

MECO

URBANISMO

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 24 de septiembre de 2009, que se hace público por Resolución de 5 de octubre de 2009, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 251, de 22 de octubre de 2009, se procedió a la aprobación del Plan General de Mecó, con sus documentos anexos, y las ordenaciones pormenorizadas de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial SUS-A y de Actividades Económicas SUS-AE1, en el modo que consta en el acuerdo, que se corresponde con el aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Mecó, en sesión plenaria celebrada el día 29 de julio de 2008, con las modificaciones introducidas a la aprobación provisional por acuerdos plenarios de 5 de febrero, 12 de mayo y 30 de junio de 2009, excepto la clasificación de los terrenos incluidos en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial de los Sectores E y F (antes SUS-R3A y SUS-R3B), que quedan aplazados y mantienen su actual clasificación de Suelo no Urbanizable de especial protección, hasta que futuros estudios o el Plan de Gestión del LIC y ZEPA de las estepas ceramistas de los ríos Jarama y Henares determinen su viabilidad, de acuerdo con lo establecido en los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 21 de noviembre de 2007 y de 22 de abril de 2009, y de la Dirección General de Medio Ambiente de 10 de marzo de 2009.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y con el fin de que entre en vigor el planeamiento y sus determinaciones en los términos aprobados, se procede a publicar las Normas Urbanísticas del Plan General de Mecó y de las ordenaciones pormenorizadas, que han sido aprobadas en el acuerdo del Consejo de Gobierno citado.

Los planos de información y ordenación, así como el resto de la documentación del expediente, cuya publicación no es preceptiva, se encuentra a disposición de los interesados en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Mecó, plaza de la Villa, número 1, de Mecó.

En cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo Estatal, este anuncio, junto con las normas urbanísticas, se publicará en la página web del Ayuntamiento de Mecó (www.ayto-meco.es).

Lo que se hace público a los efectos legales vigentes, declarando la vigencia del documento de Modificación Puntual desde la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Los documentos que se publican como anexos se corresponden:

- Normas Urbanísticas del Plan General. (Incluye las del propio Plan General, las fichas urbanísticas y la normativa del planeamiento vigente incorporada al Plan General.)
- Normas Urbanísticas de la Ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado del Sector de Suelo Residencial SUS-A.
- Normas Urbanísticas de la Ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado del Sector de Suelo de Actividades Económicas SUS-AE1.

La clasificación de los terrenos propuestos en la aprobación provisional como urbanizables sectorizados, de uso residencial, sectores SUS-E y SUS-F, situados en el margen izquierdo de la carretera M-121, dirección a Mecó desde Alcalá de Henares, que se delimitan por la citada carretera, los términos de Alcalá de Henares y Camarma de Esteruelas, Cañada Real Galiana y suelo urbano, que han quedado en la aprobación definitiva del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, aplazados en los términos del acuerdo, tienen la clasificación de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Zona ZEPA y LIC.

ANEXO

TEXTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2009

ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL DE MECO

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 nº 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.

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.

- 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.

1.11. 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 requieran 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 innecesidad 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

Quando 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.

- 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.

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 finalistaUR-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 transformaciónUR-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 IncorporadasUR-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 adscripción 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 Meco 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 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 sufragan.

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.

2.9.2. 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 inadecuados y situaciones de “Fuera de ordenación”

- Edificios «inadecuados»

Todos aquellos edificios existentes en la actualidad, que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán con carácter general como «*edificios inadecuados*».

Quedan excluidos de este carácter de inadecuados aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas con licencias y autorizaciones, otorgadas por cualquiera de las Administraciones competentes en esa materia.

- Edificios «fuera de ordenación»

Tendrán en cambio el carácter de situaciones de «*fuera de ordenación*» los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares, a los que el Plan General otorgue específicamente esta condición, de forma individualizada, por considerar de interés su desaparición, y a todos aquellos edificios inadecuados que queden afectados por alguna disposición legal de carácter sectorial que impida su legalización, o que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o que estén clasificados como sistema general en el presente Plan General, aún cuando no se detallen de forma individualizada.

- Edificios «ilegales»

Asimismo, cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción, y por tanto que aún no haya operado la prescripción en la forma que se establece en los artículos 236, 237 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM, tendrá automáticamente la consideración de «*edificación ilegals*».

Tendrán el carácter de edificios e instalaciones ilegales, aquellos a los que el Plan General otorgue esta condición, de forma individualizada y que motivará “de facto” la apertura de expediente de disciplina urbanística.

2.10.2. Obras permitidas en los edificios calificados «fuera de ordenación»

En los edificios considerados «fuera de ordenación», 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, siempre que se adopten de forma previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.

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 inadecuados 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.

2.10.3. Exigencia de legalización de las «edificaciones inadecuadas».

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se acogerán a lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del Título V de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la CAM.

A fin de proteger el interés de los colindantes, se establece un período de tres meses a partir de la publicación del Plan General para denunciar cualquier edificación inadecuada que se considere impropio de su legalización.

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.

Todas las edificaciones inadecuadas que no lleguen a cumplir esta exigencia de legalización en el plazo fijado, pasarán a tener de forma automática la consideración urbanística de edificaciones «fuera de ordenación». El Ayuntamiento podrá acordar la calificación de fuera de ordenación para aquellos edificios que tengan el carácter de inadecuados y se produzcan denuncias de los colindantes que justifiquen el perjuicio que está edificación les está produciendo.

2.10.4. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación

En estos edificios se autorizarán las obras y usos de 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.

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 realicen 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".

• Aavales

El Ayuntamiento mantendrá en su poder los aavales 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 aavales.

El Ayuntamiento no vendrá obligado a la devolución del aval o aavales 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 lo 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, manifestos 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 cuadrado 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.

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 2.7.1 “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.
- La obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las obras de 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.

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 contruidos 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 la 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 la Ley 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 licitada 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.

- 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.

- 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.

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 afecten 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 desarrolle 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 rasantés, 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, carteles, salvo que puedan afectar a la seguridad vial, o se sitúen en la cubierta de las edificaciones, pues de consideraran 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.

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, absorbedores, 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.

- 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 nivel 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.

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.

- **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 terrazas 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 terraza 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 continúa 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 mojoneros 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
	20 cm ZA
Calles Interiores: Ámbitos Industriales	30 cm HM-15
	Acabado: En hormigón impreso en relieve mediante estampación de moldes de caucho
	20 cm ZA
	15 cm HM-15
Calles Interiores: Ámbitos Residenciales	Acabado: Adoquín prefabricado de 8 cm de espesor
	20 cm ZA
	30 cm HM-15
	Acabado: En hormigón impreso en relieve mediante estampación de moldes de caucho
Calles de coexistencia:	20 cm ZA
	15 cm HM-15
	Acabado: Adoquín prefabricado de 8 cm de espesor
	20 cm de suelo seleccionado (clasificación según PG-3)
Aceras	15 cm HM-12,5
	Acabado: Baldosa de terrazo o hidráulica
	20 cm de arena de miga
	20 cm de ZA
Sendas peatonales	10 cm HM-12,5
	Acabado: Adoquín prefabricado de 8 cm de espesor
	40 cm ZA
	30 cm Z
Caminos	8 cm aglomerado (4 cm S-12; 4 cm D-12)
	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 tránsito 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. Esta 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 IIª, 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 Tajo.

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:

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

Siendo:

Q_p el caudal punta

Q_m el caudal medio

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

Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua considerándose a todos los efectos consumo suitario 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 timbrado 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.

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.

