPA	239
7.12.3.	Relacionadas con la ubicación y diseño de edificios y zonas industriales	239
7.12.4.	Promoción de la implantación de energías renovables e introducción de criterios de eficiencia energética en los desarrollos urbanísticos	239
7.12.5.	Protección del paisaje natural y urbano	239
7.12.6.	Depuración de aguas residuales	239
7.12.7.	Reutilización de aguas depuradas para el riego de zonas verdes	239
7.12.8.	Control de la contaminación atmosférica y acústica	240
7.12.9.	Cuidado y tratamiento de zonas verdes urbanas	240
7.12.10.	Control de la contaminación de suelos y aguas subterráneas	240
7.12.11.	Relacionadas con el ahorro de agua	240
7.12.12.	Gestión de los residuos urbanos, residuos y vertidos líquidos industriales	240
7.12.13.	Protección del medio nocturno	241
7.12.14.	Recuperación del entorno del arroyo de las Monjas	241
7.12.15.	Medidas previstas para la reducción de la contaminación electromagnética	241
7.12.16.	Desarrollo de la Agenda 21 Local	241
7.12.17.	Plan de recuperación de vías pecuarias	241
7.12.18.	Mejora de la movilidad peatonal y vehículos no motorizados	242
7.12.19.	Medidas de carácter general	242
7.13.	Protección de servidumbres aeronáuticas	242
Capítulo 8	243	
8. Normas Particulares del Suelo Urbano	243	
8.1.	Alcance y Ámbito de las Normas Particulares	243
8.2.	Tipos de Normas Particulares	244
8.3.	Norma Particular de Casco (CA)	245
8.3.1.	Ámbito de aplicación	245
8.3.2.	Carácter de zona	245
8.3.3.	Grados de la norma particular	245
8.4.	Norma Particular Unifamiliar (RU)	262
8.4.1.	Ámbito de aplicación	262
8.4.2.	Carácter de zona	262
8.4.3.	Grados de la norma particular	262
8.4.4.	Condiciones de diseño urbano	263
8.4.5.	Condiciones de aprovechamiento	264
8.4.6.	Condiciones de uso	264
8.4.7.	Condiciones estéticas	265

8.4.8.	Condiciones singulares	265
8.5.	Norma Particular Multifamiliar (RM)	265
8.5.1.	Ámbito de aplicación	265
8.5.2.	Carácter de zona	265
8.5.3.	Grados de la norma particular	266
8.5.4.	Condiciones de uso de diseño urbano	266
8.5.5.	Condiciones de aprovechamiento	266
8.5.6.	Condiciones de uso	267
8.5.7.	Condiciones estéticas	267
8.5.8.	Condiciones singulares	268
8.6.	Norma Particular Industrial (IN)	268
8.6.1.	Ámbitos de aplicación	268
8.6.2.	Carácter de zona	268
8.6.3.	Grados de la norma particular	268
8.6.4.	Condiciones de diseño urbano	268
8.6.5.	Condiciones de aprovechamiento	269
8.6.6.	Condiciones de uso	269
8.6.7.	Condiciones estéticas	270
8.6.8.	Condiciones singulares	271
8.7.	Norma Particular Terciario Comercial	271
8.7.1.	Ámbito de aplicación	272
8.7.2.	Carácter de zona	272
8.7.3.	Grados de la norma particular	272
8.7.4.	Condiciones de diseño urbano	272
8.7.5.	Condiciones de aprovechamiento	272
8.7.6.	Condiciones de uso	274
8.7.7.	Condiciones estéticas	274
8.7.8.	Condiciones singulares	275
8.8.	Norma Particular de Equipamiento (EQ)	275
8.8.1.	Ámbito de aplicación	276
8.8.2.	Carácter de la zona	276
8.8.3.	Grados de la norma particular	276
8.8.4.	Condiciones de diseño urbano	276
8.8.5.	Condiciones de aprovechamiento	276
8.8.6.	Condiciones de uso	277
8.8.7.	Condiciones estéticas	278
8.8.8.	Otras condiciones	278
8.9.	Norma Particular Deportiva (DE)	279
8.9.1.	Ámbito de aplicación	279
8.9.2.	Carácter de la zona	279
8.9.3.	Grados de la norma particular	279
8.9.4.	Condición de diseño urbano	279
8.9.5.	Condiciones de aprovechamiento	279
8.9.6.	Condiciones de uso	280
8.9.7.	Condiciones estéticas	281
8.10.	Norma Particular de las Zonas Verdes (ZV)	281
8.10.1.	Ámbito de aplicación	281
8.10.2.	Carácter de zona	281
8.10.3.	Grados de la norma particular	281
8.10.4.	Condiciones de diseño urbano	282
8.10.5.	Condiciones de aprovechamiento	282
8.10.6.	Condiciones de uso	282
8.10.7.	Condiciones estéticas	283
8.10.8.	Condiciones singulares	284
8.11.	Norma Particular de Servicios (SE)	284
8.11.1.	Ámbito de aplicación	284
8.11.2.	Carácter de la zona	284
8.11.3.	Grados de la norma particular	284
8.11.4.	Condiciones de diseño urbano	284
8.11.5.	Condiciones de aprovechamiento	284
8.11.6.	Condiciones de uso	285
8.11.7.	Condiciones estéticas	285
8.11.8.	Condiciones singulares	286
8.12.	Norma Particular de la Red Viaria (RV)	286
8.12.1.	Ámbito de aplicación	286
8.12.2.	Carácter de la zona	286
8.12.3.	Grados de la norma particular	286
8.12.4.	Condiciones de diseño urbano	286
8.12.5.	Condiciones de aprovechamiento	286
8.12.6.	Condiciones de uso	286
8.12.7.	Condiciones estéticas	287

8.12.8. Condiciones singulares	287
8.13. Tabla resumen de las normas particulares en suelo urbano	288
Capítulo 9	289
9. Normas Particulares del Suelo Urbanizable	289
9.1. Alcance y Ámbito de Aplicación	289
9.2. Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable.....	289
9.2.1. Suelo Urbanizable Sectorizado.....	289
9.2.1.1 Condiciones de desarrollo de Planes Parciales respecto a Redes Supramunicipales	289
9.2.2. Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	290
9.3. Normas Particulares de cada Ámbito o Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada	297
9.4. Normas Particulares de cada Ámbito o Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Remitido	297
9.5. Normas Particulares tipo para los Planes Parciales	297
9.5.1. Actividades Industriales (AI).....	298
9.5.2. Terciario Comercial (TC).....	301
9.5.3. Terciario Empresarial y Oficinas (TE).....	304
9.5.4. Norma Particular Multifamiliar (M)	306
9.5.4.1 Ámbito de aplicación	306
9.5.4.2 Carácter de zona	306
9.5.4.3 Grados de norma particular.....	306
9.5.4.4 Condiciones de uso de diseño urbano	307
9.5.4.5 Condiciones de aprovechamiento	307
9.5.4.6 Condiciones de uso	308
9.5.4.7 Condiciones estéticas	308
Capítulo 10	309
10. Regulación Específica de Suelo No Urbanizable de Protección	309
10.1. Alcance y Ámbitos de Aplicación	309
10.2. Régimen Aplicable a todo el Suelo No Urbanizable	309
10.2.1. Criterios de utilización general de suelo no urbanizable	310
10.2.2. Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento	310
10.2.3. Parcelaciones y autorizaciones exigibles	311
10.2.4. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas	312
10.2.5. Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones	312
10.3. Categorías del Suelo No Urbanizable con Protección Específica	314
10.3.1. Protección de la ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y LIC "Cuenca de los ríos Jarama y Henares"	314
10.3.2. Protección de Vías Pecuarias.....	315
10.3.3. Protección de Cauces y Riberas.....	319
10.3.4. Protección de Infraestructuras	320
10.3.5. Protección Especial Montes Preservados (Ley 16/1995 de 4 de mayo).....	320
Anexo I.- Fichas de ámbitos de actuación en Suelo Urbano	322
Anexo I.1.- Fichas de Actuaciones Aisladas de Mejora en Suelo Urbano Consolidado	322
Anexo I.2 - Fichas de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.....	323
Anexo II.- Fichas Urbanísticas de Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado	325
Anexo III.- Normativa Incorporada	327
Objeto y Ámbito de Aplicación	327
Alcance	327
Criterios de interpretación.....	327
Normas Particulares Incorporadas.....	329
Normas Particulares del SAU-4.A.....	329
Norma Particular 8. Industria y talleres	329
Norma particular 10. Equipamiento deportivo	331
10.3.5.1 Norma particular 11. Dotacional	332
Normas Particulares del SAU-7	336
Norma Particular Residencial Unifamiliar.....	336
10.3.5.2 Norma Particular Dotacional	339
Normas Particulares del SAU-8	341
Norma Particular 5. Colonia Urbana	341
10.3.5.3 Norma Particular 6. Unifamiliar Grado A y B.....	342
Norma Particular 10. Equipamiento Deportivo	344
Norma Particular 11. Dotacional.....	344
Norma Particular 15. Equipamiento Comercial.....	345
Normas Particulares del SAU-9	346
Norma Particular 8. Industria y Talleres.....	346
10.3.5.4 Norma Particular 9. Terciario Comercial	349
10.3.5.5 Norma Particular 10. Equipamiento Deportivo	352

Norma Particular 11. Dotacional.....	353
Normas Particulares del SAU-11	356
Norma Particular 8. Grado B. Industrial de gran superficie	356
Norma Particular 8. Grado B1.- Industrial de cesión (parcela de cesión al Ayuntamiento de Meco, 10% de Aprovechamiento).....	358
Norma Particular 9.- Terciario Comercial.....	359
10.3.5.6 Norma Particular 10. Equipamiento Deportivo.....	360
10.3.5.7 Norma Particular 11. Dotacional	361
Norma Particular del SAU- 12.....	362
Norma Particular 16. Unifamiliar Intensiva y Extensiva.....	362
Norma Particular 9. Terciario Comercial	364
Norma Particular 11. Dotacional.....	366
Norma Particular 15. Bloque Abierto.....	368
Normas Particulares del SAU-13	370
Norma Particular 1. Industrial.....	370
Norma Particular AE. Actividades Empresariales: terciario-oficinas y terciario comercial.....	378
Norma Particular E. Equipamientos	381
Anexo IV.- Normativa derivada de Declaraciones de Impacto Ambiental	385

Documento III.- Textos Generales. Fichas Urbanísticas y Normativa Incorporada

Capítulo 1

1. Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas

1.1. Objeto y fundamento de las Normas Urbanísticas

Se redactan las presentes Normas al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal y como establece el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General.

Las presentes Normas Urbanísticas forman, por tanto, parte del Plan General, que es el instrumento de ordenación integral del municipio, que clasifica suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando, a través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollen el Plan General, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.2. Vigencia y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación en el espacio del Plan General, corresponde a la totalidad del término municipal, y el ámbito de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, en la forma que establece el artículo 66 de la Ley 9/2001 del 17 de Julio de CAM.

El periodo de vigencia del Plan General será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 66.3 de la Ley 9/2001 del 17 de Julio del Suelo de CAM.

1.3. Régimen jurídico

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, constituida por la Ley del Suelo 9/2001 de 17 de Julio de la Comunidad de Madrid, Ley 6/1998 de 13 de Abril, del Suelo y Valoraciones y por la Ley 10/2003 de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes y subsidiariamente el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina, así como aquellos del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 aprobado por R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio que no hayan de entenderse derogados por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997.

Son asimismo, de relevancia para la aplicación del Régimen Jurídico las Sentencias n^{os} 159 y 164 de 2002 del Tribunal Constitucional.

Además será de aplicación la regulación específica y sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística estatal y autonómica.

1.4. Efectos de la aprobación del Plan General

El Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, y el contenido íntegro de la parte del Plan cuya publicación exige la Legislación de Régimen Local serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca, en virtud de lo dispuesto en el artículo 133 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y artículo 64 f) de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la CAM.

La ejecutividad del planeamiento implica que desde el día siguiente a la publicación del mismo en la forma señalada en el artículo 66 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la CAM, quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones en que se establezcan, así como las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

1.5. Documentación del Plan General y criterios de vinculación

El Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- Documento I. Memoria.
- Documento II. Planos.
 - + Volumen I. Planos de Información.
 - + Volumen II. Planos de Ordenación.
- Documento III.- Textos Generales. Fichas Urbanísticas y Normativa Incorporada.
- Documento IV.- Estudio de Viabilidad.
- Documento V.- Catálogo de Bienes Protegidos.
- Documento VI.- Antecedentes Urbanísticos y Tramitación.
- Documentos VII.- Ordenaciones Pormenorizadas.
- Documento VIII.- Estudio de Incidencia Ambiental.

1.6. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen una ordenación integral de la totalidad del territorio municipal.

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente aplicable haciendo la distinción de determinaciones que exige el artículo 33.1 d) de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM, con asignación específica para aquellas normas que no se consideran de planeamiento general, a los efectos de aplicar los criterios que establece dicha Ley en orden a las modificaciones de planeamiento.

La regulación se realiza de forma secuencial con el siguiente desarrollo:

Textos Generales.

- Normas Generales, que afectan a la totalidad del suelo.

Están constituidas por los siguientes capítulos:

Capítulo 1º - Alcance y Contenido de las Normas Urbanísticas, que señalan la aplicación de las Normas, su interpretación y sus modificaciones.

Capítulo 2º - Régimen del suelo y ejecución urbanística, que desarrolla lo referente a los derechos y obligaciones de cada clase de suelo y la forma de ejecutar el Plan.

Capítulo 3º - Intervención municipal, licencias y autorizaciones, con la regulación del contenido y la tramitación de las licencias y autorizaciones.

Capítulo 4º - Normas generales de la urbanización, que regulan las características de diseño de las obras de urbanización.

Capítulo 5º - Normas generales de la edificación, que pormenoriza los conceptos aplicables a los edificios y las características de su diseño.

Capítulo 6º - Normas generales de los usos urbanísticos, que regulan las condiciones específicas de los posibles usos del suelo y la edificación.

Capítulo 7º - Normas generales de protección, con la determinación de las protecciones que se deben aplicar a todas las afecciones anteriores y posteriores a la nueva ordenación.

- Normas particulares, que afectan únicamente a las diferentes clases de suelo.

Capítulo 8º - Normas particulares del Suelo Urbano, que regulan con detalle la edificación y posible utilización del medio urbano, con remisión a los ámbitos en que se subdivide, y se encuentran en las Fichas de Ordenación y Gestión, con su descripción de ordenación resumida.

Capítulo 9º - Normas particulares del Suelo Urbanizable, que establecen las condiciones particulares previstas para los futuros desarrollos urbanos, con pormenorización de su detalle en su caso en las Fichas de Ordenación y Gestión de los ámbitos y sectores clasificados. Como Sectorizados y donde se establecen las condiciones y determinaciones para la Sectorización del resto de esta clase de suelos.

Capítulo 10º - Regulación específica del Suelo No Urbanizable de Protección, donde se completa el conjunto de protecciones de este suelo, y se regula su utilización.

Anexos I y II.- Fichas Urbanísticas.

Las Fichas Urbanísticas describen los ámbitos que bien en suelo urbano, bien en urbanizable quedan delimitados y/o sectorizados aportando un resumen de su ordenación urbanística y de los objetivos perseguidos por la nueva ordenación, señalando las condiciones particulares específicas que se deben aplicar en estos ámbitos.

Anexo III.- Normativa Incorporada.

Se incorporan las ordenaciones y determinaciones de aquellos Sectores y ámbitos de actuación que es propósito del Plan General, conservar y respetar su planeamiento de desarrollo recientemente aprobado. Asimismo, se incorporan los Convenios Urbanísticos, en tanto en cuanto, se remiten condiciones de ordenación y gestión a dichos Convenios.

Documento V.- Catálogo de Bienes a proteger.

Contiene la relación de bienes catalogados, que deben ser objeto de protección específica y las protecciones arqueológicas del municipio.

- Normas de aplicación diferida.

Quedan incorporadas a las presentes Normas Urbanísticas cuantas determinaciones vinculantes y correcciones legales se deduzcan de los informes de la Consejería de Medio Ambiente, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Dirección General de Carreteras, Dirección General de Infraestructuras del Transporte, Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de las Actas, Dirección General de Agricultura y Alimentación, Dirección General de Comercio de la Consejería de Economía y Empleo, y Ministerio de Fomento, que sean aprobados o referidos como vinculantes por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

1.7. Conocimiento obligado de las Normas

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrolle el Plan General.

Para toda infracción que contravenga a las mismas, serán de aplicación las disposiciones reguladas en los artículos 193 a 237 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.8. Ordenanzas complementarias

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, Ordenanzas complementarias al planeamiento urbanístico, en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones de uso, protecciones, aclaraciones e interpretaciones normativas y normas de policía y buen gobierno de las áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le conceden los artículos 108 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación del Plan General, prevaleciendo las nuevas determinaciones de estas Normas Urbanísticas sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos fueran contradictorios.

1.9. Competencias e interpretaciones

Las competencias de aplicación de estas Normas Urbanísticas, le corresponde únicamente al Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le puedan corresponder a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid y a los demás organismos con competencias sectoriales, todo ello, dentro del marco de su ámbito competencial y con arreglo a las disposiciones legales para su aplicación.

En este sentido la interpretación de la normativa será ejercida por el Ayuntamiento, atendiendo al contenido del presente cuerpo normativo y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria del Plan.

En este sentido, debe tenerse en cuenta, en el ámbito del Urbanismo y la Ordenación del Territorio, las competencias municipales en aquellas actividades expresamente atribuidas a ellos o en las que no están reservadas de forma expresa a otras administraciones.

Reglas de interpretación y aplicación de las Normas:

- Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
- En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

- En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas prevalecerán las condiciones más restrictivas de aprovechamientos y usos, las más favorables a equipamientos urbanos, mejora de los espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y mayor interés más general para la colectividad.
- En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión sobre las Normas Generales y Particulares; y a su vez las Particulares sobre las Generales y las Normas sobre los Planos.
- Aún cuando no se especifiquen las disposiciones legales de carácter sectorial, o cuando las referenciadas hubiesen sido objeto de modificación posterior, no estará justificado su incumplimiento.
- Asimismo cuando existan problemas de interpretación ante las condiciones especificadas por las disposiciones sectoriales vigentes y el Plan General, prevalecerá éste último, salvo que de su aplicación se derive una situación de ilegalidad en el cumplimiento de la legislación aplicable.
- En todos aquellos casos en los que la aplicación del Plan General diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas complementarias la regulación pertinente.
- Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán estos últimos.
- Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones máximas de un 5%, salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos.

1.10. Inspección y control para su correcta aplicación

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc., se efectuará por el Ayuntamiento y por la Comisión de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios de Inspección en los términos que se regulan en la Sección 1ª del Capítulo II de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM, y conforme se establece en las presentes Normas Urbanísticas.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

1.11. Revisión y modificaciones del Plan General

Modificaciones del Plan General

El Plan General se podrá modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinan la Programación Temporal para el desarrollo concreto de cada Unidad de Ejecución, Zona o Sector regulados en las Ordenanzas y Normas Particulares, debiéndose llevar a efecto dicha Modificación con el alcance y en los plazos que se fijen para ello en dichas regulaciones, en función de los criterios de vigencia de cada una de las determinaciones de las Normas, cumpliendo en todo caso lo señalado en los artículos 62, 63 y 67 a 70 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, relativos a las previsiones sobre Revisión y Modificación de los Planes y a los plazos y procedimientos de su aprobación.

En todo caso, y de conformidad con el artículo 69 de la citada Ley no se considerarán modificaciones del Plan General:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo como consecuencia de su mayor detalle, y que no superaran en ningún caso la proporción de un 5% respecto a las establecidas por el Plan General.
- Los reajustes que justificadamente se requieren para ejecución del planeamiento en la delimitación de Unidades de Ejecución, como resultado de las comprobaciones topográficas definitivas, debiéndose respetar en todo caso las definiciones viarias y alineaciones de protección y los porcentajes de suelo público.
- La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de las determinaciones de las Normas Urbanísticas, se hallen o no previstas en ellas.
- La sustitución de un uso dotacional de titularidad pública por otro, igualmente dotacional y de titularidad pública, incluso si el primero está definido como una acción dentro de la Programación Temporal, debiéndose justificar en todo caso, la innecesariedad del uso señalado en el Plan General y la adecuación del propuesto a las necesidades dotacionales del municipio si bien, la recalificación de un uso docente o sanitario exigirá previo informe de la Consejería competente.
- Las Modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación de Planes de Protección dirigidas a una preservación del patrimonio histórico más preciso.

Revisión del Plan General

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en los títulos III y IV de la Ley 9/95 de 28 de Marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará por el procedimiento previsto en el artículo 68.4 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en la norma precedente procederá a la revisión del presente Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinta del previsto en este Plan.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.
- d) La disminución de las superficies reservadas a espacios libres públicos.
- e) Las variaciones que afecten a la clasificación del suelo.

Capítulo 2

2. Régimen del suelo y ejecución urbanística

2.1. Concepto de suelo y su división o parcelación

Se aplica el concepto jurídico de **Suelo** a las superficies del terreno que comprende el territorio a efectos de su ordenación urbanística.

El suelo, con independencia de su caracterización y de la regulación del régimen urbanístico que le es aplicable y que se describe en el apartado siguiente, presenta diferentes situaciones en función de su nivel de ordenación, urbanización o edificación.

Para reflejar estas situaciones se usan las siguientes acepciones:

- **Suelo rústico:** es aquel que se encuentra en su estado natural.
- **Suelo clasificado:** es aquel que cuenta en el planeamiento general del municipio con una clasificación urbanística suficiente para ser transformado en medio urbano.
- **Suelo ordenado:** es aquel que cuenta con una ordenación pormenorizada aprobada, y por lo tanto con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc., con independencia de que esté o no urbanizado.
- **Suelo gestionado:** es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que las superficies de dominio público formen parte del patrimonio municipal y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.
- **Suelo urbanizado:** es aquel que tiene terminada su urbanización.
- **Suelo parcelado:** es aquel que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.
- **Suelo vacante:** es aquel que estando urbanizado y parcelado, carece de edificación y se podría edificar de inmediato.
- **Solar:** Corresponde a la denominación de una parcela edificable totalmente urbanizada.

A su vez, el suelo puede ser objeto de un proceso de división, mediante las siguientes actuaciones:

- **Parcelación del suelo**

Por parcelación del suelo se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su caracterización a efectos de la legislación hipotecaria. Por tanto, para que exista parcelación basta que se efectúen actos, (aunque no tengan trascendencia física en el terreno), o que se realicen declaraciones formales en documentos públicos o privados, con independencia de que estén inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

- Parcelación rústica: aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.
- Parcelación urbana: se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por efectuarse sobre las fincas que componen el núcleo de población originario, y que refleja el plano del catastro de urbana.
- **Parcelación urbanística del suelo**

Es aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población (residente o no) en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o por el planeamiento parcial.

- **Parcelación ilegal**

Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta a llevar a cabo su posterior edificación para constituir un núcleo de población (residente o no).

- **Reparcelación del suelo**

Se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento, con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a las superficies aportadas respectivas y al propio Ayuntamiento en función del destino público de las parcelas.

2.2. Regulación del régimen urbanístico aplicable al suelo

El régimen urbanístico del suelo corresponde al conjunto de determinaciones del Plan General que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones son las que señalan los artículos 2, 3, 4 y 5 de la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Real Decreto Ley 4/2000 y la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

El Plan General, atendiendo estas determinaciones, regula el Régimen del Suelo, definiendo los siguientes aspectos:

- 1º. Las clases de suelo que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.
- 2º. Los derechos y obligaciones de la propiedad en cada una de ellas.
- 3º. Los ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo urbanístico.
- 4º. El contenido y aprobación de los instrumentos que lo desarrollan.
- 5º. Los requisitos generales para la ejecución urbanística.
- 6º. Las condiciones para su utilización.
- 7º. Los usos y obras provisionales.
- 8º. El régimen de las situaciones preexistentes.
- 9º. Las infracciones y los incumplimientos urbanísticos.

A su vez, tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal al que se ha aludido, y por tanto, prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto al justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

2.3. Clasificación urbanística del suelo y condiciones de desarrollo

El Plan General de Ordenación Urbana divide el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como establece el Capítulo 7 del Título II de la Ley 6/1998, en las siguientes Clases de Suelo:

2.3.1. Suelo urbano

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por el artículo 8 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, por ser un suelo ya transformado, al contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, y suministro de electricidad, o por estar consolidado por la edificación, y a su vez que en ejecución del planeamiento haya sido urbanizado y recepcionado de acuerdo con el mismo.

Su pormenorización distingue, conforme regula el artículo 14 de dicha Ley, los siguientes tipos:

Suelo Urbano Consolidado

Corresponde a los terrenos que tienen su urbanización consolidada, y pueden ser:

- Suelo finalista UR-CO.F.

Corresponde al suelo que tiene carácter de "solar" y permite su edificación directa en desarrollo de las normas particulares de aplicación del suelo que regulan como normas particulares, conforme a la calificación que les asigne el Plan.

- Suelo sujeto a mejora o transformación UR-CO.M.

Corresponde al suelo, que aun estando consolidado, se prevé su transformación urbana con cambios en la tipología, los usos o la organización arquitectónica.

Suelo Urbano No Consolidado.

Corresponde a terrenos que carecen de toda o, de parte de la urbanización, y pueden estar en la situación de:

- Actuaciones Incorporadas UR-NC.I.

Corresponden a aquellos ámbitos que se han desarrollado a través de instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o detalle y proyectos de gestión y de urbanización, que ya han sido aprobados conforme al Plan General anterior, y que se encuentran en proceso de urbanización y que por no haber completado la urbanización en su integridad, tienen la consideración de no consolidado, pero que continúan su desarrollo de acuerdo con las determinaciones aprobadas anteriormente.

- Actuaciones Remitidas..... UR-NC.R.

Corresponden a aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado que delimita el presente Plan General.

Para su desarrollo de ordenación previo Plan Parcial y/o Planes Especiales, para su ejecución mediante Proyectos de Obras o de Urbanización, o para su gestión mediante Proyectos de Gestión.

El conjunto del suelo urbano se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular para cada zona en que se divide el suelo en las normas particulares del suelo urbano del Capítulo 8 Normas Particulares del Suelo Urbano, reflejándose los detalles de cada ámbito de actuación en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas. Es también de aplicación la normativa del Catálogo de Bienes a proteger, que a estos efectos, constituye anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

Se señalan en el carácter de determinaciones estructurantes las siguientes:

- Los usos globales y coeficientes de edificabilidad son los que se encuentran reflejados en el Cuadro Resumen del Suelo Urbano que se incluye en la Memoria del presente Plan General.
- Los usos globales vienen determinados por las Áreas Homogéneas definidas y que se encuentran reflejadas y delimitadas en los Planos de Ordenación.
- Los coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados para la totalidad del Suelo Urbano se corresponden con la unidad, y por tanto, no existen variaciones entre los mismos usos en Áreas Homogéneas distintas.
- Será de aplicación lo contenido en el apartado c) del número 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001, señalando a estos efectos que no se han producido incrementos de edificabilidad como consecuencia de la formulación del presente Plan General en Áreas Homogéneas con estándares de redes locales inferiores a los señalados en el artículo 36.
- Se delimita a través del Catálogo y de las normas particulares específicas del núcleo histórico y se establecen medidas propias y específicas para su protección y preservación.

2.3.2. Suelo No Urbanizable de Protección

Está constituido por los terrenos del término municipal en los que concurre alguna de las circunstancias que se regulan en el artículo 9 de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como las que establece la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

En este suelo se distingue la categoría:

- Suelo No Urbanizable de Protección Especial..... SNU-PE.

Corresponde a aquellos terrenos, que bien por legislaciones específicas, o por proyectos territoriales o sectoriales concretos, tienen una protección que se incorpora al Plan General de forma automática y obligatoria, como son las protecciones de arroyos y cauces, la protección por valores culturales, las vías pecuarias, los parques regionales y Zonas de Especial Protección de Aves.

El Suelo No Urbanizable de Protección se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los planos de Clasificación y Calificación de Suelo y se regula específicamente en el Capítulo 10 Regulación Específica de Suelo No Urbanizable de Protección de estas Normas.

2.3.3. Suelo Urbanizable

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos, que de acuerdo con lo señalado en los artículos 10 de la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, y artículo 15 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM, no tengan la condición de urbano o no urbanizable en el Plan General, y que podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el propio Plan, incluyendo en esta categoría de suelo aquellos terrenos que se desarrollan con arreglo al planeamiento anterior y no han alcanzado el carácter de suelo urbano por no haber consolidado su urbanización.

Su pormenorización distingue los siguientes tipos:

- Suelo Urbanizable Sectorizado SUS

Corresponde a aquellos terrenos que el Plan General prevé su transformación a suelos urbanizados dentro de un programa temporal definido en el Plan.

Estos terrenos pueden ser:

- Suelo Urbanizable Sectorizado Incorporado SUS-S.I

Corresponde a aquellos sectores del Planeamiento General anterior, o de modificaciones puntuales, en los que se respetan íntegramente las determinaciones del planeamiento general anterior, y la ordenación aprobada, a través del Plan Parcial, pero que por no haber iniciado su gestión no pueden clasificarse como suelo urbano.

- Suelo Urbanizable Sectorizado Remitido SUS-S.R

Corresponde a aquellos terrenos en los que el Plan General define sus condiciones de desarrollo y su delimitación de Sector, para efectuar su ordenación mediante Plan Parcial, con independencia que sean nuevas clasificaciones o clasificaciones de suelo urbanizable anteriores que se incorporan al Plan General con nuevas determinaciones.

- Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada SUS-OP

Corresponde a aquellos sectores en los que el Plan General incorpora, en los términos del art. 42.5.g) de la Ley 9/2001, la completa Ordenación Pormenorizada.

- Suelo Urbanizable No Sectorizado SUR-N.S.

Corresponde a aquellos terrenos que se clasifican como urbanizables, pero se definen ámbitos sin concreción de Sectores, ni determinaciones específicas de programación.

El suelo urbanizable se cuantifica en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma particular en las normas particulares del suelo urbanizable del Capítulo 9 "Normas Particulares del Suelo Urbanizable" de estas Normas y en las Fichas de Ordenación y Gestión.

2.4. Las redes públicas

2.4.1. Redes supramunicipales y generales

Constituyen las redes supramunicipales y generales aquellos terrenos del municipio que tienen el carácter de elementos fundamentales del territorio por constituir la base de la estructura general y orgánica del municipio destinados a red viaria, zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos y de infraestructuras de titularidad pública, que el Plan General establece de utilización general para toda la comunidad en el caso de las redes supramunicipales o para todo el municipio en el caso de las generales.

Los terrenos destinados a redes supramunicipales y generales se adscriben a los efectos de su obtención al suelo Urbano o Urbanizable, pudiendo obtenerse también por la simple declaración de utilidad pública en los términos señalados en el artículo 1.4 de estas Normas mediante expropiación, conforme prevé la legislación urbanística vigente.

Las redes supramunicipales y generales pueden ser:

- Redes consolidadas..... RD-CO:

Corresponden a aquellas redes supramunicipales y generales existentes y ejecutadas en su totalidad, cuya clasificación sólo puede ser urbana o no urbanizable.

- Redes sin asdscpción RD-SA:

Corresponden a aquellas redes supramunicipales o generales que el Plan General prevé que su obtención se realice de forma independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas programadas, por el sistema de expropiación.

- Redes con gestión en tramitación:

Corresponden a aquellas redes que en el momento de formulación del Plan General están en proceso de obtención, ya sea por expropiación o por convenio.

- Redes adscritas..... RD-AT:

Corresponde a aquellas redes generales que en virtud de las determinaciones de estas Normas o por convenios anteriores, se adscriben a las diferentes clases de suelo a los efectos de su obtención y que quedan vinculados por lo tanto al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano o urbanizable en cada caso, siendo como consecuencia de ello denominados:

- Redes adscritas al Suelo Urbano RD-AD.UR
- Redes adscritas al Suelo Urbanizable..... RD-AD.SUR

El conjunto de redes supramunicipales y generales se cuantifica en la Memoria, se reflejan gráficamente en el plano de clasificación del suelo y se regulan en función de su clasificación de forma particular para cada clase de suelo en los Capítulos 8º, 9º y 10º y en las Fichas de Ordenación y Gestión que forman parte de estas Normas.

2.4.2. Redes locales

Constituyen las redes locales aquellos términos del municipio que tienen el carácter de dotaciones al servicio de los residentes en un área homogénea, ámbito, sector o barrio concreto.

Su cuantía viene determinada por el artículo 36 de la Ley 9/2001 y su regulación y obtención se realiza por el Plan General y/o en su caso, por los Planes de Desarrollo del mismo. Las redes locales, pueden ser de los mismos tipos que las supramunicipales y generales.

2.4.3. Determinaciones específicas de las redes de viviendas de promoción pública o integración social

Los suelos destinados por el Plan General y/o los Planes de Sectorización o de Desarrollo, serán objeto de remisión a Planes Especiales que concretarán las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de su ordenación.

En todo caso, la edificabilidad máxima materializable será la señalada para el sector o ámbito al que se adscribe, y las tipologías edificatorias justificarán en todo caso la adecuación a su entorno.

La densidad neta de viviendas por hectárea será equivalente a la del Sector donde se inscriben y en particular, todas las viviendas de promoción pública o de integración social en Mecó no podrán estar incluidas en edificaciones de más de 3 plantas y/o 10,5 m de altura hasta la cornisa o peto.

2.4.4. Aprovechamiento del subsuelo de terrenos destinados a dotaciones y/o redes públicas.

La utilización del subsuelo para usos de aparcamiento, almacén, equipamientos u otros previstos en el Plan General, de los terrenos de dotación o red pública, que son o han sido objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento, de acuerdo con el Planeamiento General o de Desarrollo que la establece, podrán ser objeto de aprovechamiento de titularidad privada, manteniendo el suelo y el vuelo su naturaleza pública.

2.5. Derechos y obligaciones de la propiedad en cada clase de suelo

En función de la clasificación del suelo, el Capítulo II de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones 6/1998, establece los derechos y obligaciones de los propietarios.

En concreto regula:

- El suelo urbano, en los artículos 13 y 14.
- El suelo urbanizable, en los artículos 15, 16, 17 y 18.
- El suelo no urbanizable de protección, en el artículo 20 y siguientes.

Esta última clasificación de suelo tiene además una regulación específica en el Capítulo V del Título I de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

En los suelos urbanos, cuando se establezcan determinaciones de unidades de ejecución para completar la urbanización, pero que con anterioridad han cumplido las obligaciones de distribución de beneficios y cargas, no procederá la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito, salvo que se produjesen incrementos de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior. Igualmente, no se exigirá esta cesión cuando se trate de operaciones de mejora en los suelos consolidados, o esta circunstancia se señale expresamente en la Ficha de Ordenación y Gestión correspondiente.

Los suelos urbanizables, en tanto no hayan iniciado su desarrollo con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento necesario para su promoción y desarrollo, se consideran en la situación de los artículos 21 y 22 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM y en el apartado 2 del artículo 27 de la Ley 6/1998.

A su vez, el Plan General a través de las presentes Normas Urbanísticas, establece las Normas generales y las Normas particulares de cada de clase de suelo, sus posibilidades de utilización, basadas en la obligación del propietario de los terrenos a su incorporación al proceso de urbanización en los términos y condiciones regulados en el apartado siguiente 2.6 "Ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo del Plan General" de este capítulo y en los ámbitos y con los procedimientos señalados en los apartados 2.4. "Las redes públicas", 2.5. "Derechos y obligaciones de la propiedad en cada clase de suelo", 2.6. "Ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo del Plan General", así como en el Capítulo 3 "Intervención municipal en las licencias y autorizaciones", con la obligación de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 21 de la Ley 6/98 sobre subrogación de los deberes y los derechos urbanísticos en la transmisión de fincas, y a lo señalado en el artículo 19 del mismo texto legal sobre los deberes de uso, conservación y rehabilitación.

Por último, el derecho a edificar se ejecutará en los términos que señalan los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 19.2 y 20.3 de la Ley 9/2001 en las condiciones que se regulan en el apartado 2.7.4. "Proceso de edificación" de estas Normas, y en los Capítulos 5 "Normas Generales del a Edificación" y 6. "Normas Generales de los Usos Urbanísticos".

2.6. Ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo del Plan General

A los efectos del desarrollo urbanístico el Plan General se delimitan los siguientes ámbitos urbanísticos:

- *Ámbitos del Plan de Sectorización:* corresponde al ámbito mínimo de planeamiento a efectos de definir las condiciones de programación y sectorización del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado, pero sin determinaciones de desarrollo.
- *Sector:* corresponde al ámbito mínimo del planeamiento en el que se divide el suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales de Ordenación.
- *Zona:* corresponde a las superficies en que se divide la ordenación urbanística de los Planes Parciales o del suelo urbano, en función del uso principal que tengan, de su intensidad, o de las condiciones y tipos de edificación permitidos. Con esta denominación y según la globalidad de los usos y la pormenorización en su caso, se concretan ámbitos de mayor o menor tamaño.
- *Área homogénea:* corresponde a superficies de suelo urbano, desarrollados con planeamientos específicos o que tienen un grado de autonomía urbana o condiciones de ordenación que los diferencia de otras áreas urbanas.
- *Unidad de ejecución:* es el ámbito de actuación delimitado a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano y urbanizable, con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- *Manzana:* corresponde a las superficies de suelo delimitadas en su perímetro por viales y espacios libres públicos, existentes o previstos en el planeamiento.
- *Parcela:* corresponde a la porción de suelo delimitada para ubicar los edificios y que cuenta con dimensiones suficientes para albergar un edificio.
- *Solar:* corresponde a un ámbito de parcela que cuenta con la totalidad de la urbanización realizada.
- *Edificio:* corresponde al volumen de edificación que se realiza sobre el suelo y constituye unidad independiente, sobre el que está previsto que se desarrollen usos y actividades urbanísticas.

2.7. Contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el Plan General

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos concretos que define el Plan General, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y con los siguientes procedimientos:

2.7.1. Proceso de planeamiento u ordenación

- **Concepto**

Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento de ordenación, el conjunto de Planes de Ordenación que regula el Capítulo I del Reglamento de Planeamiento y Capítulos III y IV de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la CAM.

Su aplicación en el desarrollo de este Plan General de Ordenación se efectuará con la utilización de los siguientes Planes:

- **Tipo de Planes**

- **Subtipos:** Planeamiento General.
- Planes de Sectorización, para la definición de las condiciones de desarrollo del Plan General y su delimitación por Sectores.
- **Subtipo:** Planeamiento de Desarrollo.
- Planes Parciales de Ordenación, para la definición de la ordenación detallada por zonas en el ámbito de cada Sector.
- Planes Especiales, para la definición de transformaciones urbanas, desarrollos de sistemas generales o cualquier previsión de protección específica del suelo o de lo edificado, incluso para la realización de infraestructuras.
- Estudios de Detalle, para la definición de alineaciones y volúmenes de las edificaciones.

- **Contenido y aprobación**

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, y en concreto:

- En la regulación prevista en los Capítulos III, IV y V del Título II de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la CAM.

Será preceptivo en todas las tramitaciones contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas.

- **Iniciativa privada**

La actuación de la iniciativa privada en orden a la formulación, redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento que se establecen en el presente Plan General, se regula con carácter general por lo establecido en el artículo 3.1 d), artículo 56.1 y 106 y siguientes de la Ley 9/2001 de 17 de Julio de la CAM.

No obstante, y en particular, para los Planes de Sectorización de iniciativa particular se requerirá previo a la formulación del mismo, la realización del correspondiente Estudio de Incidencia Ambiental regulado en la Ley 2/2002 de la CAM y la emisión del correspondiente Informe de la Consejería de Medioambiente, que establezca la idoneidad de la transformación de dichos suelos, sin pérdida de valores ambientales, y por tanto facultando la posibilidad de la transformación de los mismos.