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 absorbedores 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 competencia separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a al red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a al 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.

4.6.2. 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 para 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 alemana 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:

- 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.
- 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.
- 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 consideraran como centros sensibles los siguientes:

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

- 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 discurre; 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 implicarán 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.
- 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:

 - 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.
 - Se prohíbe la colocación de antenas sobre soporte apoyado en el pretil de remate de fachada de un edificio.
 - 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.

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 una 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 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 desmantelar 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.

- 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.

Quando 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.

4.1.1. 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:

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.

Capítulo 5

5. Normas Generales de la Edificación

5.1. Alcance y ámbito de aplicación

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal.

Su alcance estará únicamente condicionado por lo regulado en las Normas Particulares del Suelo Urbano y Urbanizable.

Las normas generales serán de aplicación para cualquier desarrollo de planeamiento que se efectúe en el municipio.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala el apartado 1.9. de estas normas.

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 la solicitud de licencia se aportará la solución técnica justificada, quedando el Ayuntamiento de Meco para establecer los criterios imperativos a través del órgano competente en la resolución de licencias urbanísticas.

5.2. Características y parámetros que delimitan los Ámbitos Edificables

Teniendo en cuenta que cualquier edificación, sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable, según el planeamiento general o de desarrollo, así como la legislación urbanística aplicable, dentro de una zona urbanística concreta, se relacionan a continuación los ámbitos que específicamente son edificables y los parámetros urbanísticos que los delimitan.

5.2.1. Zonas edificables

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación urbanística, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

- Manzana edificable

Corresponde a aquellas superficies de manzanas concordantes con el planeamiento, susceptibles de ser edificadas

5.2.2. Parcelas edificables

Corresponden a aquellas parcelas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, son susceptibles de edificar.

Pueden ser:

- Parcela independiente: es aquella que corresponde a un único titular.
- Parcela mancomunada es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.
- Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con un edificio independiente, de acuerdo con la ordenanza urbanística particular.

- Superficie libre de parcela.

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinarán a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las normas particulares.

5.2.3. Alineaciones y linderos

- Alineación

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

Pueden ser:

- Alineaciones exteriores. Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas de manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.
- Alineaciones interiores. Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.

- Alineaciones oficiales. Son aquellas alineaciones que han sido fijadas por el planeamiento o aprobadas por el Órgano competente.
- Finca fuera de alineación. Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.

- Linderos. Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.
- Frente de parcela. Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas.
- Frente mínimo. Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- Fondo de parcela. Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

5.2.4. Rasantes

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno.

- Rasantes exteriores. Son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos
- Rasantes interiores. Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.
- Rasantes oficiales. Son aquellas que han sido fijadas por el planeamiento o aprobadas por el Ayuntamiento.

5.3. Características tipológicas de la edificación

5.3.1. Concepto de edificación

Se entiende por Edificación el volumen que se construye en las superficies de las parcelas.

Puede ser:

- Edificación sobre rasante, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- Edificación bajo rasante, cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

Edificio. Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior e instalaciones diferentes, o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situado con relación a otro, con o sin solución de continuidad.

5.3.2. Concepto de Tipología

Se entiende por Tipología las diferentes formas de ubicación de los edificios en las parcelas, los modos de su agrupación y la forma de distribución interior que adoptan los edificios.

Se distinguen, por lo tanto, en función de cada uno de los aspectos reseñados:

- a) **Por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público.**

Puede ser:

- Edificación cerradaCE
Comprende aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores de las zonas, parcelas o manzanas edificables, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y en el perímetro exterior de las manzanas.

- Edificación abiertaAB

Comprende aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra, por lo tanto, retranqueada de las vías públicas y espacios libres.

- b) **Por la disposición del edificio en relación a otros edificios.**

- Edificación aisladaAS

Comprende aquellos edificios que no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- Edificación pareadaPA

Corresponde a edificios que se adosan por un solo lado de dos en dos. Con proyecto único o conformidad expresa del colindante e inscrito en el Registro de la Propiedad.

- Edificación adosadaAD

Corresponde a aquellos edificios susceptibles de adosamiento por varios lados, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación. Se podrá adosar a 1,2 o 3 linderos cuando:

- + Exista ya una edificación medianera coincidiendo con la edificación existente.
- + Haya acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes.
- + Se redacte proyecto de edificación unitario.

- c) **En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres.**

- Edificación independienteIN

Corresponde a aquellos edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.

- Conjuntos integradosCI

Corresponde a aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de forma que en una parte (que no deberá ser inferior al 50 % de la parcela mínima) se ubica el edificio y la otra porción se integra en una zona común con otras porciones de diferentes parcelas, quedando adscritas las dos porciones de cada parcela de forma inseparable, formando un régimen de comunidad de propiedad horizontal tumbada, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad y siendo preceptivo que se constituya con la declaración de obra nueva el régimen de propiedad, se aprueben los estatutos y se constituya la Comunidad.

A su vez pueden ser:

- **Conjuntos integrados exclusivos**, cuando están constituidos por edificaciones exclusivas en las porciones edificadas.
- **Conjuntos integrados compactos**, cuando están constituidos por edificaciones múltiples, y la copropiedad se extiende también a la parte interior de las edificaciones, de tal forma que se configuran mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes.

Características de los conjuntos

- **Calles particulares**

Dentro de los conjuntos integrados las calles particulares de uso común computarán dentro de la parcela mínima y por lo tanto con la parte proporcional de aprovechamiento.

El diseño de estas calles será libre con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 4,5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos, garantizando que la distancia mínima entre fachadas con huecos sea de 6 m.

- **Garajes.**

Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las ordenanzas de incendios, y en este sentido los inicios de rampas no podrán estar situados a más de 20 metros de la calle de dominio público; así como cualquier otra normativa sectorial o urbanística que sea de aplicación.

- **Retranqueos a linderos interiores con zonas comunes.**

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos..

- d) **En función de los usos que alberga la edificación.**

- Edificación exclusivaEX

Se entiende por este término aquellos edificios que se destinan a un uso exclusivamente.

- Edificación múltipleMU

Corresponde a aquellos edificios que se destinan a varios usos en situaciones compartidas.

- e) **Por razón de su conformación interior.**

- Edificación unitariaUN

Es aquella que no tiene elementos comunes afectos a diferentes partes del edificio.

- Edificación divisibleDI

Es aquella que está constituida por diferentes porciones independientes que ocupan diferentes partes del edificio, y el resto está constituido por espacios comunes de acceso y servicios, con independencia de que esté o no configurada desde el punto de vista jurídico la división horizontal del inmueble, y con independencia de que se trate de un único titular o varios en régimen de propiedad horizontal.

Las edificaciones divisibles pueden constar de los elementos específicos que se describen en las presentes NNUU.

5.4. Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas

5.4.1. Áreas de movimiento

Se entiende por este término la porción de las superficies de zonas, parcelas o manzanas edificables en las que puede situarse la edificación. Las áreas de movimiento se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores, y deben venir definidos directamente en el Planeamiento que establece la ordenación pormenorizada o a través de Estudios de Detalle.

5.4.2. Ocupación de parcela

Se define por ocupación de parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela, zona o manzana, sector o unidad de ejecución en que se ubique.

• Superficie ocupable

Es la superficie de parcela, zona, manzana, sector o Unidad de Ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

• Superficie ocupada

Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación.