- **Garantías de aprobación**

A los efectos de la aprobación de los Planes Urbanísticos, las condiciones específicas de aprobación por silencio administrativo, y las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones, deberes y compromisos, vienen regulados en el artículo 62 y 63 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

2.7.2. Proceso de gestión urbanística

- **Concepto y alcance**

El procedimiento de equidistribuir las obligaciones de cesión y los derechos de edificación que prevé el planeamiento general, de desarrollo, o de detalle, se llevará a efecto mediante los instrumentos de gestión que establece el Plan General, teniendo en cuenta las áreas de reparto del suelo urbanizable y la delimitación de las unidades de ejecución y los sistemas de actuación definidos directamente por el Plan General de acuerdo con lo previsto por la Ley 9/2001, o mediante delimitación posterior o modificación de los mismos de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 100 del mismo texto legislativo. Cuando se trate de suelo urbano se procederá según lo previsto en el artículo 19 de dicho texto legal. Sistemas de actuación

Los Sistemas de Actuación se regulan con detalle en el Capítulo IV y V del Título III de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM.

Se establecen a su vez en cada ámbito urbanístico las determinaciones específicas que las presentes Normas Urbanísticas contienen para cada tipo de suelo.

El desarrollo de la gestión urbanística cabe efectuarlo también en los términos que establezcan los Convenios Urbanísticos que se pacten en virtud de lo establecido en el artículo 244 b) de la Ley 9/2001 de 17 de julio de la CAM.

- **Contenido y aprobación de los proyectos de gestión**

El contenido de los proyectos de gestión, ya sean equidistribución, compensación o reparcelación, o expropiación forzosa se ajustarán al cumplimiento de lo señalado en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de junio sobre Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Su aprobación se ajustará a lo definido por dichas normas y por la regulación establecida la Sección 2ª del Capítulo IV del Título III de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.7.3. Proceso de ejecución de la urbanización

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en el artículo 71 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM y los artículos 14 y 18 de la Ley 6/98.

- **Tipos de proyectos.**

En relación al presente Plan General, su ejecución material se llevará a efecto mediante los siguientes proyectos:

- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de obras de urbanización.

Se diferencian cada uno de ellos según el alcance de las obras, correspondiendo los primeros a proyectos que contienen la totalidad de los servicios y que por su dimensión deben ser tramitados conforme se señala más adelante, y los segundos a proyectos de características parciales (proyectos complementarios) para ámbitos de escasa entidad, por lo que por estas circunstancias, solo requieren de una documentación específica.

- **Contenido de los proyectos**

El contenido de los Proyectos de Urbanización viene regulado en el artículo 80 de la ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM y deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Capítulo 4 "Normas Generales de Urbanización" de estas Normas por las que se regulan las condiciones generales de urbanización, y si las hubiere, a las exigencias establecidas por cada uno de los Colegios profesionales que tienen competencia en la redacción de estos documentos.

- **Aprobaciones y autorizaciones**

Los requisitos generales para la ejecución de la urbanización se regulan en el apartado 2.8 "Requisitos Generales para la ejecución urbanísticas", si bien en todo caso, quedarán sujetos a las autorizaciones y licencias a que hace referencia el Capítulo 3 "Intervención municipal en las licencias y autorizaciones" de estas Normas Urbanísticas, y a los informes y autorizaciones sectoriales que por razón de su materia les son exigibles de acuerdo con los requisitos citados.

2.7.4. Proceso de edificación

- **Exigencia previa a la edificación**

La nueva edificación exigirá en todos los casos, la previa autorización de parcelación obtenida de forma directa o mediante su inclusión en la presentación de los correspondientes proyectos de parcelación.

La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como la utilización de las mismas, se llevará a efecto mediante los siguientes proyectos:

- Proyecto de edificación.
- Proyecto de obra menor.
- Proyectos de actividades.
- Proyecto de demolición.

- **Contenido de los proyectos.**

El contenido de estos proyectos se ajustará a las condiciones establecidas ex lege en:

- Código técnico de la edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en su Anejo I.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre de ordenación de la edificación (LOE).

En:

- Las normas de contenido que los Colegios profesionales tengan establecidas para los proyectos técnicos.

Y a las condiciones particulares establecidas en esta Normativa en los siguientes capítulos:

- En el capítulo 3 "Intervención municipal en las licencias y autorizaciones" de las presentes Normas.
- En los capítulos 5 "Normas Generales de la Edificación", 6 "Normas Generales de los Usos Urbanísticos" y 7 "Normas Generales de Protección" de las presentes Normas.
- Normas Particulares del Suelo Urbano en el capítulo 8 y las que resulten de las aprobadas en los planeamientos de desarrollo.
- En capítulo 10 "Regulación Específica de Suelo No Urbanizable de Protección" de las presentes Normas.
- Y a la regulación de las normas del Catálogo contenidas en el documento VI "Catálogo de Bienes protegidos" del presente Plan General.

- **Aprobaciones y autorizaciones**

Los proyectos se sujetarán a las condiciones de solicitud, licencias y autorizaciones que se regulan en:

- La ley 38/1999, de 5 de noviembre de ordenación de la edificación (LOE).
- La ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo en lo referente a la declaración de obra nueva en su artículo 19.
- El capítulo 3 "Intervención municipal en las licencias y autorizaciones" de la presentes Normas.
- Las normas que los Colegios profesionales tengan establecidas respecto a las autorizaciones que sean pertinentes en razón de su materia.
- La legislación sectorial específica que les sea de aplicación.

2.8. Requisitos Generales para la ejecución urbanística

2.8.1. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización

La ejecución urbanística se define como el conjunto de acciones que es preciso realizar sobre el suelo para que se transforme de terreno natural a suelo urbanizado, o en su caso, para que se completen los suelos semiurbanizados.

La ejecución del Plan General se efectuará en los términos que establece el artículo 78 y concordantes de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM.

Este proceso exige para su iniciación que se hayan cumplido, en los ámbitos que determine el Plan General, el proceso de ordenación a través de los instrumentos de planeamiento de detalle descritos anteriormente y exigidos para cada clase de suelo en el apartado 2.7.1 "Proceso de planeamiento u ordenación". Una vez cumplimentada la elaboración, tramitación y aprobación de dichos planes, se legitima el derecho a la ejecución del mismo y con ello nace el derecho a urbanizar, según la modalidad de gestión urbanística conforme con el artículo 79 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM.

2.8.2. Alcance de las obligaciones de urbanizar

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas:

- En el artículo 97 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM.
- Y en los artículos 14 y 18 de la Ley 6/98.

A su vez, debe incluir todos los servicios a que hace referencia el Capítulo 5 "Normas Generales de la Edificación".

2.8.3. Ejecución de las redes de infraestructuras

El Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid podrá llevar a cabo cualquier red de infraestructuras mediante la obtención del suelo por expropiación, o en la forma establecida en los artículos 92 y 93 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, por tratarse de servicios de interés general, así como disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La ejecución y el mantenimiento de las redes de infraestructuras se efectuarán conforme se señala en estas Normas Urbanísticas para cada zona, área o ámbito definitivo.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizarán por el Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid, con las particularidades específicas del apartado siguiente, salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios, o que tengan la obligación de ejecutarlos, y con los particulares que los sufragen.

Los desarrollos en los que se incluyan Redes Supramunicipales o Generales, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos.

Cualquier desarrollo de urbanización deberá haber cumplido con carácter previo a su iniciación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de Redes Supramunicipales y Generales de infraestructura que determine el Ayuntamiento en su Plan Director de Infraestructuras o la Comunidad de Madrid, resarciéndose económicamente si los hubiese ejecutado totalmente y afectasen a otros sectores. En este supuesto, se ejecutarán en calidad de empresas urbanizadoras en la parte de urbanización que ejecuten a cargo del desarrollo de otro Sector o Unidad de Ejecución, con las salvedades específicas de gestión que se establezcan en los Convenios Urbanísticos en su caso, y la Ley 9/2001.

2.8.4. Conservación de la urbanización y prestación de los servicios urbanos

La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en las presentes Normas Urbanísticas. Cuando no se especifique expresamente, se llevará a cabo por el Ayuntamiento para todos los Suelos Urbanos, y por Entidades Urbanísticas colaboradoras para los Suelos Urbanizables.

Todo ello, sin menoscabo de las especialidades que señalen las Fichas Urbanísticas, y en todo caso, durante el periodo de garantía de las obras de urbanización correrá a cargo del promotor de la urbanización.

Cuando se señale su obligación a los particulares esta conservación se efectuará:

- Por el *Promotor de la Urbanización* hasta la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización.
- Por la *Entidad Urbanística de Conservación* una vez finalizado el plazo con carácter indefinido.

A su vez, se ajustará a las siguientes reglas:

- Si el sistema de actuación es el de Compensación, con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción de las obras por la propia Junta de Compensación en los términos previstos en los artículos 134 y 135 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM y 180 Reglamento de Gestión Urbanística.
- En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de esta obligación conforme se regula en el apartado siguiente.
- Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, los representantes de la comunidad tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos de los espacios de dominio y uso público en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan subsistir las comunidades para la administración mancomunada de aquellas propiedades de titularidad privada común.

- En caso de incumplimiento de esta norma el Ayuntamiento procederá de oficio a la constitución de la Entidad correspondiente.
- El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, que permanecerán en todo caso para colaborar con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.
- En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.
- Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería con limitaciones de acceso a la urbanización, siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

2.9. Condiciones para la utilización del Suelo Urbanizado

Las condiciones para la utilización de suelo una vez urbanizado se regulan a través:

- De la intervención municipal en las licencias y autorizaciones que se señalan en el capítulo 3 "Intervención municipal en las licencias y autorizaciones" de las presentes Normas.
- De las Normas Generales de edificación, usos y protección de los capítulos 5 "Normas Generales de la Edificación", 6 "Normas Generales de los Usos Urbanísticos" y 7 "Normas Generales de Protección" de las presentes Normas.
- De Normas Particulares del Suelo Urbano en el capítulo 8 y las del no urbanizable en el capítulo 9 y las del no urbanizable en el capítulo 10.
- En capítulo 10 "Regulación Específica de Suelo No Urbanizable de Protección" de las presentes Normas.
- Por último, mediante la regulación de protección que establece las normas del Catálogo contenidas en el documento VI "Catálogo de Bienes protegidos" del presente Plan General.

2.9.1. Ejercicio de la facultad de edificar

La facultad del derecho a edificar se ejercitará en suelo clasificado como urbano y urbanizable cuando se hayan cumplido:

- Los requisitos exigidos en los artículos 17, 18, 21 y 22 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM, en el artículo 31 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística
- Y lo establecido en el Capítulo II de la ley 6/98.

- En el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no sectorizado será preceptivo haber obtenido la calificación urbanística preceptiva, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 26 y en el Capítulo V del Título I de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Usos y obras provisionales

En relación a los usos y obras que se realicen con carácter provisional y que no correspondan a ejecuciones del Plan, se establece que, con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente, y en concreto lo regulado en los artículos 17 y 20 de la Ley 6/98, así como los artículos 20.1 b) si se trata de suelo urbano no consolidado y 23 respecto del suelo urbanizable sectorizado de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

La aplicación de esta Normativa se efectuará sin menoscabo de los criterios que se regulan expresamente en este Plan General en orden a los usos y obras provisionales.

2.10. Régimen de las situaciones preexistentes

2.10.1. Edificios “Fuera de ordenación”

- **Edificios “Fuera de Ordenación parcial” o “disconformes con la nueva ordenación”.**

De acuerdo a lo establecido en el art. 64.b) de la LSCM, todos aquellos edificios existentes que no se ajusten a las alineaciones oficiales, o no cumplan los retranqueos, o las alturas, o las condiciones tipológicas, o los aprovechamientos y/o los usos pormenorizados establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se consideran edificios “Fuera de Ordenación parcial” o “disconformes con la nueva ordenación”.

- **Edificios “Fuera de Ordenación total” o “incompatibles con la nueva ordenación”.**

De acuerdo a lo establecido en el art. 64.b) de la LSCM, tendrán el carácter de “fuera de ordenación total” o “incompatibles con la nueva ordenación” los edificios, instalaciones, elementos específicos, usos o similares, que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o aquéllos que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

2.10.2. Obras permitidas en los edificios calificados como fuera de ordenación parcial

En estos edificios estarán permitidos las obras de mejora y reforma y los usos actualmente existentes, dado que fueron concedidos con licencia previa a la nueva regulación del Plan General, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

En aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas con licencia y autorización conforme al anterior planeamiento, podrán seguir desarrollándose las actividades existentes y, en su caso, solicitarse nuevas actividades, siempre que se cumpla la normativa sectorial de aplicación y el uso sea compatible con los establecidos en la Norma Particular de aplicación.

2.10.3. Obras permitidas en los edificios calificados como fuera de ordenación total

En los edificios considerados “fuera de ordenación total”, sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición, o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en Suelo No Urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender incluso con posterioridad a la aprobación de este Plan General esta consideración a determinados edificios incompatibles de forma expresa o de forma automática por no cumplirse las condiciones de legalización. Tampoco podrán realizarse ampliaciones de volumen o de la superficie edificada de la edificación existente, ni instalar en edificios no residenciales servicios sanitarios propios del uso residencial.

2.10.4. Exigencia de legalización de las edificaciones sin licencia

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia, deberán ajustarse a lo que establece la legislación urbanística vigente.

Estos edificios deberán legalizar su situación conforme al planeamiento vigente, presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias de “fuera de ordenación total”.

Según el tipo de obra de que se trate, se presentarán los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse, además de su correspondiente licencia, un canon urbanístico compensatorio, equiparable a una sanción por cantidad igual a la que resulte de aplicar la tasa y el impuesto de construcción establecido para su licencia.

2.10.5. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Normas Particulares, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, se permitirá su edificación, siempre que se pueda realizar, al menos, la vivienda mínima, aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno realizada por técnico competente.

2.10.6. Parcelas con aprovechamiento edificatorio inferior al del Planeamiento que se revisa

Aquellos supuestos en que existan parcelas en que sus condiciones de edificabilidad con el presente Plan sean inferiores a las establecidas por el Planeamiento que se revisa podrán, durante el plazo improrrogable de 3 meses a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva de este Documento, y previa acreditación fehaciente de dicha circunstancia, solicitar licencia en los términos de edificabilidad del Plan General anterior, siempre y cuando cumplan las condiciones de ocupación y alturas del presente Plan General para la norma particular que le sea de aplicación.

Las licencias de obra mayor solicitadas y concedidas en aplicación del presente artículo, caducarán si en el plazo de 6 meses no son iniciadas las obras, o extienden su ejecución a más de 18 meses y les será de aplicación asimismo, el apartado 3.3.4 Caducidad y plazos de las presentes Normas Urbanísticas.

Si transcurridos cualquiera de los plazos anteriormente referidos de solicitud de licencia, inicio de las obras y finalización de las mismas, y estos no se hubiesen cumplido, las determinaciones referidas a la edificabilidad de las parcelas serán exclusivamente las incluidas en el presente Plan General.

2.11. Infracciones e incumplimientos urbanísticos

Cualquier infracción urbanística, entendiendo como tales las que establecen los artículos 193 a 200 y 204 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, quedará sujeta a la regulación establecida por el Título V de dicho texto legal y las disposiciones vigentes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El incumplimiento por los particulares de las obligaciones y deberes que se señalan en las presentes Normas Urbanísticas, pueden ser de los siguientes tipos:

- **Incumplimiento en la obligación de planificar.**

Cuando no se efectúan los planes de desarrollo en los plazos y condiciones señalados por el Plan General:

Este incumplimiento dará lugar al derecho de la Administración a modificar el sistema de actuación y las condiciones de ordenación, para favorecer otros desarrollos.

- **Incumplimiento en la obligación de equidistribuir**

Cuando no se realizan las cesiones que se imponen y en los plazos exigidos por el Plan General y por la legislación urbanística:

Este incumplimiento dará lugar al cambio de sistema de actuación, o en el caso de que sea por falta de incorporación al proceso urbanizador, a la expropiación a que se alude más adelante.

- **Incumplimiento en la obligación de urbanizar**

Cuando no se cumple la ejecución de la urbanización en el tiempo con el procedimiento y en las condiciones y características exigidas por el planeamiento:

Este incumplimiento dará lugar a la posibilidad de cambio del sistema de actuación y a reajustar lo urbanizado a las exigencias municipales, y a no poder edificar en tanto se cumplan las condiciones establecidas.

- **Incumplimiento en la obligación de edificar**

Cuando no se edifica en el plazo, en el procedimiento, y en las condiciones y características exigidas en el Plan:

Dará lugar según el incumplimiento, a aplicar las infracciones urbanísticas tipificadas por la Ley 9/2001 en su Título IV. Capítulo III. Sección 3ª. Ejecución sustitutoria en la construcción y edificación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con la obligación, en todos los casos, de reconstruir lo edificado a lo legalmente permitido.

- **Incumplimiento en la utilización de los edificios**

Cuando se utilizan los edificios sin cumplir los procedimientos y las condiciones exigidas por el Plan:

Dará lugar a las infracciones tipificadas en la Ley.

- **Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de la urbanización y de lo edificado**

Cuando no se mantienen en las debidas condiciones de calidad, seguridad y salubridad, tanto la urbanización como la edificación:

Dará lugar a la exigencia por el Ayuntamiento de que se cumpla esta obligación, y a la aplicación de las órdenes de ejecución que se regulan en el apartado 3.2.5 "Órdenes de ejecución".

El conjunto de incumplimientos conllevará además la aplicación de lo regulado en los artículos 138.1 c) y d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid relativos a la aplicación de expropiación forzosa, así como lo regulado en el artículo 103 del mismo texto legal para los supuestos de sustitución del sistema de ejecución por compensación por un sistema de ejecución público en los supuestos allí recogidos.

Los procedimientos de expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos no podrán efectuarse contra terrenos o construcciones, si previamente no se hubiese declarado con carácter definitivo en vía administrativa el cumplimiento de los deberes legales.

2.12. Modo de recepción de las obras de urbanización

La recepción de las obras, la cesión de las infraestructuras y el funcionamiento durante el periodo de garantía se sujetará a las siguientes normas:

2.12.1. Recepción de las obras

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones. El Ayuntamiento procederá a la recepción en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el proyecto correspondiente.

La recepción de las obras se efectuará en todo caso, dejando a salvo las subsanaciones y salvedades que se hagan constar en el acta y que en nada interfieran ni dificulten el uso y funcionamiento de las instalaciones y servicios del ámbito, siempre y cuando no se haya podido, o no se haya considerado conveniente, ejecutarlas con anterioridad a la recepción. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento, tal y como define el artículo 135 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La recepción de las obras de urbanización implicará la cesión de todos los elementos que constituyen las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado para cada ámbito en las Fichas de Ordenación y Gestión, y en el apartado 2.7.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

- **Periodo de garantía**

Recibidas las obras de urbanización se establece un plazo de garantía de un año a contar desde la fecha de recepción, para que durante dicho plazo se ejecuten las obras o reparaciones ordenadas por el Ayuntamiento.

Durante este periodo de garantía, el promotor conservará y mantendrá las obras e instalaciones a su único y exclusivo cargo y responderá de todos los defectos o vicios que aparezcan en las referidas obras e instalaciones, pero no así la prestación de los servicios que se abonarán en función de su disfrute.

- **Periodo de responsabilidad**

Será en cualquier caso de aplicación la Ley de Ordenación de la Edificación a los efectos del establecimiento de responsabilidades y garantías.

- **Subsanaciones**

La subsanación de las deficiencias que se detecten, se ejecutarán por la empresa urbanizadora bajo la directa responsabilidad del promotor, en el plazo que para cada caso se determine en el acta de recepción, o bajo la dirección del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico a que se hace referencia en el apartado siguiente.

Transcurrido el periodo de garantía establecido y previas las oportunas comprobaciones, se suscribirá un último Acta dentro de los siguientes quince días.

Si existieran defectos que subsanar, se recogerán en el propio Acta, con otorgamiento de un plazo mínimo e improrrogable por el Ayuntamiento a la Entidad Promotora que no excederá de treinta días.

2.12.2. Seguimiento y control de las obras

La comprobación del cumplimiento y seguimiento de la normativa de recepción se efectuará por un Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, que estará compuesto por los siguientes miembros:

- Representantes del Ayuntamiento y de los Servicios Técnicos Municipales.
- Un representante de la empresa urbanizadora.
- Un representante de la Dirección Facultativa de las Obras.
- Un representante de la Entidad Promotora, que se encargará del trabajo burocrático a que diera lugar este grupo.

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico se reunirá cuantas veces sea necesario para el correcto seguimiento de las obras.

• Documentación de las obras

Para formalizar la recepción de las obras será exigible la siguiente documentación:

1. Acta de recepción de la obra suscrita con la Entidad Promotora.
2. Certificado final de obra emitida por la Dirección Facultativa.
3. Documentación de las Compañías Suministradoras, referentes a los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía y conformidad de la obra ejecutada.
4. Dictámenes de Industria, correspondientes al Alumbrado Público y esquemas unifilares de dicha Red.
5. Informe final de control y calidad de la ejecución.
6. Proyecto final y definitivo de instalaciones y obras ejecutadas en el ámbito.
7. Aportación de ensayos realizados y ficha técnica de materiales empleados.
8. Lo establecido por el CTE en su Anejo II: "Documentación del seguimiento de la obra".

• Avals

El Ayuntamiento mantendrá en su poder los avales constituidos para el desarrollo de la actuación hasta el momento de finalizar el periodo de garantía de la ejecución de las obras de Urbanización, en el que se procederá a devolver dichos avales.

El Ayuntamiento no vendrá obligado a la devolución del aval o avales que constituyan garantía suficiente para la subsanación de los defectos que hubieran sido recogidos, en su caso, en las Actas de Inspección.

2.12.3. Modo de actuar en este periodo

El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, a partir del Acta de Recepción, será el encargado del seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las condiciones que se fijen para garantizar el mantenimiento de la urbanización.

En el ejercicio de sus funciones, propondrá a los Servicios Técnicos Municipales las reparaciones que se deben realizar, quién debe ejecutarlas y a qué cargo. Las decisiones de los Servicios Técnicos Municipales del Grupo de Trabajo, serán comunicadas a los interesados por el representante del promotor.

La interpretación, en caso de ser necesario, del funcionamiento del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico será del Ayuntamiento.

- **Plan de accesos**

Para evitar deterioros graves en la obra de urbanización e instalaciones del ámbito ejecutado, el Ayuntamiento entiende necesario que se limite y controle el libre acceso de personas y vehículos, y para ello en el plazo máximo de quince días desde la recepción provisional, el Grupo de Trabajo determinará un Plan de Accesos que regulará y limitará la entrada de vehículos en el ámbito, a excepción de los que correspondan a los propietarios, promotores de la urbanización o a promotoras de edificación, compañías constructoras y sus trabajadores, y siempre que sean necesarios para la ejecución de las obras de edificación.

- **Servicio de vigilancia**

La Entidad Promotora se obligará a su exclusivo cargo, a contratar un equipo de vigilancia privada, que dentro de sus competencias, tutele las obras de urbanización.

La vigilancia del ámbito será de veinticuatro horas diarias, durante siete días a la semana, con un vehículo si fuese necesario por la dimensión de la actuación y así lo estableciese el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento facilitará la coordinación y colaboración de la Policía Municipal, única autoridad competente para velar por la seguridad en el municipio, con el Servicio de Vigilancia del ámbito.

- **Vigilancia urbanística**

La Entidad Promotora colaborará con el Ayuntamiento para facilitar la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de índole urbanística cuya exigencia es de plena y exclusiva competencia municipal.

- **Seguro de responsabilidad civil**

La Entidad Promotora se obliga a suscribir a su exclusivo cargo, un Seguro de Responsabilidad Civil, con una cobertura equivalente a un 10% del presupuesto de ejecución de la obra durante todo el periodo de garantía.

- **Reposición de material deteriorado**

La Entidad Promotora de la Urbanización deberá reponer el material robado o deteriorado (tapas de alcantarilla, señales de tráfico, papeleras,...) durante el periodo de garantía.

- **Limpieza de las calles**

La Entidad Promotora de la Urbanización se obliga, a su exclusivo coste a realizar dos limpiezas completas de los viarios del Sector:

- Primera limpieza: A los cinco meses desde la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
- Segunda limpieza: Quince días antes de la fecha de la terminación del periodo de garantía de las obras de urbanización.

Asimismo, la Entidad Promotora de la Urbanización se obliga a realizar durante el periodo de garantía, tres limpiezas completas de las zonas ajardinadas del ámbito urbanizado en las fechas que determine el Grupo de Trabajo.

- **Licencias de acometidas**

El otorgamiento de las licencias de calas para las acometidas de las instalaciones por las Compañías Suministradoras, será competencia del Ayuntamiento.

Será responsabilidad del Promotor de edificación la obtención de las licencias para las acometidas de agua, electricidad, etc., necesarias para su obra, siendo de su cuenta y cargo tanto la obtención de permisos de cala, como la reparación de los daños producidos en calles y aceras y el pago de las Tasas que correspondan.

- **Consumos**

Serán de cuenta del Ayuntamiento el pago de los consumos de energía eléctrica del alumbrado público y del agua para riego que resulten precisos para la oportuna conservación y mantenimiento del ámbito urbanizado, de acuerdo a las tarifas que tiene convenidas con las compañías suministradoras.

No obstante, se precisa que será de cargo de la Entidad Promotora de la Urbanización el coste correspondiente al compromiso de mantenimiento, conservación, reparación y reposición de los Servicios de alumbrado público hasta la finalización del periodo de garantía, que exige justificar a la Compañía para hacer la contratación del suministro de energía eléctrica.

- **Subrogación de obligaciones**

Los propietarios promotores, o la Entidad Promotora que solicite la recepción de las obras de urbanización, tienen la obligación de asegurar por escrito que se obligan a subrogar al futuro comprador de sus parcelas la aceptación de esta normativa.

2.12.4. Coordinación de las obras de edificación

Para la mejor coordinación de las obras de edificación que se ejecuten durante el periodo de garantía, la Entidad Promotora asumirá y se comprometerá a cumplir y hacer cumplir dentro de sus competencias, las siguientes formalidades:

- **Acta de comprobación**

La Entidad Promotora y los propietarios o promotores, su Dirección Facultativa y la empresa constructora de la obra de edificación de cada parcela, deberán formalizar, con carácter previo a la iniciación de cualquier obra de edificación, un Acta de Comprobación, redactada por la Entidad Promotora de la edificación.

El Acta de Comprobación, a la que se acompañará una copia de la presente regulación, contendrá como mínimo los siguientes extremos:

- Justificante de prestación del aval a que se hace referencia más adelante.
- Compromiso de la aportación a los gastos, a que se alude más adelante.
- Establecimiento de las sanciones que se determinen como garantía del cumplimiento de las obligaciones que corresponden al promotor y constructor.

Esta acta deberá ser firmada por el Promotor de la edificación, por el representante de la Entidad Promotora de la Urbanización, por las Direcciones Facultativas de las obras de urbanización y de edificación, y por la Empresa Constructora que vaya a intervenir en la parcela.

- **Prioridad de las obras de urbanización**

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y sus instalaciones se considerará prioritaria a la obra de edificación de los Promotores del ámbito, por lo que éstos se atenderán en todo momento a lo que determinen los técnicos y servicios de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y a las decisiones del Grupo de Trabajo.

Esta prescripción será especialmente respetada en materia de seguridad.

- **Instrucciones obligatorias**

Tanto el propietario o promotor de la parcela en la que se efectúe la edificación, como todo los que participen en ella, -empresas constructoras, dirección de obra, operarios, etc.- deberán cumplir cuantas instrucciones verbales o escritas les realicen los técnicos y el servicio de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y del Grupo de Trabajo.

Los Promotores de las parcelas edificables deberán hacer constar esta circunstancia en los contratos que suscriban con sus empresas constructoras, facultativos y operarios, a los que deberán tener debidamente informados de las presentes normas y, en especial, sobre las condiciones en las que se autoriza la entrada en el ámbito para la construcción en la parcela, asumiendo la responsabilidad de cualquier acto que se produzca contraviniendo las referidas normas.

- **Sanciones**

El incumplimiento por los promotores o sus empresas constructoras, sus empleados y facultativos, de las obligaciones establecidas en las presentes normas, tendrá una sanción de 180 € por cada día que continúe el incumplimiento, a contar desde la fecha en que sea requerido de cumplimiento.

Si dicho incumplimiento se agota en un solo acto, el Grupo de Trabajo decidirá la sanción a imponer, teniendo en cuenta los perjuicios causados, y con independencia de su subsanación por el causante.

- **Arreglo de desperfectos**

Comprobados por los servicios técnicos municipales o de vigilancia de la Entidad Urbanística Colaboradora que los desperfectos son imputables al determinado Promotor, se le notificará el plazo máximo para su subsanación.

Transcurrido el plazo concedido al promotor, la Entidad Promotora de la Urbanización procederá a la reparación de los desperfectos a cargo del promotor que los causó, o a su cargo para el caso de no ser identificado el causante de los daños.

- **Prohibiciones de orden general**

Queda expresamente prohibida la implantación de grúas, maquinarias, carteles, instalaciones de obra y acopio de materiales, fuera de los límites de las parcelas, en los términos de la Licencia Municipal concedida, con la excepción de los autorizados por el Ayuntamiento por motivos técnicos.

Cualquier material, instalación, etc., ubicado fuera de los límites de la parcela, o sin autorización, podrá ser retirado sin previo aviso por al Entidad Promotora de la Urbanización, corriendo todos los gastos de dicha retirada, a cargo del promotor de la parcela, por aplicación, en su caso, del aval prestado que se regula posteriormente.

Los movimientos de tierra de la parcela y la ejecución de los sótanos se realizarán de forma que garanticen la permanencia de los servicios generales, respondiendo el promotor de todos los daños que ocasione.

- **Aval**

El Promotor de la edificación deberá depositar en el momento de la firma del Acta de Comprobación regulada anteriormente, un aval bancario ante el Ayuntamiento y a su favor por la cantidad de 6,6 €, por cada metro cuadrado de la edificabilidad máxima de las parcelas. (Actualizando estas cantidades anualmente según IPC).

Este aval responderá de los perjuicios, manifiestos y acreditados que se ocasionen directamente por el promotor o las personas y empresas que actúen en la parcela con ocasión de las obras de edificación, en la urbanización, imputables solamente a las empresas edificadoras, y de las sanciones a que hubiere lugar.

La entidad avalista deberá atender el pago garantizado por el aval, -y así se hará constar en su texto-, al primer requerimiento que practique el Ayuntamiento, con renuncia al beneficio de excusión.

No obstante, previamente a la exigencia de pago o ejecución del aval, la Entidad Promotora de la Urbanización, por intermedio de su Gerencia, dirigirá comunicación al Promotor de la edificación, requiriéndole el pago que proceda por término de cinco días, comunicación a la que se acompañará, en su caso, informe de la Dirección Facultativa de la obra de urbanización, justificativo de la reclamación cursada.

Transcurrido dicho plazo sin haber mediado el pago por el Promotor de la edificación, se podrá proceder por la Entidad Promotora de la Urbanización a requerirlo al Ayuntamiento para que lo reclame a la entidad avalista.

Formalizada la finalización del plazo de garantía, el Ayuntamiento devolverá el aval, siempre que el Promotor haya obtenido ya licencia municipal de primera ocupación.

- **Aportación a los gastos**

En el momento de la firma del Acta de Comprobación, el Promotor deberá entregar a la Entidad Promotora de la Urbanización la cantidad en euros que resulte de la aplicación de las siguientes condiciones: *nueve céntimos de euro por metro cuadro edificable de la parcela, actualizados según IPC, según la ficha del Proyecto de Equidistribución por cada uno de los doce meses siguientes a la recepción provisional de las obras.*

Se hace constar que las bases para determinar dicha cantidad se han obtenido de un cálculo aproximado del importe a que pueden ascender los gastos de inspección y control técnicos, así como las reparaciones y reposiciones de los desperfectos y deterioros que puedan producirse en la urbanización con carácter general y sin responsable directo, por causa de la obra simultánea de edificación, a cuyo pago se aplicará la cantidad resultante, sin que proceda liquidación alguna por la cantidad entregada.

En todo caso, si el Promotor de la edificación obtuviera la licencia de primera ocupación antes de transcurrir doce meses, la Entidad Promotora de Urbanización devolverá las cantidades que correspondan a las mensualidades completas que falten por transcurrir.

Capítulo 3

3. Intervención municipal en las licencias y autorizaciones

3.1. Ámbito y alcance de la intervención municipal

La intervención municipal en la edificación y los usos del suelo se efectúa para cualquier actuación en la totalidad del ámbito del municipio mediante las aprobaciones urbanísticas, el ejercicio de las licencias, la información y las consultas, las órdenes de ejecución y las inspecciones que realiza el Ayuntamiento.

La regulación de este capítulo tendrá carácter supletorio a las Ordenanzas Municipales vigentes en el Ayuntamiento, con las limitaciones previstas en el artículo 32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, y será de aplicación plena en caso de no existir ordenanza o no regularlo.

3.2. Contenido del ejercicio de la competencia municipal

3.2.1. Aprobaciones urbanísticas

Corresponden a las aprobaciones de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General y en ejecución del mismo, tales como:

- Planes de Sectorización.
- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.
- Proyectos de Equidistribución (Compensación, Reparcelación, Expropiación).

Estas aprobaciones se efectuarán en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística a que se ha hecho referencia en el apartado 0 “Proceso de planeamiento u ordenación” con los procedimientos regulados por la Ley de Bases de Régimen Local.

3.2.2. Actos sujetos a licencia

Los actos sujetos a licencia municipal son los previstos en el artículo 151 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como los que se determinan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo los establecidos por las legislaciones citadas los siguientes:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado d) del artículo 151 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas incluidas las parcelaciones rústicas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente conforme a la legislación urbanística.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta, tala y abastecimientos de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, que está enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado, incluso aunque no exista planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, incluso aunque no sean visibles desde la vía pública, siempre y cuando no estén en locales cerrados.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en camping o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- Aquellas obras que regulan mediante Ordenanzas Municipales específicas.

No estarán sujetos a licencia aquellos actos que la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, los sujetos a declaración responsable o cualquier otros actos declarativos en la legislación vigente y en las Ordenanzas Municipales, o en la que las sustituya.

3.2.3. Información y cédulas urbanísticas

De conformidad con lo señalado en el artículo 6 de la Ley 6/98, “todo administrado tendrá derecho a que la Administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado”, y en este sentido el Ayuntamiento podrá expedir copias de las cédulas urbanísticas de cada parcela con el contenido regulado por el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento previa solicitud por los interesados.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación en los Proyectos de Parcelación de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

Asimismo, a lo largo de la tramitación del Plan General, y en los procedimientos de tramitación y gestión que lo desarrollen, el Ayuntamiento garantizará el derecho de información a las entidades representativas de los intereses afectados por cada actuación.

3.2.4. Derechos de consulta

Sin perjuicio de la regulación que se efectúa en la legislación urbanística en orden a la tramitación, determinaciones y contenidos de la documentación necesaria para proceder a la transformación del suelo urbanizable, y a los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los Planes y Proyectos Sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del artículo 18 de esta Ley, el presente Plan General regula con carácter subsidiario este procedimiento, de tal modo que se establece como condición para realizar la consulta que el contenido de la documentación aportada por los interesados sea equivalente a un Avance de Programa de Actuación Urbanística o de Plan Parcial en su caso, con las previsiones relativas a las conexiones exteriores, fijándose como plazo para la contestación a la referida consulta el de tres meses, que quedará vinculada y condicionada a la existencia previa de la evacuación de informes favorables por todos los organismos con competencias sectoriales, dando derecho, en el caso de ser favorable a la iniciación de los trámites de desarrollo de planeamiento y gestión que el presente Plan General establece para suelo urbanizable transformable.

3.2.5. Ordenes de ejecución

A los efectos de garantizar la obligación de los propietarios regulado en el artículo 19 de la Ley 6/98, el Ayuntamiento podrá exigir a través de las ordenes de ejecución el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la imposición de ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, en los términos que se establece en el artículo 170 de la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM y 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en su calidad de Normativa Supletoria.

Así mismo podrá efectuar esta exigencia en los casos de incumplimientos y en la terminación de las obras de urbanización que se regulan en el apartado 2.9 "Condiciones para la utilización del Suelo Urbanizado" de las presentes Normas.

3.2.6. Declaraciones de ruina

En los casos en que la edificación amenace una situación ruinosa, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo la declaración de dicho estado conforme a los procedimientos establecidos en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística, 171 y 172 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM. No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

3.2.7. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas

El Ayuntamiento, por sí, o de conformidad con la regulación que establezca la Comunidad Autónoma podrá llevar a efecto la aprobación de la Ordenanza que determine las condiciones con que se deben llevar a efecto las inspecciones periódicas de las características de las obras de urbanización y de la propia edificación existente, a los efectos de garantizar su correcta ejecución y su seguridad y salubridad.

A estos efectos se establecen los siguientes tipos de inspecciones para su regulación específica:

- **Inspección de ejecución de obras de urbanización.**

Esta inspección incluirá la comprobación previa por los servicios técnicos municipales de todas las redes que han de quedar ocultas una vez finalizadas las obras, con el procedimiento de control que se determine por ordenanza, así como sus comprobaciones de terminación y de periodos de garantía que se regulan en el presente Plan.

- **Inspección de la ejecución de las obras de edificación.**

Esta inspección incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra, o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, expedidos con el procedimiento que se determine en las ordenanzas.

- **Inspección de los usos y actividades.**

Esta inspección conllevará la comprobación de todas las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar una actividad y comprobación previa a su funcionamiento.

- **Inspección técnica del patrimonio edificado.**

Alcanzará a la inspección necesaria para mantener los edificios construidos con la debida calidad, seguridad y salubridad.

3.3. Régimen General de las licencias urbanísticas

3.3.1. Procedimiento

El procedimiento de concesión será el establecido en los artículos 152 a 161 de la ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

La concesión de las licencias municipales se llevará a efecto cumpliendo:

- Los requisitos generales que establece la legislación vigente de administración local.
- Las ordenanzas fiscales municipales.
- Y las condiciones particulares en función de los diferentes tipos de licencias.

3.3.2. Autorizaciones previas

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra Legislación específica exigida expresamente o no por las presentes Normas, o se trate de casos como el regulado en el artículo 151.2 de la ley 9/2001 del Suelo de la CAM, será de aplicación lo señalado en el artículo 152 b), y no se concederán las licencias en tanto no se aporten las autorizaciones que sean competencia del resto de administraciones expedidas en los plazos y condiciones reguladas específicamente y ajustadas a las determinaciones del presente Plan y sus Normas Urbanísticas, así como a los Planes y Ordenanzas que se aprueben en su día, al haber sido informados o ser asumidos con su aprobación por las diferentes administraciones.

3.3.3. Competencia

La concesión de las licencias quedará sujeta al régimen de silencio administrativo que regula el artículo 152 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable, sin perjuicio de las competencias que se regulan en los artículos 26, 27 y en los Capítulos I y II del Título IV de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en las presentes Normas Urbanísticas.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

3.3.4. Caducidad y plazos

El régimen de caducidad, suspensión y transmisión de las licencias será el establecido en el artículo 158 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las licencias para obras que conforme a la legislación general de la ordenación de la edificación precisen de proyecto técnico de obras de edificación tendrán un plazo de ejecución con carácter general de 18 meses y las licencias de obra menor serán de 6 meses.

Asimismo, se podrán declarar licencias caducadas, todas aquellas cuyo inicio se demore más de 6 meses la fecha de la notificación de la concesión de la licencia. A estos efectos de inicio se tomará como fecha la de la concesión de la licencia.

Se entenderá que la obra se encuentra paralizada, siempre y cuando durante un plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase para ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse los plazos establecidos de una sola vez, y por igual periodo de tiempo, según dispone el artículo 158.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de CAM.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los 3 años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales se requerirá declaración expresa sobre la caducidad de la licencia y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.3.5. Ordenanza reguladora de tasas e impuestos

A los efectos de aplicación de las tasas por concesión de licencias urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal que se apruebe en el periodo correspondiente, sin perjuicio de los cambios que el Ayuntamiento pueda introducir en aplicación de las competencias que le otorga la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá aprobar como complemento, las modificaciones o aclaraciones a las determinaciones reguladas en este Capítulo, con una ordenanza específica sobre el contenido y tramitación de solicitudes para la concesión de licencias municipales.

3.4. Tipos de licencia y condiciones exigibles para su concesión

3.4.1. Tipos de licencias

Los tipos de licencia son los siguientes:

- Licencia de segregación, parcelación o agrupación.
- Licencia de obras de urbanización.
- Licencia de obra mayor.
- Licencia de obra menor.
- Licencia de actividad.
- Licencia de 1ª ocupación.
- Licencia de apertura o funcionamiento.