Medición de la ocupación:

- El cómputo de ocupación se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.
- No se incluyen en este cómputo los elementos salientes, en planos horizontales hasta 1 metro, ni los patios libres cerrados interiores.
- Los elementos salientes en plano horizontal, tales como aleros, marquesinas, balcones, parasoles, etc., mayores de 1 metro, así como los porches, computarán a partir de un metro del vuelo un 50% de su superficie.
- La edificación cuyas plantas no computan como altura, no computarán tampoco superficie ocupada, con un límite máximo del 30% de la superficie libre.
- Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.

- Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.

A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.

- En los casos en los que se exijan arbolados y ajardinamientos de superficie, se tendrá en cuenta a efectos de contar con nivel suficiente desde los forjados de techo de sótano hasta el terreno para poder efectuar estas plantaciones, con un espesor mínimo de 100 cm.

5.4.3. Líneas de edificación

Se entiende por este término las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

• Líneas de fachada.

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

- En la edificación cerrada, las líneas de fachada son las alineaciones exteriores cuando coincidan con la alineación de calle, e interiores cuando coincidan con las alineaciones interiores de parcela.
- En la edificación abierta y aislada las líneas de fachada exterior quedan situadas en el interior de la parcela.

• Chaflanes

Son las líneas de fachada exterior que se realizan en ángulo en las esquinas de las parcelas, y que se miden de forma perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

• Líneas de medianería.

Son aquellas líneas de edificación que delimitan las fachadas ciegas sin huecos, por estar previsto el adosamiento de otras edificaciones.

Las líneas de medianería coinciden siempre con los linderos de las parcelas.

• Retranqueos

Son las distancias que existen en las edificaciones abiertas entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela dentro de las cuales no se puede edificar, sobre y bajo la rasante.

Únicamente, se permitirán la utilización bajo rasante en las zonas de retranqueo a los linderos y siempre que se realicen con plantas sótanos, destinadas a usos de aparcamiento, que queden separadas del lindero un mínimo de un metro, y se diseñe su cubierta de forma que pueda ajardinarse. El límite máximo de ocupación de este retranqueo con plantas bajo rasante no será superior al 50% de la superficie libre afectada por los retranqueos de parcela.

Medición de retranqueos

A efectos de aplicar esta distancia, se debe medir siempre de forma perpendicular, en la posición más desfavorable, y quedará libre de edificación, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de un metro.

También respetarán esta distancia de retranqueo los hastiales y petos de la edificación que tengan más de 1,5 m de altura, en vertical y vuelen de más de 1 metro.

Cuando se utilicen los retranqueos a fachada como espacio de acceso público, frente a locales comerciales, el tratamiento de estos espacios exigirá una uniformidad de composiciones, permitiéndose pérgolas y jardineras, siempre y cuando sean desmontables.

- Distancia entre edificaciones.

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1 metro y hastiales y petos con alturas verticales menores de 1,5 metros.

5.5. Parámetros que definen el aprovechamiento edificable

5.5.1. Alturas de la edificación

- Altura del Edificio.

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante teórica.

- Cumbre

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

- Medición de la altura sobre rasante.

Cuando existan problemas de interpretación por la forma del terreno o por existir diferentes edificaciones sobre una misma parcela, o bien por estar situado el edificio en una parcela que da frente a diferentes calles, los servicios técnicos municipales podrán establecer el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura.

La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

- Número de plantas.

Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.

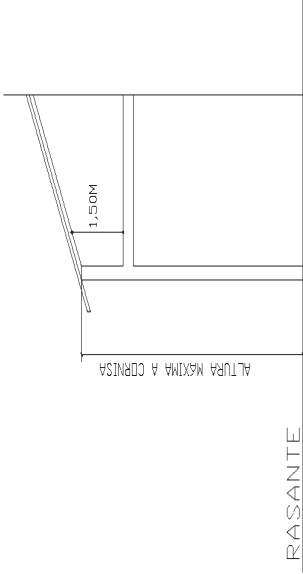
A efectos de medición de altura de planta no computarán como tales las siguientes:

- + Las plantas sótanos.
- + Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo, sea inferior a 1,30 m.
- + Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja, sin superar en ningún caso el 50% de la planta inferior, ni la edificabilidad máxima permitida.
- + Las plantas de cubierta y bajo cubierta.

- Altura máxima de cornisa

Es la distancia en vertical desde la rasante de la acera o en su caso desde las rasantes teóricas cuando se apliquen, hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano inferior del vuelo del alero o al punto máximo de altura de la fachada incluido el peto, si lo hubiere.

El punto de la acera o rasante teórica donde se efectúe la medición, será para todos los casos el punto medio del tramo al que de frente la edificación, si se trata de la acera y donde se sitúe el edificio si se trata de la rasante teórica.



En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación con este cálculo superior a 2 metros, debiéndose efectuar para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios:

- **Altura máxima de cumbre**
Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de coronación de un edificio.
En esta medición no se incluyen las chimeneas ni las antenas.
Está altura nunca será superior a 5 metros respecto del último forjado horizontal, aunque no se haya agotado la altura máxima permitida.
Cuando se trate de edificaciones con una regulación exclusiva de altura por la referencia de cumbre, se aplicará esta altura sobre el plano paralelo al terreno natural de la parcela.
- **Pendiente o inclinación máxima**
Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.
Esta pendiente máxima, se fija en 25º ó 45%, a los efectos del cálculo de la envolvente, pudiéndose iniciar en el extremo de los aleros cuando estos no tengan un vuelo superior a 1 metro.
Por encima de la pendiente, sólo se permitirán mansardas, cuerpos de instalación, chimeneas y antenas.
- **Envolvente de edificio**
Se entiende por envolvente de edificio el volumen teórico máximo dentro del cual se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de coronación.
- **Profundidad de la edificación.**
Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno. Salvo que el planeamiento general o pormenorizado, establezca limitación en la ordenanza específica, no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

5.5.2. Superficies de la edificación

- **Superficie construida de un edificio**
La superficie construida de un edificio corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo rasante como sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta que no computen como planta.
- **Superficie edificada o computable.**
Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica.

- **Medición de la superficie edificada.**
 - a) Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:
 - Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas, las plantas de cubierta y bajo cubierta, siempre que tengan una altura libre de 1,50 m (planta abuhardillada).
 - Los cuerpos cerrados de la edificación.
 - Las terrazas y porches cubiertos, limitados por tres lados, con longitud menor de 3 metros.
 - En las terrazas y porches cubiertos, limitados por 3 lados, con longitud mayor de 3 m, computarán el 10% en la parte que supere una profundidad de 1,50 m.
 - Los miradores y galerías.
 - Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 metros.
 - Las instalaciones deportivas con cubrición permanente.
 - b) Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:
 - Los porches limitados por uno, dos o tres lados, con una longitud frontal mayor de 3 metros.
 - Los balcones con vuelos superiores a 1 metro.
 - Las terrazas cubiertas, cuando su longitud frontal sea superior a 3 metros, y estén limitadas por tres de sus lados, hasta un fondo de 1,5 metros.
 - Las terrazas cubiertas y que estén limitadas por dos lados.
 - Las partes diáfnas de las plantas bajas de uso privado individual.