3.4.2. Condición previa. Alineación oficial

La alineación oficial se deberá solicitar con carácter previo a las licencias de edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud de los particulares deberá ir acompañada de dos copias de planos de situación y planos del solar a escala mínima de 1/500, con todas las cotas que determinen su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, incluyendo el acotado real de los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta y su ubicación exacta.

La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde, salvo que existan dificultades de definición por afectar a terceros, supuesto en el cual exigirá al solicitante el preceptivo Estudio de Detalle del ámbito que corresponda.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los Servicios Técnicos antes de conceder la licencia de edificación en las áreas de actuación directa que tengan el carácter de suelos finalistas.

En las Unidades de Ejecución, Planes Parciales aprobados, polígonos aprobados de Urbanizaciones o Sectores de nueva creación se exigirá Alineación Oficial, y será necesario comprobar por los Servicios Técnicos que las alineaciones y parcelas de las solicitudes de edificación confrontan con las parcelaciones aprobadas, pudiendo exigir en estos expedientes al solicitante la incorporación del documento de cédula urbanística o plano de parcelación que acredite y justifique la alineación existente, plano que deberá realizar y suscribir el técnico competente con el detalle que se ha señalado en el párrafo segundo de este apartado.

3.4.3. Licencias de Segregación, Parcelación y de Agrupación

- **Procedimientos generales en suelo urbano**

Para la concesión de estas licencias se exigirá la previa presentación de un Proyecto de Parcelación o Agrupación con planos a escala mínima 1/500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela que reflejará las dimensiones de todos los linderos y la referencia catastral y registral de las fincas objeto de segregación o agrupación.

- **Condiciones de segregación en suelo urbano.**

Las parcelas resultantes deberán cumplir lo siguiente:

- Cumplir con las condiciones de parcelación de cada norma particular específica de aplicación.
- Cumplir con la condición de solar.
- Procedimientos para obtener las licencias de parcelación en suelo no urbanizable

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

- **Documentación de la solicitud de autorización**

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

1. **Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:**
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.
 - De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
2. **Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a la escala 1/10.000 de Categorías de Suelo No Urbanizable de estas Normas.**

3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. El Plano del Catastro Parcelario del municipio deberá aportarse como documentación adicional.
4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o la de Agricultura y Cooperación, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid.
5. Certificación registral de dominio y cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

3.4.4. Licencias de obra mayor

• Edificaciones en suelo urbano

La concesión de licencias de edificación de obra mayor exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente, acompañado de las hojas de dirección de obra, y ajustado a las normas que señala el Capítulo 5º Normas Generales de edificación, de este documento, y a las normas particulares específicas que afectan a la parcela, y se concederán los tipos de obra que se describen en el apartado 3.5 de este Capítulo, que no sean específicamente obras menores, sujetas a que cumplan los siguientes requisitos:

- La demolición de las construcciones será lícitada únicamente en el caso de que la finalidad de ésta sea la de realización de obras de sustitución. Para ello se requerirá la presentación conjunta del proyecto de demolición y del proyecto de edificación de obras de nueva planta.
- Se establece como obligatoria la construcción del cerramiento de parcela, dentro de las obras de urbanización.
- La parcela correspondiente deberá reunir las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificar a que se hace referencia en el apartado 2.3 Clasificación urbanística del suelo y condiciones de desarrollo, anterior.
- Aportar el certificado de cabida y el estudio geotécnico.
- Proyecto de Telecomunicación visado para viviendas multifamiliares.
- Se habrán formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de los artículos 19.3 y 20.3 de la Ley 9/2001 de la Ley del Suelo de CAM. A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización que falten por completar.
- Estarán debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales, con el justificante de haber efectuado los pagos de las acometidas correspondientes a las compañías suministradoras.

- Se habrá realizado la equidistribución del suelo, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.
- Existirá previa licencia de parcelación y definida la alineación oficial de terrenos y zonas cuando sea exigible por estas Normas Urbanísticas.
- Los proyectos contemplarán el acondicionamiento y jardinería de las parcelas.
- Se exigirá al solicitante, como garantía de la correcta terminación y conservación del espacio público, un depósito o aval por un importe del 2% del presupuesto de edificación.
- Se deberán aportar fotografías del estado actual de la edificación existente cuando se trate de ampliaciones o reformas, con un reportaje que incluya fachadas, exteriores e interiores, y visualización exterior de la parcela o fotografía de la parcela cuando no este edificada.
- Los proyectos deberán aportar plano topográfico de las parcelas a escala mínima 1/500 con curvas de 0,5 m. de separación, acotados con las rasantes actuales y las referencias a calles y parcelas colindantes, a los efectos de comprobaciones de alturas, siendo responsabilidad del técnico que suscriba el proyecto la veracidad de los datos que aporte.
- En los casos de colocación de antenas en cubierta, se deberá justificar estructuralmente la estabilidad del edificio mediante el proyecto de telecomunicaciones y adjuntar un estudio del impacto visual para que queden integradas en el entorno.
- Siempre que sea posible, se deberá presentar la documentación en soporte magnético, además de en la forma tradicional, para proceder a su tramitación.
- Proyectos y/o de Seguridad y Salud.
- **Edificaciones y obras en suelo no urbanizable de protección y suelo urbanizable no sectorizado.**

1.- Tramitación de autorizaciones

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes acompañado del preceptivo informe de la Corporación que deberá admitirse en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en forma. El informe desfavorable municipal interrumpirá la tramitación del expediente.

2.- Exigencias generales

Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 9/2001 así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la zona.
- Descripción de la finca que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.
- Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima 1/2000.

Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpintería y/o cualquier elemento exterior. Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de instalación lo hagan necesario. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del Suelo del presente Plan a la escala 1/10.000.

Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000.

El del Catastro Parcelario del municipio se aportará asimismo como documentación complementaria.

Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

3.- Exigencias particulares

Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.

Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 9.2.2 Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a sesenta metros al borde del área de dominio público, o se de alguna otra manera queda afectada por la misma.

En los casos de antenas deben cumplir los retranqueos a linderos, de acuerdo con la Normativa Sectorial aplicable.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la finca, si esta fuera de nueva ejecución, relativa así mismo a la viabilidad económica de la misma, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiese incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerará caducada la autorización previa.

Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

3.4.5. Licencias para obras que no precisen de un proyecto técnico de obras de edificación o de obra menor

Estas licencias de obra menor se referirán a los tipos de obras que se describen en el apartado 3.6 Alcance y características de las obras menores de este capítulo:

- Que no afecten a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, tales como cimentaciones y estructuras.
- Que no afectan globalmente a las instalaciones fundamentales de las edificaciones tales como climatizaciones, seguridad, etc., salvo cuando se trate de edificios unifamiliares.
- Que no tengan incidencia sustancial en la composición de fachadas o aspecto externo de las parcelas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Que por su escasa entidad, tal y como se relaciona en las descripciones de obras posibles del apartado 3.6.5, no sea preciso un proyecto completo firmado por técnico.
- Aquellas obras que por su globalidad sean necesarias para el desarrollo de una actividad.

Para su concesión debe acompañarse a la instancia la siguiente documentación, según criterio de los Servicios Técnicos Municipales, además de lo previsto en la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid:

1. Plano de situación de la obra.
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando plano anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, respecto de lo proyectado.
3. Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.
4. Presupuesto real de la obra.
5. Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

En todos los casos en que la modificación, reforma o reparación, o la realización de obras de carácter menor pudiera comprometer directa o indirectamente la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra de instalación a realizar, suscrito por técnico competente.

3.4.6. Licencia de actividad

- 1.- Están sujetas a licencia previa las actividades, con o sin instalación, que se implanten o desarrollen en el término municipal de Meco, así como ampliaciones, modificaciones substanciales que se realicen en las mismas.
- 2.- Se exigirá licencia de instalación de actividad de forma simultánea a la licencia de obras, ya sea mayor o menor, a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a usos industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción, por modificación o ampliación del uso, según los supuestos de este apartado.

A este respecto, la tramitación de ambas licencias será conjunta, y por tanto la solicitud por parte de los promotores será simultánea.

Siempre que sea posible, se deberá tramitar conjuntamente con la de obra, para evitar disfunciones entre ambas.

- 1.- Las actividades e instalaciones se clasifican en:

- a) Actividades públicas o privadas que deben someterse a estimación de Impacto Ambiental: Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental, las actividades enumeradas en los Anexos Segundo y Tercero de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, así como las que resulten en la aplicación de los artículos 5 y 6 de dicho texto.
- b) Actividades que deban someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades: Son aquellas que se relacionan en el Anexo Quinto de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de la CAM.

La concesión de las licencias de actividad se solicitará en los siguientes términos:

- **Instalación de actividad no sometida a Evaluación Ambiental.**

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad no incluida en ninguno de los Anexos de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de la CAM, se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento la siguiente documentación:

1. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
2. Plano o croquis de situación parcelaria a escala adecuada.
3. Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.
4. Planos o croquis a escala de la distribución del local con indicación de mobiliario, elementos industriales, aparatos de aire acondicionado, etc.
5. Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, situación, superficie total del local, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico-sanitarias cuando la naturaleza de la actuación lo requiera.

6. Relación valorada de maquinaria, mobiliario y elementos de la actividad, incluidos extintores y botiquín.
7. Alta de I.A.E. correspondiente.
8. Autoliquidación – declaración.
9. Fotocopia del contrato de mantenimiento de Protección contra Incendios.
10. Características Técnicas de los Aparatos de Climatización, si lo tuviera.
11. Autorización sanitaria previa (Farmacias, clínicas, consultorios,) si procede.

Cualquier otra documentación, que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales sea necesaria presentar para la concesión de licencia.

• **Instalación de actividad sujeta a Evaluación Ambiental.**

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad sujeta al procedimiento establecido en el Título IV de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la CAM, se realizará mediante la presentación en el registro del Ayuntamiento la siguiente documentación.

1. Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
2. Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados, fechada y suscrita por el interesado.
3. Dos ejemplares de proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado, y con el siguiente contenido mínimo.
 - 3.1. Memoria ambiental. Tendrá el contenido que se detalla en el artículo 44 de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de la CAM.
 - 3.2. Memoria que incluya:
 - A) Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
 - B) Descripción detallada del local o edificio.
 - C) Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos..) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
 - D) Descripción detallada de las condiciones o instalaciones de confort e higiénicas exigidas por la normativa sectorial y municipal.
 - E) Descripción de las condiciones técnicas sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos que por la naturaleza de actuación se requiera.
 - F) Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
 - G) Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.

H) Descripción detallada de los Sistemas de Protección activa y pasiva contra incendios y ambientales.

3.3. Planos:

- a) Plano de situación a escala adecuada, señalando la finca objeto de la licencia.
- b) Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, instalaciones y medidas correctoras propuestas.
- c) Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas, compartimentaciones, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios.
- d) En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, rótulos luminosos, etcétera.

3.4. Presupuesto: Desglosado por capítulos y unidades, de las instalaciones y maquinaria, valoradas a precios de mercado.

4. Hoja de encargo de la dirección facultativa.

3.4.7. Cambio de titularidad

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación en un plazo máximo de 20 días a contar desde la fecha de efectividad de la transmisión lo siguiente:
 - a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimiento y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión "inter vivos" o "mortis causa" de la propiedad o posesión del inmueble o local.
 - b) Fotocopia de la licencia en vigor.

3.4.8. Licencia definitiva de ocupación

Una vez terminadas las obras de nueva edificación y previamente a la ocupación de cualquier edificio o previa al cambio de uso de la licencia concedida, se solicitará al Ayuntamiento la Licencia Definitiva de Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- Declaración de alta del edificio en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de 6 meses. Actual impreso 902 de la Hacienda Pública.
- Fotografías de todas las fachadas de la edificación, y vistas desde el exterior de la parcela.
- Planos de final de obra.
- Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones o desviaciones de alza.
- Certificado final del técnico o técnicos directores de la obra.

- Boletines de inspección de las Compañías Suministradoras de los servicios del edificio, además de ascensor y mantenimiento.
- Calderas comunitarias RITE.
- Libro de edificación del edificio.

La concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada al cumplimiento de las obligaciones de equidistribución, cesión y urbanización y a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y esté totalmente terminada la urbanización que afecte a esta edificación.

3.4.9. Licencia de funcionamiento o apertura

Con carácter previo a la apertura o puesta en marcha de los edificios y locales destinados a usos no residenciales o de las instalaciones sujetas a licencia de actividad a que se refiere el artículo siguiente, el titular de la misma deberá solicitar licencia de funcionamiento al Ayuntamiento.

La licencia de funcionamiento tiene por objeto constatar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad a las condiciones de las licencias de instalación de actividades u otras actuaciones urbanísticas, en su caso y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas ambientales y de seguridad de su destino específico.

No se precisarán licencias de funcionamiento las instalaciones generales de los edificios de uso cualificado residencial, incluso el uso de garaje-aparcamiento, con independencia de las comprobaciones municipales que se estimen, con el fin de constatar la adopción de las mismas correctoras que hayan sido impuestas en la correspondiente licencia de obras e instalaciones.

La licencia de funcionamiento o puesta en marcha se solicitará por los titulares de las licencias de instalación de actividades, con carácter previo al ejercicio de las mismas o a su puesta en marcha mediante presentación de la siguiente documentación:

- a) Si se han realizado obras, la licencia de funcionamiento y apertura se solicitará simultáneamente junto con la solicitud de primer uso o primera ocupación, acompañada de certificado final de obra firmado por el técnico competente.
- b) La licencia de funcionamiento y apertura, se acompañará de los siguientes documentos:
 1. Impreso normalizado de solicitud debidamente cumplimentado.
 2. Certificado del técnico competente donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la normativa que le sea de aplicación.
 3. Plan de revisiones periódicas a realizar por la entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.
 4. Plan de autoprotección o emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.
 5. Planos finales de instalaciones y medidas correctoras adoptadas.

6. Presupuesto corregido en función de la obra realizada.
7. Certificados de idoneidad de las instalaciones por las empresas instaladoras autorizadas (Boletín de instalación)
8. I.A.E.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

3.4.10. Situaciones preexistentes

Cuando la adopción de medidas correctoras, de actividades que hayan solicitado la licencia de instalación y funcionamiento, con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, no sean técnicamente posibles, o su coste sea demasiado gravoso para el ejercicio de la actividad, el interesado deberá presentar un proyecto por técnico competente y visado en el que se propongan medidas alternativas con el fin de obtener la licencia de funcionamiento definitiva.

La Administración Municipal podrá, en casos excepcionales justificados por interés público o en razón de manifiesta peligrosidad, disponer la aplicación de medidas correctoras distintas de las técnicamente establecidas, siempre que sean viables, adecuadas y ajustadas a normativa y uso.

Aquellas plazas de garaje-aparcamiento que aún cumpliendo las medidas mínimas en cuanto a dimensiones y accesibilidad no permitan por las condiciones y características de su situación el uso o aprovechamiento de la misma podrán ser anuladas y en consecuencia excluidas de la concesión de la licencia definitiva de funcionamiento.

Los garajes-aparcamientos que por ser imposible técnicamente no puedan adoptar las condiciones establecidas para los accesos, deberán presentar un proyecto por técnico competente y visado, en el que se reflejen soluciones alternativas y viables, que debidamente justificadas permitan el acceso a la actividad para el uso y aprovechamiento que le es propio.

3.5. Tipos de obras en la edificación

A los efectos la concesión de licencias, se distinguen los siguientes tipos de obra a realizar en la edificación:

3.5.1. Obras de demolición

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

3.5.2. Obras en los edificios preexistentes

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración general de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- **Obras de restauración**, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
- **Obras de conservación**, son aquellas cuya finalidad es la de mantener un edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
- **Obras de consolidación**, son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
- **Obras de rehabilitación**, son consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:
 - Obras de acondicionamiento, que son aquellas que mejoran las condiciones habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.
 - Obras de reestructuración, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.
- **Obras exteriores**, son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- **Obras de reconfiguración**, son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.

3.5.3. Obras de nueva edificación

Comprende las siguientes obras:

- **Obras de sustitución**, son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- **Obras de nueva planta**, son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- **Obras de ampliación**, son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura del volumen construido.

3.5.4. Obras especiales

Son aquellas obras de características particulares que sólo se realizan en casos singulares:

- **Obras de reconstrucción**, que son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente las características morfológicas.

- **Obras de recuperación tipológica**, que son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el Planeamiento.

3.6. Alcance y características de las obras menores

La distinción entre las obras sujetas a licencia de obra mayor por su incompetencia, respecto a las consideradas a obra menor, por su escasa entidad, se realiza estableciendo el alcance y características de las “obras menores”, entendiendo el resto de obras como “obras mayores”.

Estas obras menores son las siguientes:

3.6.1. Obras menores de urbanización

- **Movimientos de tierras superficiales**, en el interior de las parcelas urbanas o en suelo no urbanizable, que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni por supuesto afecten a elementos arbolados o vegetales de interés, y que además no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.
- **Desbroces de calles, caminos y parcelas**, que no afecten a elementos arbolados o vegetales de interés y que no supongan alteraciones topográficas, ni en sus límites, ni en sus rasantes, y que no supongan una incidencia visual y problemas de escorrentía a las fincas colindantes.
- **Vaciados de terrenos** que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.
- **Acometidas a parcelas** de los diferentes servicios.
- **Mejoras o modificaciones puntuales en las redes de infraestructuras**, que no afecten a su seguridad a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- **Construcción y reparación de vados en las aceras**.
- **Colocación de rótulos, carteles, banderines y anuncios luminosos**, con la acreditación de su escasa incidencia paisajística o de la imagen urbana, y con las autorizaciones de los colindantes cuando pueda afectar la iluminación o a usuarios diferentes del solicitante.
- **Pavimentaciones de calles interiores o particulares**.
- **Talas de árboles**, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental, y previas las autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental.
- **Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano**, si bien exigirán la justificación de la armonización medioambiental pertinente, ya sea en suelo urbano como en suelo no urbanizable.
- **Canalizaciones de instalaciones**, gas, agua, telefonía, etc.

3.6.2. Obras menores de instalaciones singulares

- **Kioscos**, cuando su superficie sea inferior a 15 metros, y tengan características de edificación desmontable.

- Carpas, siempre y cuando se monten con carácter provisional para un plazo no superior a 15 días, con dirección facultativa.
- Colocación de casetas prefabricadas de publicidad y venta, siempre y cuando se acredite la titularidad o autorización del titular del suelo, y no superen una superficie de 150 m² y se justifique su adecuación medioambiental.
- Carteles y anuncios publicitarios, con las limitaciones de protección que se establecen en el presente Plan, con dirección facultativa.

3.6.3. Obras menores de usos complementarios

- Estanques, siempre y cuando sean decorativos con volúmenes de agua inferiores a 15 m³.
- Piscinas y vestuarios, en parcelas de uso unifamiliar menores de 45 m² de lámina de agua.
- Toldos de estacionamientos, siempre y cuando tengan una terminación en material de brezo o similar en las edificaciones unifamiliares, o con materiales que acrediten su adecuación ambiental en el resto de los supuestos y se realicen con elementos estructurales ligeros. No se autorizarán cuando el elemento en cualquiera de sus puntos, supere la altura máxima del cerramiento autorizado.
- Instalaciones deportivas de tenis, siempre y cuando sean descubiertas y no tengan muros de contención.
- Cenadores, con una superficie inferior a 20 m².
- Instalaciones de juego de niños.
- Muros de contención, siempre y cuando no superen en más de 1,0 cm. la altura máxima permitida de banqueamientos en movimientos de tierra del interior de las parcelas y no den frente a la vía pública.
- Cerramientos y vallados de parcelas.
- Formación de jardines.

3.6.4. Obras menores en el exterior de las edificaciones

- Modificación de aleros.
- Realización de mansardas.
- Colocación de remates e instalaciones en cubiertas, tales como chimeneas, aparatos de aire acondicionado, antenas, etc.
- Reparación de cubiertas.
- Reparación, sustitución o modificación de acabados exteriores.
- Colocación de anuncios, rótulos, banderines, muestras, carteles, salvo que puedan afectar a la seguridad vial, o se sitúen en la cubierta de las edificaciones, pues de consideran obras mayores.
- Reparación, sustitución o modificación de carpinterías exteriores.
- Rejas y toldos.

- Colocación de postes de todo tipo.
- Barbacoas y leñeras, con superficie inferior a 5 m².

3.6.5. Obras menores en el interior de los edificios

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Acondicionamiento de acabados.
- Mejora o cambios de las instalaciones.
- Distribuciones de tabiquería.
- Apertura de huecos y escaleras de escasa entidad, que no afecten la estructura del edificio.
- Decoración de locales.

3.6.6. Obras menores edificaciones auxiliares de escasa entidad

Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Casetas de vigilancia o herramientas, perreras y almacenes, siempre y cuando su superficie sea inferior a 6 m², de materiales prefabricados, cuya altura máxima libre será de 2,30 m, bien entendido que computarán edificabilidad dentro de la parcela.

3.6.7. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción

Tales como:

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Colocación de andamios, salvo que estén en la vía pública, en el que requerirán la firma de técnico responsable.
- Colocación de grúas-torre, ascensores y otros aparatos elevadores de la construcción, siempre con la firma de técnico responsable, aunque no necesite proyecto.
- Instalación, colocación y construcción de barracas provisionales de obra o caracolas.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.

3.7. Estudios de impacto ambiental y microlocalización

Las actuaciones que precisen de Evaluación de Impacto Ambiental se someterán al procedimiento al que se refiere la Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la CAM, así como al R.D.L. 1.302/1986 y sus modificaciones posteriores por RD-Ley 9/2000 y Ley 6/2001, y a la normativa que posteriormente pueda establecerse, por la Comunidad de Madrid u Organismo Público competente.

• Fines

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

- La situación de la instalación del medio.

- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante como objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

- **Método**

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al esquema establecido en la Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la CAM.

- **Resolución**

A la vista de la Declaración de Impacto Ambiental, el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, formulará la Declaración de Impacto Ambiental en la que determinará la conveniencia o no de realizar el proyecto o actividad, los motivos en los que se ha basado y las condiciones que deban establecerse conforme con el artículo 34 de la Ley 2/2002 de 19 de Junio de la Comunidad de Madrid.

Capítulo 4

4. Normas Generales de Urbanización

4.1. Alcance

En este Capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir los proyectos y la ejecución de las obras de urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones de detalle del Plan, por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos a que se remite, salvo que expresamente se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en las Normas Particulares de cada zona o sector, o en las Normas de Protección del Capítulo 7 Normas Generales de Protección, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en suelo no urbanizable o constituyan elementos de redes generales de infraestructuras y redes viarias.

En concreto, se aplicará en:

- La red viaria pública en suelo urbano y urbanizable.
- La red de caminos y vías pecuarias en suelo no urbanizable.
- El sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
- Todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurren por terrenos de dominio o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.

También serán de aplicación en aquellos viarios o calles interiores o particulares que sean de titularidad privada, pero que sirvan de acceso común a varias edificaciones situadas en el interior de las parcelas o manzanas.

La regulación de este capítulo tendrá carácter supletorio a las Ordenanzas Municipales vigentes en el Ayuntamiento, con las limitaciones previstas en el artículo 32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, y será de aplicación plena en caso de no existir ordenanza o no regularlo.

Serán aplicables además de las Normas Generales del Plan General, las Normas Urbanísticas y Sectoriales que como derecho necesario son de obligado cumplimiento. En caso de ser más restrictiva la regulación en la norma general o específica del planeamiento, será de aplicación ésta. Si como consecuencia de la aplicación de alguna Norma Sectorial se producen contradicciones con las normas vigentes, con el proyecto de urbanización se aportará la solución técnica justificada, quedando facultado el Ayuntamiento de Meco para establecer los criterios imperativos a través del órgano competente en la tramitación y aprobación del proyecto de urbanización del proyecto de urbanización.

4.2. Alcance de las obras de urbanización

Las determinaciones de este Capítulo afectan a las siguientes obras:

1. Obras de vialidad

Incluye en ellas el diseño y características de la red viaria con su explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios e infraestructuras.

2. Suministro de agua

En el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios y potabilización si fuera necesario.

3. Obras de saneamiento

Comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos, imbornales y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al ámbito urbanístico objeto de urbanización.

4. Suministro de energía eléctrica

Comprende las redes de alimentación exteriores, centros de transformación, redes de distribución y acometidas, y armarios.

5. Red de alumbrado público

Comprende las redes de alimentación, centros de mando, redes de distribución y luminarias.

6. Suministro de gas

Comprende las redes de alimentación, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.

7. Red de telefonía y telecomunicaciones

Comprende las redes de alimentación, incluso arterias, centros y redes de distribución, acometidas, armarios y antenas de telefonía móvil.

8. Sistema de espacios libres

Comprende todo el ajardinamiento, arbolado y elementos arbustivos y elementos de decoración de estos espacios.

9. Mobiliario urbano

Comprende la totalidad de los elementos urbanos que complementan la urbanización, incluidas todas las señalizaciones.

10. Servicios urbanos de limpieza y mantenimiento.

Comprende los elementos de almacenamiento y transporte de basuras, fijas y móviles que tengan por finalidad recoger basuras de residuos domésticos o industriales, y los restos vegetales de los ajardinamientos.

11. Cerramiento de parcelas

Comprende los cerramientos de parcelas cuando no se lleva a cabo simultáneamente el derribo y la edificación.

En todo caso, con independencia de la regulación de este Capítulo, todas las obras de urbanización habrán de sujetarse a las determinaciones que contemple el Plan Director de Infraestructuras y el Pliego de Condiciones Técnicas, que en su momento apruebe el Ayuntamiento, el cual, podrá modificar cualquiera de las determinaciones establecidas en estas Normas, y a estos efectos constituirá Norma Complementaria a las mismas, de acuerdo con el apartado 1.8.

4.3. Diseño y características de la red viaria

4.3.1. Regulación específica de la red viaria

La utilización de las vías públicas que componen la red viaria vendrá regulado en la norma particular, y su régimen de uso vendrá complementado por la regulación del Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 116/1.998 de 30 de enero por el que se adaptan a la Ley 5/1.997, de 24 de marzo; el Reglamento General de Circulación y el Reglamento de Procedimiento Sancionador en materia de tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial.

El régimen del sistema viario interurbano que forma la red de carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras 3/1.991 de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/1.993 en los casos de carreteras autonómicas, y por la Ley de Carreteras 25/1.988 para las carreteras estatales.

4.3.2. Diferenciación del tránsito

El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el que se denominará *viario secundario* de distribución e interior de acceso a las edificaciones, y al vehículo en las *vías principales* de conexión entre las distintas zonas urbanas.

- Calles con separación de tránsito.

1. Pendientes longitudinales y transversales de las calles con separación de tránsito:

En general, los viarios se proyectarán con un bombeo transversal de 2% hacia el exterior o bien con una pendiente transversal del 2%. La pendiente longitudinal mínima será del 1% para favorecer la recogida de aguas pluviales en sumideros. En el caso que las condiciones topográficas del terreno dificulten el cumplimiento de la pendiente longitudinal del 1%, se permitirá de forma justificada en el Proyecto de Urbanización correspondiente, una pendiente menor, siempre y cuando se planteen mayor número de sumideros o sistemas de recogida de aguas pluviales alternativos.

En las *calles principales*, la pendiente máxima será del 8% en tramos rectos y un 6% en tramos curvos. En casos puntuales, se podrá modificar estas pendientes con la aprobación del Servicio Técnico de Urbanismo.

En las *calles secundarias*, la pendiente máxima será del 10%, en tramos rectos y 8% en tramos curvos. En casos puntuales, se podrá modificar estas pendientes con la aprobación del Servicio Técnico de Urbanismo.

2. Elementos de la sección transversal:

En calles principales:

- Ámbitos residenciales:
 - Su sección mínima entre alineaciones será de 16 m con calzada mínima de 6 m y aceras mínimas de 3 m.
 - En el caso de colindancia a zona verde pública se permitirá reducir la sección o suprimir la acera colindante.
- En las bandas de estacionamiento asociadas a la calzada, se establecen las siguientes anchuras de banda:
 - Para aparcamientos en línea 2,5 m.
 - Para aparcamientos en batería: 5 m.
 - Para aparcamientos oblicuos: 4,5 m
 - Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo resaltado (desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m, ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales), bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.
- Ámbitos industriales o de actividades económicas:
 - Su sección mínima entre alineaciones será de 18 m con calzada mínima de 7 m y aceras mínimas de 2 m.
 - En el caso de colindancia a zona verde pública se permitirá reducir la sección o suprimir la acera colindante.
- En las bandas de estacionamiento asociadas a la calzada, se recomienda las siguientes anchuras de banda:
 - Para aparcamientos en línea 2,5 m.
 - Para aparcamientos en batería: 5 m y para vehículos largos 12 m.
 - Para aparcamientos oblicuos: 4,5 m y para vehículos largos 13 m.
 - Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo resaltado (desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m, ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales), bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En calles secundarias:

- Ámbitos residenciales:
 - Su sección mínima entre alineaciones será mayor o igual de 10 m, con calzada mínima de 6 m y acera mínima de 1,5 m.
 - Cuando se trate de calles de único sentido de circulación, se podrá reducir la calzada a 4 m.

- En el caso de colindancia a zona verde pública se permitirá reducir la sección o suprimir la acera colindante.
- En las bandas de estacionamiento asociadas a la calzada, se recomienda las siguientes anchuras de banda:
 - Para aparcamientos en línea 2,5 m.
 - Para aparcamientos en batería: 5 m.
 - Para aparcamientos oblicuos: 4,5 m.
 - Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo resaltado (desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m, ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales), bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.
- Ámbitos industriales o de actividades económicas:
 - Su sección mínima entre alineaciones será mayor o igual de 12 m, con calzada mínima de 6 m y acera mínima de 2 m.
 - Cuando se trate de calles de único sentido de circulación, se podrá reducir la calzada a 4 m.
 - En el caso de colindancia a zona verde pública se permitirá reducir la sección o suprimir la acera colindante.
- En las bandas de estacionamiento asociadas a la calzada, se recomienda las siguientes anchuras de banda:
 - Para aparcamientos en línea 3 m.
 - Para aparcamientos en batería: 5 m y para vehículos largos 12 m.
 - Para aparcamientos oblicuos: 4,5 m y para vehículos largos 13 m.
 - Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo resaltado (desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m, ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales), bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.
- En calles interiores:
 - Su sección mínima será de 8 m entre alineaciones, si bien todas ellas podrán tener el carácter de calles de coexistencia. En estos casos, los soportes de tránsito, calzada y acera se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel o mediante la colocación de bolardos. En estos casos, se extremará el cuidado en la recogida de aguas pluviales aumentando la densidad de sumideros y rejillas.

- Ajardinamiento para acompañamiento de viario:
 - Para aceras de anchura superior a 3 m, se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrizas continuas, con la finalidad de ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria, de acuerdo con las siguientes recomendaciones:
 - Su delimitación se realizará con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural, o cantos rodados.
 - En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensiones de anchura o diámetro mínimo de 1,00 m, ampliable a 1,5 m para árboles de gran porte, que se cubrirán con rejilla pisable.
 - La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terriza y la calzada será de 0,50 m y entre el alcorque y la alineación un mínimo de 2,5 m, respetando así la anchura mínima obligatoria libre de obstáculos en el itinerario peatonal superior a 1,2 m. En el caso de que la acera disponga de una zona ajardinada (parterre), la acera colindante con la calzada también cumplirá el ancho mínimo de 1,2 m (Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas).
 - Las distancias mínimas recomendadas entre árboles dispuestos en hileras serán de 4 m para árboles de pequeño porte, 6 m para árboles de altura mediana y 8 m para especies de gran altura y diámetro de copa.
 - Deberá garantizarse que la altura y estructura de los árboles, mantenga libre de ramas un espacio de 4,5 m sobre la calzada y 2,3 m sobre vías ciclistas y de peatones.
 - Las bandas de estacionamiento asociadas a la calzada se intercalarán con arbolado cada 8 plazas de aparcamiento en batería y oblicuo y cada 4 plazas de aparcamiento en línea.

Calles de coexistencia

Se trata de calles con bordillo saltable entre el área de movimiento y circulación del vehículo y los espacios reservados para el peatón.

1. Pendientes longitudinales y transversales de las calles de coexistencia:

Estas calles cuando sean de nuevo trazado tendrán una anchura mínima de 6 m entre alineaciones y su pendiente longitudinal máxima será de un 8% en tramos rectos y un 6% en tramos curvos.

2. Elementos de la sección transversal:

Se preverá las intersecciones de pasos de peatones a nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha, situados en donde sean necesarios y preferentemente a 5 m de las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurran por el acerado anejo a las calzadas.

3. Otros criterios de diseño:

Las entradas en las áreas de coexistencia, se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencias en los materiales de pavimentación.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán con soluciones constructivas que admitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Características de las sendas para peatones.

1. Pendientes longitudinales y transversales de las sendas para peatones:

Su pendiente transversal no será superior al 2% ni inferior al 1% y la pendiente longitudinal deberá ser como máximo, del 8% en tramos rectos y un 6% en tramos curvos. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

2. Elementos de la sección transversal:

Las alineaciones y rasantes de estas sendas se fijarán en los distintos planos de ordenación y su anchura mínima será de 4 m.

3. Otros criterios de diseño:

La pavimentación se realizará de forma uniforme y continua en toda su longitud, con un diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Fondos de saco

No se podrán realizar calles con o sin separación de tránsito que conformen fondos de saco cuya longitud sea superior a 50 m en todas sus dimensiones.

4.3.3. Pavimentaciones y acabados

• Sendas y aceras

El pavimento de aceras será continuo, antideslizante, con clara distinción en color, textura y en la disposición del material respecto del de la calzada.

El tránsito entre sendas y calles con diferente tipo de nivel restrictivo de acceso se señalará adecuadamente con el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave, por la interposición de bordillos, rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La solución constructiva de las sendas y aceras peatonales adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado a la red de saneamiento, bien superficialmente por cuneta central o lateral, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea o por infiltración en zonas verdes.

En aquellos puntos de previsible ocupación por los vehículos en espacios reservados para el peatón, se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.

La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de casco antiguo se hará con materiales pétreos, y se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

- **Calzadas**

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

En aquellos puntos que por incidencia del tráfico rodado así se exija, o en aquellas zonas residenciales donde sea recomendable reducir la velocidad de los vehículos, se dispondrán de pasos peatonales elevados (badenes) que se ejecutarán con el mismo material que la capa de rodadura de la calzada.

Los materiales a utilizar podrán ser variados debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características: Calidad de aspecto e integración ambiental, adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano, reducido coste de mantenimiento, coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica, de terrazo o elementos prefabricados, adoquines de granito, hormigón o similar.

El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él (en función de los distintos tipos de calle en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje), y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, justificando la elección entre aglomerados asfálticos respecto a solera de hormigón hidráulico y el pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, de forma que se compatibilice su función como soporte de herradura del tránsito de vehículos con la adecuada estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

- **Firmes**

Los tipos de firmes exigidos (como mínimo) se detallan en el cuadro siguiente y han sido estimados en base a la I.C. 6.1 y 6.2, al dimensionamiento de firmes de viario urbano del Ministerio de Fomento y al Pliego de condiciones técnicas Generales de Ayuntamiento de Madrid.

TIPOLOGÍA DEL VIARIO	FIRMES RÍGIDOS (cm)
Calles Principales: Ámbitos Industriales	20 cm ZA 23 cm HM-15 5 cm MBC S-20 5 cm MBC D-12
Calles Principales: Ámbitos Residenciales	20 cm ZA 20 cm HM-12,5 4 cm MBC S-20 4 cm MBC D-12
Calles Secundarias: Ámbitos Industriales	20 cm ZA 23 cm HM-15 4 cm MBC S-20 4 cm MBC D-12
Calles Secundarias: Ámbitos Residenciales	20 cm ZA 20 cm HM-12,5 6 cm MBC D-12
Calles Interiores: Ámbitos Industriales	20 cm ZA 30 cm HM-15 Acabado: En hormigón impreso en relieve mediante estampación de moldes de caucho
Calles Interiores: Ámbitos Residenciales	20 cm ZA 15 cm HM-15 Acabado: Adoquín prefabricado de 8 cm de espesor
Calles de coexistencia:	20 cm ZA 30 cm HM-15 Acabado: En hormigón impreso en relieve mediante estampación de moldes de caucho
	20 cm ZA 15 cm HM-15 Acabado: Adoquín prefabricado de 8 cm de espesor
Aceras	20 cm de suelo seleccionado (clasificación según PG-3) 15 cm HM-12,5 Acabado: Baldosa de terrazo o hidráulica
Sendas peatonales	20 cm de arena de miga
	20 cm de ZA 10 cm HM-12,5 Acabado: Adoquín prefabricado de 8 cm de espesor
Caminos	40 cm ZA
	30 cm Z 8 cm aglomerado (4 cm S-12; 4 cm D-12)
Carril bici	20 cm ZA 4 cm MCB microaglomerado asfáltico drenante color según ral.

MBC D-12 Mezcla bituminosa en caliente
MBC S-20 Mezcla bituminosa en caliente
Z.A. Zahorra artificial
HM-15 Hormigón Rk=150 kp/cm²
HM-12,5 Hormigón Rk=125 kp/cm²
A.P. Adoquín hidráulico
L.H. Loseta hidráulica

4.3.4. Elementos especiales del viario urbano

- **Pasos de Peatones**

Los pasos de peatones, tendrán una anchura de 5 m y se deberán situar en zonas donde previsiblemente se produzca el natural deambular de peatones. En las zonas próximas a esquinas se dejará una distancia de, al menos 5 m alejándose de la misma para permitir la parada de un vehículo sin que intercepte el cruce de las calles.

Se deberá alcanzar siempre, con el paso de peatones, la altura del nivel de la calzada a atravesar. Por ello, si el paso de peatones dispone de un badén limitador de velocidad que llega a la altura de la acera no hará falta realizar ningún tipo de rebaje. En caso de que exista diferencia de altura entre acera y calzada, se realizarán las limahoyas necesarias para alcanzar la cota de la calzada. Estos rebajes no ocuparán, salvo justificadas excepciones, el ancho total de la acera, para permitir el paso de minusválidos y/o carritos de compra, de niños, etc.

En cuanto al material a disponer, será de tal textura que sea fácilmente identificable por invidentes. Además deberá ser antideslizante y de gran resistencia a la abrasión.

- **Vados permanentes**

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm, y rampa con un desarrollo no inferior a los 60 cm ni superior a 1 m medido desde el borde exterior del bordillo, dejando la mitad del ancho de la acera al mismo nivel de rasante de la misma antes del establecimiento del vado o, al menos 1 m, para permitir el paso de minusválidos y/o coches de niños, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerando el perfil longitudinal de la misma.

- **Resaltes en calzadas (Bandas sonoras y elementos de disuasión)**

En las zonas donde consideren necesario los Servicios Técnicos Municipales, de oficio o a petición de los particulares, se dispondrán resaltes del tipo más conveniente en cada caso, para reducir la velocidad de los vehículos rodados, debiendo en cualquier circunstancia diseñarse para respetar el tránsito de los autobuses de piso bajo. Ésta deberá ser señalizada en ambos sentidos con señalización vertical.

- **Plataformas reservadas de transporte público**

En función del grado de segregación de los tráfico y en las vías principales se definirán, a través del planeamiento, las plataformas reservadas para el transporte público.

- **Carril Bici y de patinadores**

La red viaria general del municipio deberá prever bandas reservadas a la circulación de bicicletas como carril-bici, y otros carriles para espacios específicos de transportes especiales (ambulancias, bomberos, etc.).

Con el fin de garantizar la seguridad vial se exigirá que los ciclistas no utilicen las carreteras y circulen por los carriles de bicicletas.

Los trazados de carril-bici podrán complementarse con áreas de servicio que dispongan de zonas de descanso, debidamente acondicionadas, con instalaciones de recreo, ocio y esparcimiento y, en su caso, deportivas y áreas ajardinadas.

Además, podrán tener zona de servicios de botiquín, aseos, bar, área de reparación, etc.

El conjunto de instalaciones deberá estar correctamente iluminado.