Quando las edificaciones unifamiliares adosadas o pareadas sólo dispongan sobre rasante de planta baja y planta abuhardillada, y esta inicie su forjado inclinado en su fachada anterior y posterior a una altura libre interior igual o menor de 2 metros, la superficie edificada de esta planta computará al 50%.
 - c) No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:
 - Los sótanos.
 - Los semisótanos que no computen como planta.
 - Los soportales.
 - Las terrazas descubiertas que no superen 1 metro de vuelo.
 - Las terrazas de azotea descubiertas.
 - Las partes diáfnas de planta baja que tengan uso público o comunitario.
 - Los remates destinados a instalaciones del edificio.
 - Las plantas de cubierta destinadas a instalaciones del edificio, con una superficie que no sobrepasará un 6% de la superficie total edificable.
 - Los elementos salientes.
 - Las proyecciones de los aleros menores de 1 metro.
 - Los patios cerrados interiores libres.
 - Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,5 m2.
 - Los huecos de ascensores.
 - Los huecos no ocupados por las escaleras.
 - Los balcones con vuelos inferiores a 0,4 metros.
 - Cuarto instalaciones y basuras.

• Superficie edificable

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, sector o unidad de ejecución según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores, bien sea por aplicación de las alineaciones de la edificación, la altura máxima de cornisa y la edificabilidad, con las limitaciones y restricciones que se establecen con carácter general.

• Superficies sobre y bajo rasante.

Corresponderán a las superficies de las plantas que tengan tal consideración, tanto respecto a la superficie construida como a la edificada.

5.5.3. Edificabilidad

Es la medida de la superficie edificable o computable, en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, zona, sector o unidad de ejecución.

La edificabilidad podrá ser:

- **Edificabilidad bruta:** cuando se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y sistemas generales interiores o exteriores.
- **Edificabilidad neta:** cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, excluidos los sistemas generales y las parcelas de cesión obligatoria.

5.5.4. Densidad

Corresponde a las viviendas por hectárea que existen o pueden realizarse en las parcelas, zonas, manzanas, sector o unidades de ejecución según se trate.

La densidad podrá ser:

- **Densidad bruta,** cuando se aplica el parámetro sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión, sistemas generales interiores o exteriores en su caso.
- **Densidad neta,** cuando se aplique el parámetro sobre las superficies de los ámbitos, excluidos los sistemas generales, o sobre las superficies edificables de una zona, parcela o manzana según el nivel de planeamiento de que se trate.

5.5.5. Modo de aplicar los parámetros netos o brutos

- En los suelos urbanizables los parámetros brutos se referirán a las superficies de ordenación, incluidas las redes supramunicipales, generales y locales si estuviesen definidos, y los parámetros netos a las superficies de ordenación, excluidas las redes antedichas.
- En los suelos urbanos, y en los desarrollos de planeamientos de detalle o parciales sobre sectores, los parámetros netos se referirán a las superficies edificables, excluidas las superficies de espacios libres, y los parámetros brutos a la totalidad de la actuación de sector o unidad de ejecución, incluidos los espacios libres, pero nunca las redes supramunicipales y generales.

5.6. Características de las edificaciones

5.6.1. Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto

Todos los edificios están sujetos a las determinaciones que se establecen en estas Normas, y a la regulación y disposiciones que se derivan de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que establece su artículo 3, así como los requisitos a que alude la Disposición Final Segunda y en concreto al cumplimiento del Código técnico de la edificación, en adelante CTE, aprobado según el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras arquitectónicas.

• Piezas habitables.

Se entiende por piezas habitables, aquellas partes de la edificación que se destinan a estancias de alojamiento humano o como zona de trabajo permanentes y que deben tener una iluminación y ventilación exterior en los términos que se regulan para cada uso en estas normas, y cuenten además con los servicios complementarios que exigen.

• Piezas no habitables.

Se entiende como piezas no habitables, aquellas partes de la edificación que no se destinan a estancias de alojamiento ni de trabajo permanente, y por lo tanto requieran unas condiciones de iluminación y ventilación diferentes a las habitables.

5.6.2. Plantas de la edificación

A los efectos de definición de las plantas de los edificios, se concreta previamente la definición del elemento que las delimita:

• Forjado.

Son elementos estructurales planos o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

Los forjados pueden ser:

- Planos:
 - + El forjado plano inferior se denomina de piso o suelo.
 - + El forjado plano superior se denomina de techo.
- Inclinados:
 - + Los forjados inclinados se denominan de cubierta.

• Planta

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

• Planta Baja.

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, y en la que la parte superior de su forjado de piso terminado puede estar entre 1,30 m por encima de la rasante de la acera o del terreno y 1 m por debajo de esta.

Corresponde a la planta por donde se accede al edificio desde el exterior.

Las plantas bajas pueden tener las siguientes singularidades:

- **Entreplanta.** Se entiende por este término la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.
- **Plantas Bajas Diáfanas.** Se entiende por este término aquellas plantas bajas que están abiertas al exterior en su totalidad, a excepción de los accesos, y servicios generales del edificio.
- **Plantas de piso.**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

- **Planta de cubierta.**

Corresponde al cuerpo del edificio entre el forjado de techo de la última planta de piso, y la cubierta inclinada.

Cuando el espacio por encima de los forjados de las plantas de cubierta se conforma con una cubierta plana, visitable o no según se pueda utilizar como estancia, se denomina azotea.

- **Planta abuhardillada.**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, considerada como tal a partir de una altura libre superior a 1,50 m. por encima de suelo terminado y susceptible de iluminarse desde el exterior.

- **Planta sótano.**

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- **Planta semisótano.**

Es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de 1 m de profundidad respecto a cualquier punto de la acera o terreno circundante, y la parte superior del forjado de techo por encima del terreno circundante.

- **Medición de las alturas de las plantas**

- **Altura de planta.**

Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos.

- **Altura libre de planta**

Es la distancia de elementos de acabado existente entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo.

La altura libre mínima será:

- + En plantas de pisos 2,60 m
- + En planta baja no residencial 3,00 m
- + En planta sótano 2,30 m

En la planta baja residencial la altura libre mínima será de 2,6 m.

La altura libre mínima se podrá reducir a 2,30 m en pasillos, cocina y aseos.

- **Altura libre de las piezas habitables.**

Es la distancia libre que queda entre el pavimento del suelo terminado y la terminación de techo.

La altura mínima de las piezas habitables será de 2,60 metros, a excepción de las plantas abuhardilladas que serán de 1,50 m, salvo las singularidades que se determinan en las normas generales para cada uso específico.

Las piezas no habitables tendrán una altura mínima de 2 metros con las salvedades de los usos específicos.

5.6.3. Cerramientos de la edificación

- **Cerramiento del edificio**

Se entiende por este término los elementos constructivos que constituyen, la separación entre el interior y el exterior de un edificio.

Por su situación respecto al exterior pueden ser:

- **Fachadas**

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de visualizarse desde el exterior, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela.

Pueden ser:

- **Fachadas exteriores.** Son aquellas que dan frente a las calles o superficies de parcela en caso de la edificación abierta.
- **Fachadas interiores.** Son aquellas que dan frente al interior de la parcela en edificación cerrada.
- **Fachadas ciegas:** Son aquellos paramentos exteriores sin huecos.
- **Pared medianera:** Es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada o no, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes adosados.

Todos los paramentos que queden al descubierto debido a una actuación de edificación, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Los cerramientos de los locales sin adaptar tendrán el mismo tratamiento que el resto de la fachada del edificio. El acabado se realizará al menos con enfoscado y pintura.

- **Cubierta**

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio.

Puede ser:

- **Cubierta plana:** Es aquella horizontal o prácticamente plana.
- **Cubierta inclinada o tejado:** Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

- **Huecos en los cerramientos.**

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- **Huecos de fachada:** Ventanas o puertas en función de su utilización.
- **Huecos de cubierta:** Lucernarios y tragaluces en función de que la luz acceda de forma vertical u horizontal.