- **Reserva de acceso a bomberos.**

Todas las edificaciones y parcelas tendrán en cuenta las condiciones exigidas por la ordenanza de incendios, a los efectos de que puedan acercarse los coches de bomberos a todos los puntos de las edificaciones, con pasos de anchura mínima 4,5 m que soporten la carga de los vehículos de extinción.

- **Reserva espacio para contenedores basura y reciclaje.**

Se preverán espacios en vías principales y secundarias para alojar contenedores de basura y reciclaje, delimitando y acotando zonas para tal fin con materiales de acabado y terminación adecuado para su limpieza.

4.3.5. Características del viario interurbano.

Los márgenes de carreteras comarcales estarán sometidos a las delimitaciones de terrenos inmediatos a las carreteras de la Comunidad de Madrid (Ley 3/1.991 de 7 de marzo) que prevé: 8 m de dominio público en autopistas y autovías y 3 m en el resto de carreteras.

Se considerará zona de protección la distancia de 50 m en autopistas y autovías y 25 m en las carreteras integradas en la red principal y 15 metros en el resto de las carreteras de la Comunidad de Madrid.

Todas las distancias estarán medidas desde arista exterior de la explanación.

4.3.6. Viario en el Suelo No Urbanizable

- **Caminos**

Los caminos públicos exigirán alineaciones, en ambos márgenes, de 8 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación de su destino.

Sólo se admitirá una solución de tratamiento, mediante zahorras compactadas, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

- **Sendas**

Las sendas deberán tener una anchura mínima de 3,50 m y deberán ajustarse en su pavimentación las mismas consideraciones que los caminos.

4.4. Diseño y características de las redes de agua

4.4.1. Gestión integral del agua

El Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Meco tienen firmado un Convenio de Gestión Técnico-comercial del Servicio de Distribución y Alcantarillado, suscrito con fecha 19 de diciembre de 2.003 por el que los servicios de abastecimiento (aducción y distribución) se prestan de la siguiente forma:

- El servicio de Aducción por el Canal de Isabel II
- El servicio de Distribución por el Canal de Isabel II

La referencia al Canal de Isabel II^a, son aplicables al Ayuntamiento de Meco si el servicio de suministro de agua lo presta directamente o cualquier otra empresa que pudiera sustituir en la gestión y prestación del servicio de suministro de agua en el municipio.

4.4.2. Regulación general

Las características del suministro de agua, de su red de distribución, incluyendo los depósitos reguladores y del sistema de riego e hidrantes, se efectuarán con carácter general siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el Canal de Isabel II, o en su caso, el Ayuntamiento, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación.

4.4.2.1 Protección de Infraestructuras hidráulicas

B.I.A., Bandas de Infraestructuras de Agua: Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

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

- a) No establecer estructuras, salvo muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad previa del Canal Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

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

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

4.4.3. Condiciones de suministro

La procedencia de agua de suministro domiciliario para su primera implantación, deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 15 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo).

Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración contempladas en el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas, necesarias para el desarrollo del municipio.

Las captaciones de agua tanto superficial como subterránea deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la confederación hidrográfica del Tago.

No se permitirá realizar pozos para el abastecimiento para consumo humano.

En caso de recibir el Ayuntamiento instalaciones con pozos propios se deberá prever la conexión a la red del Canal de Isabel II para tiempos de sequía.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas; una en funcionamiento y otra de reserva.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria. La conexión de la red de abastecimiento con el sistema general quedará condicionada a la puesta en servicio de las siguientes infraestructuras de saneamiento: colector, emisario, instalaciones complementarias del sistema y ampliación de la EDAR de Meco.

4.4.4. Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo.

Las dotaciones exigidas serán las establecidas por el Canal de Isabel II en sus normas para el abastecimiento de agua.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá de la fórmula:

$$Q_p \text{ (l/s)} = 1,8 \cdot (Q_m + (Q_m)^{0,5}) \leq 3Q_m$$

Siendo:

Q_p el caudal punta

Q_m el caudal medio

garantizándose la presión mínima establecida por el Canal de Isabel II.

Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua considerándose a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 36 m³ por mes y por vivienda, situada en zonas residenciales unifamiliares, con independencia del suministro utilizado con objeto de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso.

4.4.5. Trazado de la red de distribución de agua.

Las redes de distribución de agua se realizarán por las calzadas de la red viaria, aparcamientos o por espacios libres con el tipo de tubería exigido por el Canal de Isabel II del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

La separación media entre generatrices en cm, de la red de agua con las instalaciones será de:

RED	SEPARACIÓN EN PLANTA	SEPARACIÓN EN ALZADO
Alcantarillado:	100 cm	100 cm
Electricidad:		
Alta	30 cm	30 cm
Baja	20 cm	20 cm
Gas:	50 cm	50 cm
Comunicaciones:	30 cm	30 cm

En caso de no ser posible dicha separación se tomarán medidas especiales de seguridad con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

4.4.6. Armarios y acometidas

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el Canal de Isabel II.

4.4.7. Redes de riego

Deberá establecerse expresamente la obligatoriedad para todos los nuevos desarrollos de instalar redes de riego con agua reutilizable, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de agua en la Comunidad de Madrid 2.005-2.010, Plan Madrid Depura. Los nuevos desarrollos del planeamiento en revisión deberán ampliar las infraestructuras de suministro de agua reutilizable para riego, definidas en el Plan Director redactado, para adaptarlas al incremento del caudal que se produzca en los nuevos desarrollos en Suelo Urbano y Urbanizable no recogidos en dicho Plan Director.

Las redes de riego de los nuevos desarrollos que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable, mientras entre el servicio el suministro de agua reutilizable, deberán cumplir la Normativa del Canal, siendo dichas redes independientes de la distribución y deberán disponer de una única acometida con contador.

La utilización de agua reciclada para riego de zonas verdes y baldeo de calles, deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto 2.001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, por el que la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general, reservando la superficie de suelo precisa para las instalaciones de la red aguas reciclada para riego.

Se deberá procurar efectuar los riegos con la utilización racional de las aguas de escorrentía garantizando un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Asimismo se establecerán sistemas de ahorro de agua para el riego de las futuras zonas verdes previstas en el Plan General, mediante sistemas automatizados que controlen el caudal. Se recomiendan la utilización del método de riego por goteo y aspersión solo en casos especificados.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones no superiores a 60 m, y el calibre y tipo de boca que fija el Canal de Isabel II.

En cualquier caso la red de riego requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del Canal de Isabel II.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de agua potable.

Deberá firmarse un Convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Meco para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público que regule los compromisos y responsabilidades de cada uno de ellos.

4.4.8. Red de hidrantes

1. La red de hidrantes se proyectará cumpliendo lo establecido en el artículo 6.7 del Reglamento de Protección contra Incendios (Decreto 34/1.999), instalándose a un máximo de 200 m de distancia viaria entre ellos.
2. Los hidrantes para riego e incendios serán normalizados de 80 o 100 m, de tipo enterrado y se realizará en arqueta normalizada según las normas de Canal Isabel II.

3. En cualquier caso se requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del Canal de Isabel II.

4.4.9. Depósitos reguladores

Los depósitos de regulación tendrán una capacidad suficiente para regular, al menos, la dotación media diaria del ámbito que suministren.

4.4.10. Ejecución de las obras

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ventosas. Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

Se atenderá en todo caso a la Normativa Técnica del Canal de Isabel II.

4.5. Diseño y Características de las Redes de Saneamiento, Alcantarillado y de la Depuración

4.5.1. Regulación general

El Ayuntamiento de Meco deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de aguas pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Asimismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

El Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Meco tienen firmado un Convenio de Gestión Técnico-comercial del Servicio de Distribución y Alcantarillado, suscrito con fecha 19 de diciembre de 2.003 por el que los servicios de saneamiento (alcantarillado y depuración) se prestarán de la siguiente forma:

- El servicio de Alcantarillado por el Ayuntamiento
- El servicio de Depuración por el Canal de Isabel II

Sin perjuicio de lo anterior, las características de las redes de saneamiento y alcantarillado serán las establecidas por las Normas del Canal de Isabel II y la Agencia de Medio Ambiente, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas, dando cumplimiento en cualquier caso al Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones señaladas en la Ley Autonómica 2/2.002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental.

Asimismo en cumplimiento del Decreto 170/1.998 (art. 12 y Anexo), deberá firmarse un Convenio entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Meco, en el que se regulará la gestión de todas las infraestructuras de saneamiento promovidas por la Comunidad de Madrid en dicho municipio.

Los nuevos desarrollos previstos en el Plan General, deberán contar con redes de saneamiento separativas, para cumplir con la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.

De acuerdo con lo establecido en el art. 8 del Decreto 170/1.998 de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento deberá recabar por parte del Canal de Isabel II, como Ente Gestor responsable de la explotación de las infraestructuras, la autorización de conexión de las redes de saneamiento. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento de Meco el que autorizará la conexión.

En caso necesario, el Ayuntamiento de Meco deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores previstos en el Plan General con Ordenación Pormenorizada, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general, así como las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento (ampliación de la nueva EDAR, Nuevo colector general y modificación y duplicado del antiguo emisario, nuevas estaciones de bombeo, ejecución del aliviadero para el colector unitario existente) y depuración necesarias, estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación o actividad en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse al RDL 2.001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los vertidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales o comerciales que se incorporen a la red de saneamiento deberán cumplir con lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Se deberá incluir en la red de saneamiento correspondiente a la zona industrial o comercial, una arqueta, que permita la medida de un caudal continuo y la toma de muestras del vertido procedente de la actividad.

Se deberá firmar una segunda Adenda al Convenio de Gestión Comercial suscrito entre el Ayuntamiento de Meco y el Canal de Isabel II. En esta segunda Adenda se establecerán las infraestructuras generales necesarias de abastecimiento, saneamiento y depuración, así como las repercusiones económicas atribuidas a los nuevos desarrollos en función del caudal medio demandado y vertido por cada uno de ellos.

En los Proyectos de Urbanización de los ámbitos en suelo urbanizable sectorizado con usos pormenorizados se deberán tener en cuenta las cantidades, inicialmente estimadas para la construcción de las infraestructuras que se consideren en la segunda Adenda, proporcionales a los caudales de cálculo de abastecimiento de agua y de vertido.

El Ayuntamiento de Meco deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

Los promotores de los sectores, deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de conformidad con el Art. 18.3 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre el Régimen de Suelo y Valoraciones y en el Capítulo III del Reglamento Urbanístico y según establece el Art. 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de normativa urbanística vigente.

4.5.2. Capacidad de evacuación

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua, diseñándose la red como mínimo para el caudal punta de abastecimiento.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 120 litros por segundo y hectárea.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta o diez veces el caudal medio de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4.5.3. Trazado y características de las redes

Las redes de saneamiento y alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de polipropileno, hormigón o de PVC, con una sección mínima de 400 mm interior, y una profundidad mínima 1 m por encima de la generatriz superior en el caso de aguas pluviales y de 2 m en el caso de aguas residuales.

Quedan prohibidos los tubos de fibrocemento y de amianto o cemento.

Las tuberías de hormigón de diámetro superior o igual a 500 cm estarán armadas.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando (por las características topográficas) sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.

5. La velocidad máxima del agua será de 5 m/s y la mínima de 0,5 m/s y las pendientes mínimas de los ramales serán suficientes para que las aguas superen las velocidades mínimas.

6. Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 m.

7. Todas las acometidas de saneamiento deberán conectar al colector mediante un pozo de registro.

Se deberá incluir en la red de saneamiento correspondiente a las zonas industriales o comerciales, una arqueta, que permita la medida de un caudal continuo y la toma de muestras del vertido procedente de la actividad. Dicha arqueta se situará en el tubo de acometida antes del pozo de registro de conexión a la red, en una zona accesible y con unas dimensiones mínimas en función de la profundidad de dicho tubo, de forma que se cumplan los objetivos establecidos en la Ley 10/1993. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas cuya actividad lo requiera.

En el caso excepcional de que las aguas pluviales sean susceptibles de contaminación dentro de las instalaciones industriales o comerciales, estas aguas se incorporan a la red de aguas negras de manera que no exista la posibilidad de verter aguas contaminadas en el cauce.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Meco, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los colectores o EDAR requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el art. 7 del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación definitiva de la fase de planeamiento correspondiente.

Respecto a los costes de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración y su repercusión para asegurar económica en los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá actuar conforme se establece en el art. 21 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de normativa urbanística vigente.

4.5.4. Recogida de aguas pluviales

La red de aguas pluviales se definirán completamente en el Proyecto de Urbanización estableciéndose el punto exacto de vertido de las aguas pluviales al arroyo de las Monjas. Se preverán las infraestructuras e instalaciones necesarias, según la capacidad de evacuación de los cauces y vaguadas de asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el Proyecto de Urbanización. Se deberá coordinar el dimensionamiento, las conexiones previstas y la construcción de las redes entre los distintos sectores de suelo urbanizable sectorizado.

La red de aguas pluviales diseñada en el Plan General se deberá definir completamente en las siguientes fases de desarrollo, donde se establecerán los puntos exactos de vertido de las aguas pluviales a cauce. Se preverá las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular. Se deberá mantener el régimen natural de aportes de los arroyos.

En los proyectos de urbanización se definirán los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos.

Se deberán establecer sistemas abiertos de capacitación de las aguas pluviales o cualquier sistema de gestión del agua de lluvia, de tal manera que la modificación de las condiciones de escorrentía sea mínima, intentando reducir su llegada al alcantarillado convencional en los momentos de tormenta, aumentando las superficies permeables, aumentando el tiempo de retardo e infiltración y posibilitando la reutilización del agua pluvial para diferentes usos.

La evacuación de aguas pluviales se podrá producir por sistema de red convencional o por un sistema alternativo. En caso de implantación de un sistema alternativo, será el Proyecto de Urbanización el que deberá justificar suficientemente su funcionamiento, viabilidad y cumplimiento de legislación sectorial.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados o similares.

En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 400 mm hacia un curso de agua próximo, según normativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo, o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante o similar. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán directamente debajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que antes de su conexión a cauce natural se cumpla lo establecido en el RDL 1/2.001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

En tramos unitarios de carácter puntual se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través del pozo de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorvederos de aguas pluviales y, en cualquier caso, a 50 m en desarrollo de la red. Igualmente, el mínimo de sumideros se incrementará cuando existan pendientes mínimas en calzadas.

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán salvo justificación expresa con una dilución de 5/1 (cinco partes de agua lluvia por una de aguas residuales), y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible, con las restricciones que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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, disponiéndose por este motivo en cada parcela, dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas o industriales y otra segunda para pluviales.

El Ayuntamiento de Meco deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Asimismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

El Ayuntamiento de Meco deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales en las distintas Ordenaciones Pormenorizadas, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.

Para la aprobación Definitiva del Proyecto de urbanización se deberá cumplirse las siguientes condiciones: disponer de la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II sobre la red de distribución de agua potable de cada Sector y deberán estar aprobados definitivamente los Planes Especiales y en su caso, las Declaraciones de Impacto Ambiental, de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

Respecto a los costes de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración y su repercusión para asegurar económica en los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá actuar conforme se establece en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de normativa urbanística vigente.

4.5.5. Depuraciones de agua

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras, deberán presentar el documento de aprobación de la instalación del Ministerio de Fomento u Organismo Autónomo competente, y la oportuna concesión que especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff, ni pozos negros y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de abril de 1.969 y se aportarán los certificados de homologación que establezcan los servicios técnicos municipales, ajustándose en todo caso a las siguientes condiciones mínimas:

- Estar compuesta de un depósito decantador cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm de diámetro mínimo que, perforando la cubierta del foso, se eleve como mínimo 1 m sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.
- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2,5 m.
- Depuración del líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a un metro de profundidad como mínimo o a filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m³ por día y m².
- Los puntos de vertido estarán expresamente autorizados por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

4.6. Diseños y características de las redes de energía eléctrica

4.6.1. Regulación general.

Las redes de energía eléctrica se ajustarán a la siguiente normativa:

- Reglamento electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto de 2002.
- Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el Decreto 3151/68 de 28 de noviembre.
- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación, aprobado por Real Decreto 3275/82 de 12 de noviembre.
- 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.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

4.6.2. Dotaciones

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.B.T.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señalan dichas instrucciones.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta los niveles de iluminación media que se señalan en el apartado 4.7.3.

4.6.3. Centros de transformación

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y se realizarán preferentemente enterrados. En el caso de no ser enterrada, deberá justificarse su absoluta inviabilidad.

En el supuesto de ejecución de Centros de Transformación no subterráneos, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se admitirá la localización de los centros de transformación en el interior de las edificaciones subterráneas, siempre que cuente con un acceso directo desde la vía pública y tenga drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en las urbanizaciones existentes, y los 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.

4.6.4. Trazado de las redes

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, tanto en los espacios públicos como privados, serán subterráneas y cumplirán las especificaciones del Decreto 131/1997 de 16 de octubre con el fin de hacerlas subterráneas.

Las características de las redes cumplirán las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y serán los siguientes:

- **Red de Alta Tensión**

La separación con los conductores subterráneos de baja tensión será de 30 cm. En los nuevos crecimientos siempre serán subterráneos, en virtud de lo establecido en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, en el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos deberán respetarse las siguientes zonas de protección, según se establece en el art. 35 del Reglamento técnico de líneas eléctricas aéreas de alta tensión:

ZONAS	PROTECCIÓN	
Zonas de bosque, árboles y masas de arbolado	Si la línea pasa por una de estas zonas, la separación mínima entre esta y el arbolado será de: $1,5 + U/100$ m., con un mínimo de 2m.	
Edificios, construcciones y zonas urbanas	Sobre puntos accesibles a las personas: $3,3 + U/100$ m., con un mínimo de 5 m.	Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + U/150$ m., con un mínimo de 4 m.

U=tensión nominal de la línea en KV.

- **Redes de Baja Tensión.**

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independientes de la red de alumbrado público. Las redes de baja tensión se alimentarán de centros de transformación y la tensión de la red será de 400/230 V subterráneas.

4.6.5. Armarios y Acometidas.

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía suministradora en sus modelos subterráneos. En todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles, y que cuenten con un tratamiento externo que armonice con la estética del área urbana donde se ubiquen. Siempre quedará el armario empotrado en vallas o si no existieran éstas, alineado con la acera (quedando libre la totalidad de la acera).

4.7. Diseño y características del alumbrado público

4.7.1. Regulación general

La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por las Normas de Industria en esta materia.

4.7.2. Trazado de redes

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario y zonas de dominio y uso público.

Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, cuando se realice con redes protegidas que se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y a juicio de los técnicos municipales, no se planteen problemas técnicos o estéticos.

En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

En los interiores de parcelas también deberán ser subterráneas.

4.7.3. Niveles de iluminación

La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3, y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y elección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de refracción del pavimento y serán para cada uno de los espacios públicos del Plan los siguientes:

Tipos de espacio	Luminancia media recomendable	Uniformidad de lámpara
Calles principales	10 a 15 lux	0,30-0,40 vapor de sodio de alta presión
Calles secundarias o interiores	7 a 12 lux	0,25-0,30 vapor de sodio de alta presión
Sendas peatonales	5 a 7 lux	vapor de mercurio de color corregido o vapor de sodio alta presión
Zonas verdes y parques urbanos	5 a 7 lux	Vapor de Mercurio de color conocido

4.7.4. Soportes

En calles con anchos inferiores a 5,5 m se permitirá la colocación de brazo horizontal mural.

En los demás supuestos se realizará mediante báculos o columnas verticales con una separación mínima de 1,25 m desde la alineación oficial en caso de edificación cerrada y 0,90 m en los casos en que la edificación sea aislada y retranqueada de la alineación oficial. En caso de que la acera sea inferior a las condiciones detalladas en este apartado, la colocación de los báculos se realizará a 50 cm del borde de la acera más alejado de las fachadas de los edificios.

Los componentes visibles de la instalación armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior y selección al dictamen de los servicios técnicos municipales.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien mediante pica individual o mediante tendido al efecto.

4.7.5. Luminarias

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido.

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por sus disfunciones cromáticas y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

Se evitará cualquier tipo de luminaria que pueda provocar contaminación lumínica, como por ejemplo las luminarias enfocadas hacia arriba o aquellas que envíen menos del 75% de luminosidad al suelo.

4.7.6. Composición y criterios de diseño

Los criterios de diseño a autorizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal.
- Reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma.
- En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.

En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Todo el alumbrado dispondrá de reductor de potencia lumínica para ahorro de energía.

4.7.7. Centro de mando

El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático, célula y reloj astronómico y, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

4.8. Diseño y características de las redes de telefonía y telecomunicaciones

4.8.1. Suministro

Se permitirá en las redes de Telefonía y Telecomunicaciones la prestación de servicio por varios operadores.

4.8.2. Características de la red de telefonía

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea por acera o aparcamiento, prohibiéndose armarios de pedestal en la vía pública, grapados de cables en fachadas, así como líneas aéreas por el interior de las parcelas.

Los armarios de distribución deberán siempre quedar empotrados en vallas o si no existieran éstas, alineados al acerado dejando el mismo libre en su totalidad.

En todo caso, se proyectarán obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen, de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en el que se ubiquen.

4.8.3. Normas para la instalación de antenas de telefonía móvil

1. Objeto

Se pretenden regularizar las condiciones de urbanización a las que deben someterse la ubicación, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación, en el término municipal de Meco, a fin que su implantación produzca la menor ocupación, el mínimo impacto visual en el espacio urbano y que su ubicación no afecte a los grupos de población más vulnerables.

2. Planificación de la implantación

Con carácter previo a la concesión de autorizaciones para la implantación de este tipo de instalaciones, los operadores de telefonía deberán formular un Plan de Implantación y desarrollo conjunto para ofrecer servicio en una determinada zona.

Dicho Plan proporcionará la información necesaria para la adecuada integración de las instalaciones que se indica en el punto anterior en la ordenación medioambiental y territorial, asegurando el cumplimiento de las instalaciones establecidas por la legislación vigente

Solicitud de licencia

La colocación de antenas de telefonía móvil exigirá la solicitud de la licencia de obras y licencia de actividad, adjuntando un proyecto técnico que contemple las obras a realizar y los estudios y autorizaciones complementarios exigidos por CTE/23/2002, de 11 de Enero que establece condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones.

3. Limitaciones de instalación

A. Condiciones de protección:

La instalación y el funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas deberán observar con rigor la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos, en especial la establecida en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece, entre otras, medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, y en particular:

- a) No podrán establecerse nuevas instalaciones radioeléctricas o modificar las existentes cuando su funcionamiento conjunto pudiera suponer la superación de los límites de exposición establecidos en la normativa aplicable.
- b) En las instalaciones de equipos pertenecientes a redes de telecomunicación se adoptarán las medidas necesarias para garantizar las debidas condiciones de seguridad y la máxima protección a la salud de las personas.
- c) En virtud del principio de precaución se considera pertinente establecer, hasta que existan estudios científicos concluyentes sobre las consecuencias para la salud pública, un mayor margen de protección para emplazamientos en suelo urbano y para los grupos de población más vulnerables o sensibles a los campos electromagnéticos (niños, enfermos y mayores) y, en consecuencia determinar como centros sensibles a aquellos centros o lugares donde se concentran o reside este grupo de personas.

Se consideran como centros sensibles los siguientes:

- Escuelas infantiles y centros educativos.
- Centros sanitarios, hospitales y geriátricos.
- Residencias de ancianos.

d) El nivel máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizables en suelo urbano serán los establecidos en el Real Decreto antes mencionado.

B. Condiciones urbanísticas:

- Con carácter general, se prohíbe la instalación en la fachada de los edificios de las infraestructuras radioeléctricas aquí reguladas, a excepción del cableado siempre que se disimule con efectividad, ejecutando su trazado paralelamente a las cornisas bajantes exteriores, juntas de dilatación u otros elementos continuos verticales existentes y se adapte al color de la canalización o cable al del paramento por el que discurra; los elementos de conexión y equipos de transmisión serán del menor tamaño, sin sobresalir más de 25 centímetros de la fachada y su colocación y color se ajustará a la composición de la misma.
- Se incluyen unas restricciones adicionales de protección a cumplir en aquellas zonas abiertas, sin protección de edificaciones, donde exista un uso y exposición continuada para personas.
- Estas restricciones adicionales implicarían la determinación de un área de protección en forma de paralelepípedo con unas distancias mínimas a los sistemas radiantes (10 m x 6 m x 4 m) para dar mayor garantía de preservación del espacio vital de las personas. En el interior de este paralelepípedo no podrá existir ninguna zona de paso donde exista un uso y exposición continuada para personas. En el caso de que dicho volumen de protección coincida con alguna zona de paso, será obligatorio modificar la posición del sistema radiante. Las distancias habrá que considerarlas desde el sistema radiante, siempre en la dirección de máxima radiación.

1. Instalaciones situadas sobre la cubierta de edificios

En la instalación de las estaciones base de telefonía móvil, se adoptarán las medidas necesarias para reducir al máximo los impactos ambiental y visual. Se cumplirán en todo caso las siguientes reglas:

- a) El proyecto de obras justificará estructuralmente la estabilidad de la edificación, con las nuevas cargas a que estará sometido por la implantación de la antena.
- b) Se prohíbe la colocación de antenas sobre soporte apoyado en el pretil de remate de fachada de un edificio.
- c) Los mástiles o elementos soporte de antenas apoyados en cubierta plana o en los paramentos laterales de torreones o cualquier otro elemento prominente de dicha cubierta, cumplirá que el retranqueo mínimo de cualquier elemento integrante de estas instalaciones respecto al plano de fachada exterior del edificio sobre el que se ubica será de 2m.

En la instalación de recintos contenedores vinculados funcionalmente a una determinada estación base de telefonía situados sobre cubierta de edificios, se cumplirán las siguientes reglas:

- a) No serán accesibles al público.
- b) Se situará a una distancia mínima de 3 metros respecto de las fachadas exteriores del edificio.
- c) La superficie de la planta no superará 20 metros cuadrados con un radio mínimo de 2,5 metros. La altura máxima será de 3 metros.
- d) La situación del contenedor no dificultará la circulación por la cubierta necesaria para la realización de los trabajos de conservación y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.
- e) Cuando el contenedor sea visible desde vía pública, espacios abiertos o patios interiores, el color y aspecto de la envolvente se adaptarán a los del edificio y su ubicación se adecuará a la composición de la cubierta.

Los proyectos deberán además aportar la autorización del propietario o comunidad de propietarios del inmueble donde se vaya a ubicar, y la autorización expresa por parte del solicitante y administrador del uso de la antena, para que cualquier otro operador futuro pueda utilizar las torres ya existentes.

Zonas de viviendas unifamiliares: Las antenas o cualquier otro elemento perteneciente a una estación base de telefonía, cuya instalación se pretenda sobre la cubierta de un edificio perteneciente a este ámbito, sólo podrá autorizarse cuando se justifique que por las características de los elementos previstos y las condiciones de su emplazamiento se consigue el adecuado mimetismo con el paisaje, y consiguientemente no producirá su instalación impacto visual desfavorable.

2. Instalaciones situadas sobre mástiles o estructuras soporte apoyadas sobre terreno
 - En su instalación se adoptarán las medidas necesarias para atenuar al máximo el impacto visual y conseguir la adecuada integración en el paisaje. Se deberá cumplir el retranqueo exigido para las edificaciones según la ordenanza de aplicación en la zona.
 - En el caso de suelo No Urbanizable o urbanizable sin desarrollo, la separación mínima a linderos de las fincas colindantes será lo establecido en la normativa vigente.
 - La altura máxima total del conjunto formado por la antena y su estructura soporte en zonas destinadas a uso residencial no excederá de 25 metros.
3. Instalaciones de antenas de dimensiones reducidas sobre construcciones o elementos integrantes del mobiliario urbano

Se podrá autorizar, mediante el oportuno convenio la instalación de pequeñas antenas sobre báculos de alumbrado, columnas informativas, quioscos o cualquier otro elemento del mobiliario urbano siempre que el color y aspecto de la misma se adapte al entorno.
4. Condiciones de protección ambiental y de seguridad de las instalaciones

Con carácter general las instalaciones radioeléctricas de radiocomunicaciones deberán:

- a) Utilizar la solución constructiva disponible en el mercado que con las menores dimensiones reduzca al máximo el impacto visual y ambiental.
- b) Resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada.

En las instalaciones de las infraestructuras radioeléctricas se adoptarán las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónico urbano, con las debidas condiciones de seguridad.

La climatización de cualquier recinto contenedor se efectuará de forma que los sistemas de refrigeración se sitúen en lugares no visibles y su funcionamiento se ajuste a las prescripciones establecidas por la normativa vigente de protección del medio ambiente urbano y demás instrumentos de ordenación urbana.

El margen de ruido en zonas residenciales no superará 55 dbA por el día o 45 dbA durante la noche.

La instalación de las infraestructuras radioeléctricas se efectuará de forma que se posibilite el tránsito de personas, necesario para la conservación y mantenimiento del espacio en el que se ubique.

Los contenedores se destinarán exclusivamente a albergar el equipamiento propio de las infraestructuras radioeléctricas y deberá sobresalir un máximo de 3 m sobre la rasante del terreno.

En la proximidad de los contenedores se situarán extintores portátiles o de anhídrido carbónico, cuya eficacia dependerá de las características de instalación.

5. Deber de conservación

Los titulares de las licencias, así como los propietarios de las instalaciones, están obligados a mantenerlas en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación, así como a incorporar las mejoras tecnológicas que contribuyan a minimizar el impacto ambiental y visual de las mismas.

Asimismo, tendrán que revisar las instalaciones anualmente, notificando al Ayuntamiento en el plazo de dos meses la acreditación de dicha y aportando la siguiente documentación:

- Certificación del cumplimiento de los niveles de emisión según los establecidos por el organismo competente.
- Documentación gráfica del estado visual de la instalación.
- Informe de afección de la instalación sobre la estructura del edificio que la soporta (en el caso de instalaciones en edificios)
- Plan de medidas correctoras de los problemas detectados.

- Cuando los servicios municipales detecten un estado de conservación deficiente, lo comunicará a los titulares de la licencia para que en un plazo de 15 días a partir de la notificación de la irregularidad, adopten las medidas oportunas. En caso de urgencia, cuando existan situaciones de peligro para las personas o los bienes, las medidas habrán de adoptarse de forma inmediata. De no ser así, la instalación podrá ser retirada por los servicios municipales, a cargo del obligado.

En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de la instalación en desuso, el titular de la licencia o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, restaurando el estado anterior del terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte de la instalación.

Además del titular de la licencia y del propietario de las instalaciones, serán responsables subsidiarios del cumplimiento de las obligaciones reguladas en este punto, a excepción del deber de revisión, el promotor de la obra o de la actividad, en el que hubiere realizado la instalación y el propietario o comunidad de propietario o comunidad de propietarios del inmueble donde se ubican.

4.8.4. Legislación y Normativa

Real Decreto 1066/2001 de 28 de Septiembre de Medidas de Protección Sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Ley 11/1998 de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones.

Orden CTE/23/2002 de 11 de Enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones.

Corrección de errores del RD 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.

Orden de 9 de Marzo de 2000 por la que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 11/1998 de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico.

Recomendación del Consejo de 12 de Julio de 1999, relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (o a 300 GHz).

4.9. Diseño y características de las redes de gas

La red de gas que se proyecte se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las compañías suministradoras y la legislación vigente.

La ubicación de instalaciones receptoras de gas, centros de GLP, tanques de almacenamiento, etc, deberá contar con el correspondiente proyecto aprobado por la Consejería de Industria y la compañía suministradora, así como con el consiguiente informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Los registros de acometido quedarán en arqueta de acera o en armarios empotrados en las vallas de parcela. Nunca se invadirá la acera pública con el mismo.

4.10. Diseño y características de espacios libres

A efectos de la presente normativa, se considera zona de espacios libres los terrenos destinados al ocio, juegos, expansión, recreo, y actividades de esparcimiento al aire libre así como al ajardinamiento arbolado u ornato de espacios carentes de edificación.

Como norma general, todos los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle incluirán propuestas de diseño, como mínimo a nivel de avance, de cuantos espacios libres figurasen en su interior.

Los promotores de proyectos de urbanización que ejecuten el planeamiento deberán sin excepción, incluir en ellos uno parcial de jardinería, en el que se describan, diseñen y valoren detalladamente todas las obras, instalaciones y plantaciones que integren las zonas verdes o ajardinadas y los árboles preexistentes o a plantar.

Los espacios libres anexos al viario formarán parte obligada de los proyectos de urbanización de viario colindante.

Los proyectos de arbolado deberán concebirse globalmente y articularse a su entorno, contribuyendo a dar expresión a la estructura urbana, creando redes de calles verdes que conecten parques y espacios de uso peatonal entre sí, reforzando las plazas y puntos singulares, etc. En definitiva contribuyendo a crear una verdadera trama verde en la ciudad.

Los proyectos de arbolado deberán prever el sistema de riego y jardinería recomendándose preparar las hileras de arbolado para el riego por gravedad, a través de regueras, que actúen como caceras de agua de lluvia, debiéndose cuidar la continuidad de las regueras en vados de carruajes y evitar su interrupción.

Los promotores de proyectos de ordenación urbanística procurarán el máximo respeto a los árboles y plantas existentes y los que hayan de suprimirse forzosamente serán repuestos en otro lugar, a fin de minimizar los daños al patrimonio vegetal de municipio.

En todo proyecto de plantación de arbolado, no se utilizarán especies que tengan un desarrollo tanto en su medio aéreo como en el subterráneo superior a las áreas ornamentales en que se planta, con objeto de evitar que se invadan aceras, calzadas inmediatas o que afecten a servicios infraestructurales por causa de su enraizamiento, ni interfieran en vistas de interés, monumentos o reduzcan la visibilidad de los automovilistas o peatones por causa del tamaño de los mismos.

Se concederá importancia a las plantaciones densas de árboles de sombra con copas altas, que cualifiquen el espacio y contribuyan a acentuar su carácter público, favoreciendo la permanencia de personas en ellos.

También a las plantaciones de árboles aislados de especial interés, que embellezcan y doten de identidad a un área determinada. El interés de estos árboles podrá deberse a la expresividad plástica de su estructura externa, a su altura y anchura, a la forma, al tipo, tamaño, textura o singularidad de la hoja, al tipo y colorido de su floración o de sus frutos, etc.

Podrán utilizarse las plantaciones de cultivos leñosos para enmarcar, contribuir a la definición y de esa manera realzar la estructura de plazas y elementos escultóricos o arquitectónicos. A sensu contrario, también podrán utilizarse deliberadamente para ocultar alguna vista o actuando como pantalla visual.

Cuando se prevea una fuerte incidencia del viento en un espacio abierto, podrán utilizarse pantallas vegetales que sirvan de obstáculo situándose en dirección perpendicular a la dirección dominante del viento.

En el caso de plazas o ámbitos ajardinados fuertemente condicionados por un viario de elevada densidad se deberá tratar de crear pantallas visuales que además aislen del ruido en la medida que lo permita el espacio disponible.

Los parques, jardines así como cualquier espacio público, tendrá la obligación de observar las prescripciones del art. 11 la Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como obtener un informe positivo de los servicios técnicos municipales.

4.11. Diseño y características del mobiliario urbano y señalización

A efectos de la presente normativa, se considera mobiliario urbano el conjunto de elementos que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario. No se considerarán mobiliario urbano los elementos de acondicionamiento frente al ruido, pavimentación, iluminación, arbolado y jardinería y señalización.

La definición del diseño y localización del mobiliario urbano se realizará en los planes parciales, planes especiales y proyectos de urbanización, de acuerdo a los modelos y características que al efecto señale el Excmo. Ayuntamiento de Meco.

Los planes parciales y especiales deberán en este sentido incluir entre sus cálculos una estimación de la frecuentación de cada uno de los elementos de la vía pública comprendida en su ámbito y, al menos, establecer los criterios mediante los cuales se procederá a asignar y localizar los elementos de mobiliario urbano en cada tramo o sección.

Los proyectos de urbanización deberán concretar justificadamente la cantidad, localización y diseño de cada uno de los elementos de mobiliario previstos en los planes parciales y especiales.

Dada la variedad de elementos que se incluyen en la denominación de mobiliario urbano, resulta muy difícil establecer criterios generales para su localización y disposición en la vía pública. Por ello, de acuerdo con algunas de sus características, se establecerá que:

- Los relojes, termómetros, portacarteles y otros elementos que den información simultánea a peatones y ocupantes de vehículos, deberán situarse en puntos visibles para ambos y de máxima frecuentación peatonal o rodada.
- Otros, como los buzones, además de instalarse en lugares de máxima accesibilidad y frecuentación, deberán tratar de localizarse homogéneamente en la ciudad, para proporcionar la máxima cobertura.
- La localización de algunos elementos de mobiliario urbano, como bolardos, barandillas, etc., dependerá de la configuración de la vía pública o de la existencia de ciertos elementos viarios y sólo se justificarán en relación a estos. En concreto, se considerará necesario disponer los siguientes elementos, en las circunstancias que se indican:

- Barandillas: en todos los lugares en que un área peatonal se sitúe elevada sobre la calzada u otra superficie en más de 40 cm.
- En todas las vías de la red principal, separando la acera de la calzada, cuando la primera tenga una anchura inferior a 1,5 m.
- Bolardos: en todos los puntos de encuentro de sendas peatonales y ciclistas con calzadas de circulación rodada.
- Alcorques: todo árbol incluido en espacios peatonales pavimentados deberá ir provisto de su correspondiente alcorque.
- Se recomienda que, cuando, se propongan muebles para sentarse, se acompañen de mobiliario complementario, como jardineras, papeleras, mesas, fuentes, teléfonos, etc., así como arbolado, ya que estos elementos de mobiliario reclaman una localización continua y coordinada, lo que en definitiva requerirá un diseño integral.
- En la disposición del mobiliario urbano destinado a la estancia de personas (asientos, mesas, etc.), se deberá tratar de optimizar las condiciones de soleamiento, orientación, protección frente al viento y la lluvia. Simultáneamente, deberá tratar de evitarse los lugares ambientalmente pobres, como los sometidos al ruido intenso de la circulación. La búsqueda de las mejores condiciones climáticas y ambientales recomienda una gran flexibilidad en la localización del mobiliario urbano, evitando configuraciones puramente formalistas (simetrías, distribuciones homogéneas) que impidan la optimización citada.

En cualquier caso, debe evitarse que una excesiva proliferación de mobiliario o su desordenada disposición dificulten la visibilidad, incidan negativamente en el paisaje urbano del entorno o perturben la circulación peatonal, atendiendo a las medidas y condiciones del art. 14, "Elementos urbanos varios", de la Ley 8/1.993 de la Comunidad de Madrid sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Con objeto de garantizar una dotación mínima de mobiliario urbano en los nuevos sectores, todos los proyectos de urbanización deberán garantizar el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos:

- Papeleras: Una por cada 50 m de vía pública a la que den frente edificios, equipamientos y espacios ajardinados.
- Asientos:
 - 1 por cada 10 viviendas.
- General:
 - 1 por cada 2.000 m² de edificación no residencial.
 - 2 por cada 100 m² de superficie.
- Áreas estanciales:
 - 1 por cada 50 m de longitud de acera.

4.12. Diseño y características de la recogida de basuras

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento directamente o a través de Empresas Concesionarias o por las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta, teniendo en cuenta el Pliego de Condiciones que rige la recogida de basuras en el municipio.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 1,1 Kg/hab/día.

Los vertederos se ajustarán a las Normas de Protección establecidas en el Capítulo 7º.

4.13. Cerramiento de parcelas

En suelos urbanizables donde se ha llevado a cabo la urbanización previamente a la entrada en vigor de este Plan y por lo tanto no se vayan a conceder de manera simultánea las licencias de derribo y de obras, se define como obligatoria, dentro de las obras de urbanización, la construcción de los cerramientos de parcela. Se establece un plazo máximo de 6 meses desde la recepción de las obras de urbanización.

4.14. Diseño y características del tratamiento de los espacios interiores libres de edificación

Este apartado se refiere a aquellos espacios libres, ya sean de propiedad pública o privada, en el sentido de recomendar que el suministro de agua para riego de los mismos se realice a través de agua reciclada proveniente de depuradora. Y con objeto de reducir el volumen de ésta, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose al mínimo las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos para su bombeo desde depuradora, sustituyendo éstas por tapices verdes a base de xerófitas que no requieran riegos.