Los huecos de cubierta de tipo lucernario se permitirán en las cubiertas inclinadas en cualquier punto.

En todos los casos, en plantas sótanos y semisótanos que no computen como planta, podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical con una altura máxima de 30 cm a contar desde la cara inferior del forjado de techo, siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas por los reglamentos y normativas sectoriales de aplicación.

5.6.4. Cuerpos de la edificación

Se entiende por este término los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio.

Los cuerpos de los edificios se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:

a) En función de su cerramiento:

- **Cuerpos cerrados de la edificación.**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

- **Cuerpos abiertos de la edificación.**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras de los edificios que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes.

Los cuerpos abiertos pueden ser:

- **Espacios diáfanos de planta baja.**

Son aquellos espacios abiertos de parte de las plantas bajas, cuando tienen situadas plantas del edificio por encima de ellos.

Pueden ser, por su singularidad, **soportales**, si están situados a lo largo de la alineación exterior en las tipologías de edificación cerrada, y se utilizan como paso público.

- **Terrazas**

Son los cuerpos abiertos que pueden estar situados en cualquier planta del edificio. Pueden ser:

- + **Cubiertas:** cuando tienen techo.

Tienen la denominación de Porches, si están situados en planta baja y su techo no está constituido por el resto del edificio.

- + **Descubiertas:** cuando no tienen techo.

Las terrazas descubiertas si se sitúan en planta baja se consideran que quedan a nivel de terreno cuando cumplen las condiciones de situación de altura de las plantas bajas.

Cuando se sitúan en las plantas de cubierta conformando un hueco dentro de la pendiente inclinada y si quedan descubiertas se denominan **terrazas de cubierta**.

Estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de otros 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina.

Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, que no coincidirán con los accesos de paso desde el interior del edificio.

b) Por su alineación con respecto a la línea de edificación y de cubierta.

Los cuerpos de la edificación se distinguen como:

- **Cuerpos entrantes,** son cuerpos de la edificación necesariamente abiertos y situados en el interior de la línea de edificación.

En planta baja de edificación cerrada tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

En plantas de pisos su ancho mínimo será de 1 metro.

- **Cuerpos salientes,** son aquellos cuerpos del edificio que sobresalen de la línea de edificación.

Los tipos de cuerpos salientes son los siguientes:

- **De Fachada**

- + **Balcones.**

Cuando se trata de terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

- + **Miradores y galerías.**

Cuando están completamente cerrados con elementos acristalados.

- + **Cuerpos volados.**

Cuando constituyen un cuerpo cerrado con la totalidad de la planta.

En tipología de edificación cerrada, no se permiten cuerpos volados salientes, ni galerías salientes, y los demás cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

- Dejarán una altura libre mínima a cualquier punto de la acera de 3,50 metros, y nunca volarán más de 0,60 m, retranqueándose 0,60 m del encintado de estas.
- Se prohíben en planta baja y en el resto de las plantas tendrán un vuelo máximo de 0,60 m.
- Se separarán del linde de parcela una longitud igual al vuelo.
- Los miradores tendrán una anchura máxima de 2,20 m y con separaciones mínimas entre ellos del mismo ancho.

- De Cubierta

+ Buhardas.

Son cuerpos cerrados situados en encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1.60 metros medida exteriormente y deberán quedar separadas entre si un mínimo de 1,60 metros. La separación a lindero será de 0,60 metros, debiendo respetar un retranqueo mínimo de la línea de fachada de 0,75 metros. Su altura deberá quedar por debajo de la altura máxima permitida.

No se permitirán buharda en plantas de cubierta que no computen como planta.

+ Casetones.

Corresponden a los cuerpos de edificación en los que se ubican instalaciones que sobresalen de la cubierta.

Estos casetones no se permitirán que sobrepasen la envolvente máxima, salvo justificación del servicio que prestan, sin superar en ningún punto más de 1,5 metros sobre la pendiente ni un 10% de la superficie de cubierta.

c) Por su uso específico.

- Escaleras. Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio.

Las escaleras pueden ser:

- Escaleras interiores, cuando se encuentran dentro de los cuerpos cerrados de la edificación. No se permitirán las escaleras de caracol para unir piezas habitables de la vivienda.
- Escaleras exteriores, cuando constituyen cuerpos abiertos de la edificación.

El ancho mínimo de las escaleras será de 0,80 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en viviendas multifamiliares y 1,20 m en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

La iluminación y ventilación tendrá un mínimo de 1 m², admitiéndose la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a un tercio (1/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas o más, podrá poseer iluminación y ventilación en soluciones de iluminación cenital, pero siempre existirá hueco de ventilación en paramento vertical fácilmente accesible. El hueco mínimo entre pasamanos (tiro) será de 0,90 m de ancho.

El ancho mínimo de las escaleras será de 800 mm en escaleras de uso restringido, esto es, aquellas destinadas a la circulación limitada a un máximo de 10 personas que tienen el carácter de usuarios habituales, incluido el interior de las viviendas.

La anchura útil de las escaleras de uso general (las que no son de uso restringido), se determinará de acuerdo con las exigencias de evacuación establecidas en el apartado 4 de la sección SI 3 del DB-SI del CTE y será como minina la siguiente:

Uso de edificio o zona	Anchura útil mínima en mm
Sanitario: zonas destinadas a pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros iguales o mayores que 90º	1400
Sanitario: otras zonas	1200
Docente con escolarización infantil , en centros de enseñanza primaria y secundaria	1200
Pública concurrencia y comercial	1200
Otros	1000

Escaleras protegidas serán aquellas que además de reunir las condiciones de seguridad de utilización exigibles a toda escalera (DB-SU-1-4), reunirán las establecidas en el Anejo SI-A en su apartado “Escaleras protegidas”.

En todos los casos, el diseño de barandillas deberá resolver la seguridad de la población infantil, y a tal fin deberán tener una altura mínima de 0,90 de altura con huecos entre barrotes o espacios al ojo de escalera inferiores a 10 cm.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumplan, entre 0,60 y 0,63 m = h + 2t, siendo “h” la dimensión de la huella en metros, y “t” la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

- 0,20 m > t > 0,14 m
- 0,36 m > h > 0,25 m

Estas condiciones también se exigirán a las escaleras compensadas y de caracol.

La altura mínima de cabezada será de 2,05 m.

En todo caso, en las escaleras se cumplirán las siguientes normativas:

- Real Decreto 485/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

- Real Decreto 486/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Código Técnico de la Edificación. (Real decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).

La altura y diseño de las barreras de protección incluidas en las escaleras y rampas cumplirán con lo establecido en el apartado 3.2. de la SU-1 “Seguridad frente al riesgo de caídas” del CTE.

Los pasamanos tanto para escaleras como para rampas cumplirán con lo establecido en los apartados 4.2.4 y 4.3.4 de la DB-SU-1 “Seguridad frente al riesgo de caídas” del CTE.

- **Rampas.** Son elementos que permiten conectar físicamente los diferentes niveles de forjado del edificio mediante planos inclinados continuos.

La altura mínima de cabezada en las rampas será de 2,20 m.

- **Huecos de comunicación vertical.** Corresponden a los huecos que existen dentro de la edificación, para ubicar las instalaciones necesarias que comunican las diferentes plantas, tales como ascensores, montacargas, montaplatos, etc.

5.6.5. Patios

Son superficies de parcela que tienen una afección directa con los edificios, bien por su situación dentro de ellos o como elementos residuales libres de edificación, cuya superficie sea inferior a la ocupada por la edificación.

Genéricamente se dividen en:

a) Por su situación respecto de los edificios.

- **Patios cerrados**

Son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados. Pueden ser:

- **Patios cerrados interiores:** son aquellos que se encuentran dentro de los edificios. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m., también tendrá la consideración de cerrado.

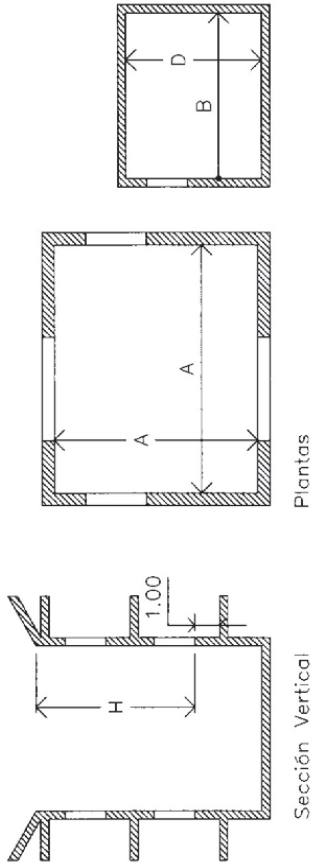
Todos los patios en edificaciones divisibles deberán tener un acceso desde una zona común del edificio.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H de patio.

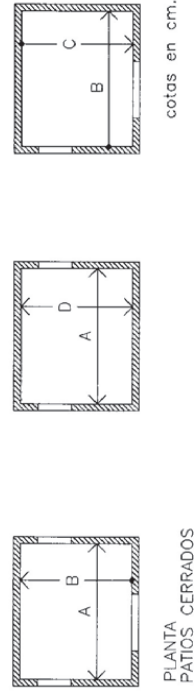
La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las características mínimas requeridas:

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con Huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con Huecos C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio D	$A \geq 0,40 H$	$B \geq 0,32 H$	$C \geq 0,32 H$	$D \geq 0,25 H$
Cocina-comedor K+C	$\geq 3,30 \text{ m.}$	$\geq 3,00 \text{ m.}$	$\geq 3,00 \text{ m.}$	$\geq 2,70 \text{ m.}$
Cocina K	$A \geq 0,30 H$ $\geq 3,00 \text{ m.}$	$B \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$C \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$D \geq 0,19 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$
Escalera: otros usos	$A \geq 0,25 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$B \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$	$C \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$	$D \geq 0,16 H$ $\geq 2,10 \text{ m.}$



Las dimensiones A, B, ó C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C podrá reducirse hasta llegar a ser igual a 0,30 H, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenido a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que disminuya la dimensión A, B ó C.



Los patios situados en las medianeras de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios cerrados interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerán a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

- **Patio de manzana:** son aquellos que se conforman como la suma de varios patios abiertos de parcela, como un patio que constituye un espacio cerrado respecto a las manzanas con tipología de edificación cerrada.
- **Patios abiertos**

Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados interiores y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados. Pueden ser:

- **Patios abiertos exteriores:** son aquellos que colindan en algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
- **Patios abiertos interiores:** son aquellos en los que sus lados libres corresponden a linderos de parcela.
- Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados interiores.
- **Patio inglés:** es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

La distancia máxima al paramento de fachada será de 1 metro. Caso de tener más anchura, deberá quedar cubierto con un tramez pisable.

b) Por su ocupación

- **Patios libres:** aquellos que no están edificados sobre rasante.
- **Patios ocupados:** aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante, pero que gozan de las características específicas de patio.

En este último caso computan ocupación y edificabilidad.

c) Por su titularidad

- **Patio privado:** es aquel patio que pertenece a un solo propietario.
- **Patio mancomunado:** es aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios. Esta situación de mancomunidad, requiere que se inscriba en el registro de la propiedad en las diferentes parcelas registrales a las que afecta

La separación de patios mancomunados se permite con menos de 2 m. de altura.

Cuando exista diferencia de rasante entre los patios, la altura máxima desde el patio más alto no podrá sobrepasar los 2 metros.

d) Por su uso

- **Patio de luces:** aquel que se destina únicamente a dar luz al edificio.
- **Patio ajardinado:** aquel que se destina para iluminar y además, como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

5.6.6. Elementos exteriores de los edificios.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que se ubican en el exterior del edificio y que cuando sobresalen de la línea de edificación tienen el carácter de **elemento saliente**.

Pueden ser:

- **Aleros**

Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

El vuelo máximo de los aleros será de 1 m en edificación cerrada.

- **Hastiales.**

Son los elementos salientes de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

Estos elementos quedan prohibidos en las edificaciones abiertas con la excepción de los usos unifamiliares.

- **Petos y antepechos.**

Son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios.

- **Cornisas.**

Son remates decorativos situados en las fachadas de los edificios.

- **Pérgolas.**

Son elementos estructurales en forma de parrilla horizontal que se efectúan en las azoteas visitables, en las terrazas de cubierta o en las terrazas de cubiertas de plantas bajas como elemento decorativo para quitar o tamizar los rayos solares.

- **Marquesinas.**

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

En edificación cerrada cumplirán las mismas condiciones que los cuerpos salientes.

- **Rejas.**

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 cm y unidas entre sí por varias pletinas ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

- **Canalones y bajantes.**

Corresponden a los elementos que canalizan las salidas del agua de lluvia que cae a la cubierta, correspondiendo los canalones a los conductos horizontales y las bajantes a los verticales.

En todos los casos, deberán tener vertido directo a la red de saneamiento y quedar ocultos en la planta baja.

- **Carpintería.**

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro. Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera.

Los materiales del bastidor, fijados o móviles, deberán estar pintados, en color blanco o colores apagados; ocres, sepia, tierra de siena, pardos, verdes, etc...

- **Zócalos.**

Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

- **Parasoles.**

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

En edificación cerrada tendrán las mismas condiciones de vuelo que los cuerpos salientes.

- **Jardineras.**

Son todos los elementos ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas, situados en los cerramientos exteriores de los edificios.

Deberán tener una recogida de aguas en edificación cerrada para evitar gotear a la calle.

- **Portadas, escaparates y vitrinas.**

Son los cerramientos verticales decorativos de los locales.

En edificación cerrada sólo sobresaldrán 0,10 m de la alineación exterior.

- **Remates**

Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.

Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan **chimeneas**.

5.6.7. Elementos provisionales.

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

- **Toldos y persianas**

Son parasoles desmontables. Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras, exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplen las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,10 m, y al menos 60 cm menos que la acera o el arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán ser pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

- **Muestras**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

- **Banderines.**

Son anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

- **Rótulos.**

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachada en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos deberán ser:

- **Horizontales**, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 10 cm del paramento de fachada.
- **Verticales**, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 10 cm. del paramento de fachada.

- **Carpas**

Las carpas no podrán superar los 300 m² de superficie, y deberán quedar situadas en el interior de las parcelas. Se autorizarán por periodos inferiores a 15 días y cumplirán los retranqueos de la edificación.

5.6.8. Espacios específicos de las edificaciones divisibles

• Portales

Corresponden al espacio de acceso común en planta baja de los edificios divisibles.

Su anchura libre mínima, sin obstáculos ni estrangulamientos hasta el arranque de escalera y ascensor, será de 2 m y su altura libre mínima de 2,60 m.

• Vestíbulos

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales, con dimensiones mínimas de 1,20 m en el lado inferior de los mismos.

• Pisos

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración propia e independiente, y su acceso se realiza desde los portales y vestíbulos.

En los pisos no se autorizarán usos industriales, ni comerciales, ni los usos terciarios, ni de equipamiento si requieren atención indiscriminada de público, salvo que expresamente se dé conformidad por la Comunidad de Propietarios.

• Locales

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración independiente, pero su acceso se realiza por la vía pública o por espacios comunes de uso público, o uso público-reservado de edificios divisibles. También tendrán este carácter cuando se trate de edificación independiente o porciones de edificios con usos no residenciales.

Todos los locales deberán resolver la posible salida de humos, ventilación e instalaciones, y con mayor garantía los situados en plantas sótanos. Se contemplará una salida de humos cada 50 m² de local, totalmente independiente de cualquier otra extracción o ventilación, y será conforme a la Normativa Sectorial en vigor de aplicación.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, de 2 metros (medido entre los dos puntos más próximos) de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

En el supuesto que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y de un metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, distará como mínimo de 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en un mismo paramento. Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.

En el supuesto de que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y 1 metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Para volúmenes de aire superior a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea, cuya altura supere 0,80 metros la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros, y en todo caso con altura mínima de 2 metros.

Todo lo antedicho en este apartado es aplicable a cualquier aparato o mecanismo que en su funcionamiento produzca calentamiento sustancial del aire circundante.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de 5 metros de distancia, se considerarán independientes.

En los demás casos, se aplicarán efectos aditivos, para lo que se considerará: 1º como concentración la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos, 2º como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

Cuando en los locales se sitúen en plantas sótanos o semisótanos y se destinen a almacenes o servicios no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

5.7. Características de los Servicios e Instalaciones de las Edificaciones

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todos los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos urbanísticos.

5.7.1. Servicios Higiénicos.

Servicios de Aseo.

Los aseos cumplirán las siguientes características:

- Las cabinas donde se ubiquen inodoros serán como mínimo de 1,20 m x 1 m, con una altura mínima de 2,10 m.
- En los retretes que hayan de ser utilizados por mujeres se instalarán recipientes especiales y cerrados.
- Los retretes y vestuarios estarán completamente cerrados y tendrán ventilación al exterior, natural o forzada.
- Los retretes dispondrán de puertas que impidan totalmente la visibilidad desde el exterior, y estarán provistas de cierre interior y de una percha.
- Los inodoros dispondrán de descarga automática de agua corriente y papel higiénico.
- Los inodoros y urinarios se instalarán y conservarán en debidas condiciones de desinfección, desodorización y supresión de emanaciones.

- En ningún caso los retretes y duchas podrán comunicar directamente con el resto de estancias, para lo cual se deberá instalar un vestíbulo o espacio de aislamiento, pudiendo comunicar únicamente con los espacios destinados a dormitorios o vestuarios.

- Los locales de aseo dispondrán de agua corriente fría y caliente, irán provisto de dosificadores de jabón y espejo.

- Se dotarán de toallas, secadores de aire caliente, toalleros automáticos o toallas de papel, existiendo, en este último caso, recipientes adecuados para depositar los usados.

Servicios de Vestuarios.

Todos los centros de trabajo contarán asimismo con cuartos de vestuarios, debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Con carácter general se instalarán duchas en las actividades que normalmente impliquen trabajos sucios, se manipulen sustancias tóxicas, infecciosas o irritantes, se esté expuesto al calor excesivo, se desarrollen esfuerzos físicos superiores a los normales o lo exija la higiene del procedimiento de fabricación. Las duchas estarán aisladas, cerradas en compartimentos individuales, con puertas dotadas de cierre interior.

Estarán perfectamente situados en los cuartos de vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos de vestuarios y de aseo se instalarán colgaduras para la ropa mientras los trabajadores se duchan.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa o el calzado.

Servicios de Recogida de basuras.

- Cuarto de basuras.

- Conductos verticales de basuras.

Los edificios divisibles o multifamiliares, deberán contar con un local en planta baja o sótano destinado a la recogida de basuras, el cual deberá cumplir las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación:

- La superficie útil del almacén será como mínimo de 3 m².

- Su emplazamiento y diseño deben ser tales que la temperatura interior no supere 30°.

- El revestimiento de las paredes y el suelo debe ser impermeable y fácil de limpiar; los encuentros entre las paredes y el suelo deben ser redondeados.

- Debe contar al menos con una toma de agua dotada de válvula de cierre y un sumidero sifónico antímúridos en el suelo.

- Debe disponer de una iluminación artificial que proporcione 100 lux como mínimo a una altura respecto del suelo de 1 m y de una base de enchufe fija 16A 2p+T según UNE 20.315:1994.

- Satisfará las condiciones de protección contra incendios que se establecen para los almacenes de residuos en el apartado 2 de la Sección SI-1 del DB-SI Seguridad en caso de incendio.

- Debe disponer de un sistema de ventilación que será natural, híbrido o mecánico.

Servicios de Evacuación de Aguas y Depuración.

- Bajantes pluviales y negras.

- Pozos.

- Depuradoras, etc.

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de las fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

5.7.2. Servicios de accesibilidad.

Cumplirán lo establecido en la Ley 8/1.993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas.

Servicios e instalaciones de Acceso.

- Portales, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.8.

- Escaleras, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.4.c)

- Portero automático.

- Conserjerías

Servicios de Transporte

- Ascensores. En edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor según lo dispuesto en la Ley 8/1.993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

+ Dispondrán de un itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.

+ Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos

+ La cabina de ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de las viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable. El resto de los elementos comunes de estos edificios deberán reunir los requisitos de practicabilidad.

Los aparatos de aire acondicionado no se podrán situar en las fachadas ni en los balcones y terrazas, salvo que tengan una barandilla opaca que las oculte. Deberán situarse, por lo tanto, en patios interiores cerrados, tendaderos o en el espacio de la planta de cubierta que no constituye buhardilla.

La instalación de los aparatos se situará a una distancia de al menos 0,60m respecto al colindante, con orientación que no resulte perjudicial en relación a los ruidos originados por el funcionamiento, la expulsión de aire ó goteo del aparato.

Instalaciones eléctricas.

- Alumbrado (cuadro de mando).
- Centro de transformación.
- Cuarto de contadores, etc.

Instalaciones de energía.

- Gas natural.
- Cuarto de contadores.

Será obligatoria en toda edificación la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Instalaciones de comunicación.

- Teléfonos.
- Televisión.
- Cable
- Antena, etc.

Quedan prohibidas las antenas parabólicas individuales en fachada. Deberán cumplir la legislación específica y situarse en las zonas de cubierta o superficies libres de planta con las condiciones establecidas para su autorización en el Capítulo 4º.

5.7.4. Servicios e Instalaciones Especiales.

Instalaciones de ventilación.

- Chimeneas.
- Shunt
- Conductos de ventilación.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, a excepción de lo señalado en el art. 5.7.3 para las calderas estancas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados, hasta una altura que como mínimo sea de 0,8 m por encima de la cumbre, sin afectar a lucernarios, tragaluces o mansardas de cubierta, y alejadas 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

- Montacargas
- Escaleras mecánicas / Conductos hidroneumáticos.

Servicios de señalización.

- Carteles
- Rótulos

5.7.3. Instalaciones del edificio

Instalaciones de agua.

- Cuarto de bombas.
- Depósitos.
- Conductos verticales.
- Cuartos de contadores, etc.

Toda edificación deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 350 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/seg. y 0,10 l/seg para agua fría y caliente respectivamente.

Instalaciones de climatización.

De calefacción:

- Calderas
- Conductos verticales.
- Almacenes y depósitos de combustible.

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los Reglamentos correspondientes.

Con respecto a los gases de calderas para calefacciones y sus instalaciones, se regirá por lo establecido en las normas o reglamentos sectoriales de aplicación, y en particular por el Reglamento de Calefacción Climatización y Agua Caliente Sanitaria, RITE e instrucciones técnicas complementarias. En cualquier caso la evacuación de gases por combustión en calderas con potencias superiores a 25.000 Kcal/h., se deberá conducir a cubierta.

Para calderas estancas se autoriza la evacuación de humos a fachada siempre que esté en armonía con los cerramientos de fachada y a una altura mínima de 2,20 metros del suelo pisable.

Los cuartos de calderas no estancas deberán disponer de ventilación mínima de 50 centímetros cuadrados por cada 10.000 calorías.

De refrigeración:

- Cuarto y torres de refrigeración.
- Conductos verticales.
- Aparados individuales

Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 3 m, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión.

En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, se considerará la altura de cumbre de la edificación más alta.

En todos los casos, será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

Servicios e Instalaciones de Protección.

- Alarmas.
- Servicios de vigilancia
- Extintores de incendios, etc./Accesos de bomberos

Todos los edificios tendrán los accesos de bomberos conforme a la Normativa Sectorial en vigor de aplicación.

Servicios de Almacenamiento

- Trasteros
- Servicios de tendaderos.

En las edificaciones en que no exista patio interior, se prevenirán tendaderos no visibles desde la vía pública, con una altura mínima de cerramiento en celosía de 2,00 m.

Los trasteros deberán disponer de un sistema de ventilación que puede ser natural, híbrida o mecánica, ajustándose al artículo 3.1.3 del Documento Básico HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación.

5.7.5. Servicios de aparcamientos.

Los servicios de aparcamiento se pueden realizar en los siguientes espacios de parcelas o edificios:

Se deberán diseñar conforme se regula en las Normas Generales de Urbanización, igual que los estacionamientos públicos.

Garajes.

Las características de diseño de los garajes, serán las siguientes:

Dimensiones mínimas de plazas:

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO (m)
Vehículos de dos ruedas.....	2,5 m	1,5 m
Automóviles	5,0 m	2,5 m
Vehículos Industriales ligeros.....	5,7 m	2,5 m
Vehículos Industriales grandes	9,0 m	3,0 m

Las plazas de aparcamiento que se encuentre cerrada por alguno de sus lados por muros, se considerará una dimensión mínima de libre de ancho de plaza de 3 metros, si en cambio tienen dos muros 3,50 metros.

No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Para garajes o aparcamientos públicos que no pertenezcan a comunidades de propietarios con superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, contarán con zonas diferenciadas para peatones y vehículos.

Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc..., a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que deberá ser como mínimo de 2,20 x 4,50 metros.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.

El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de barreras arquitectónicas a personas con minusvalía física, psíquica o sensorial permanente o transitorias.

Accesos y rampas:

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de su apertura la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros y veinte centímetros, 2,20 metros medidos en el punto más desfavorable, en viviendas unifamiliares la medida será de 2,10 metros.

Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrán salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

Caso de desembocar en curva deberá realizarse una superficie de transición, convenientemente dimensionada.

En los garajes individuales con superficie menor a 20 metros cuadrados, el ancho de acceso y rampas será de 3 m. El paso libre del hueco podrá ser de 2,50 m.

En los garajes de parcelas unifamiliares mayores de 400 m² de superficie de parcela en los que las rampas estén adosadas a las parcelas colindantes, se permite la admisión de la rampa con un galibo mínimo de 2,10 m en el punto más desfavorable. La plataforma de cubrición deberá estar al mismo nivel que el forjado que hay entre el sótano y la planta baja, siempre que se respete en todo caso lo señalado por el código civil.

En garajes categoría 2ª hasta 600 metros cuadrados:

- Puertas de acceso y rampas de acceso con ancho mínimo de tres metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En garajes categoría 3ª en vivienda multifamiliar entre 600 y 1.500 metros cuadrados.

- Ancho de puerta de acceso deberá ser superior a 4 metros.
- La anchura de las rampas será de tres o seis metros (3 ó 6 m.) si es rectilínea, según sea de un sentido o dos sentidos, y de tres metros y medio (3,50 m) si la rampa no es rectilínea. En este último caso, y si es de dos sentidos y sirve de acceso al exterior, su anchura será de tres metros y sesenta y cinco centímetros (3,65 m) repartidos en 3,50 m para el carril interior y 3,25 m para el exterior.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros (5 m) tanto si es de un sentido como si es de dos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen de conjuntos integrados, cabrá la posibilidad de que el aparcamiento sea conjunto e independizar las plazas en las siguientes condiciones:

- En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá, la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.
- La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.

Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se podrá acceder directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.

- La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.

- En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

En garajes de categoría 4ª aparcamientos de más de 1.500 metros.

- Dispondrán de dos puertas de acceso uno para entrada de vehículos y otro para salida, con un ancho mínimo de tres metros (3 m).
- La anchura mínima de las rampas será de tres metros (3 m) en tramo recto con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros (6 m).
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros (5 m) si es de un sentido y de seis metros (6 m) si es de dos sentidos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

No se considerarán salidas peatonales de emergencia las comunicaciones directas de garaje con viviendas.

El acceso de garajes a escaleras y de zonas comunes de viviendas a las zonas o escaleras de acceso a garaje, deberán disponer de vestíbulos de independencia, con las especificaciones establecidas en normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

Para las salidas de emergencia se dispondrá al menos una salida que comunique directamente con el espacio exterior seguro, con los condicionantes establecidos en la normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

En todos los casos se dispondrá de una plataforma horizontal en el acceso de los aparcamientos de ancho el de la rampa de acceso y longitud mínima cinco metros. (Excepto en las viviendas unifamiliares con garaje independiente).

Las pendientes de rampa serán como máximo del 18% en tramos rectos y del 14% en tramos curvos, salvo los garajes individuales o de categoría 1ª en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos y 16% en tramos curvos.

La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 metros medidos en la vertical, y de 2,20 metros en el resto de planta sótano y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos.

Se autoriza una altura de 2,05 metros, en un ancho máximo de 6 metros en los finales de plaza de aparcamiento y pegados al paramento vertical y siempre y cuando la plaza de aparcamiento sea perpendicular al paramento vertical o en aquellos casos que no invada pasos de vehículos o personas, debidamente justificados.

El máximo número de plantas bajo rasante será de 3.

Ventilaciones:

Los garajes deberán disponer de sistemas de ventilación de acuerdo con las indicaciones de los reglamentos y normativas de aplicación sectorial y en vigor, en la actualidad el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003 de 13 de marzo) y Código Técnico de la Edificación. En garajes y aparcamientos el sistema de ventilación podrá ser natural o mecánica.

- Medios de ventilación natural

1. Deben disponerse *aberturas mixtas* al menos en dos zonas opuestas de la fachada de tal forma que su reparto sea uniforme y que la distancia a lo largo del recorrido mínimo libre de obstáculos entre cualquier punto *local* y que la abertura más próxima a él sea como máximo igual a 25 m. Si la distancia entre las aberturas opuestas más próximas es mayor que 30 m debe disponerse otra equidistante de ambas, permitiéndose una tolerancia del 5%.

2. En el caso de garajes con menos de 5 plazas, en vez de las *aberturas mixtas*, pueden disponerse una o varias *aberturas de admisión* que comuniquen directamente con el exterior en la parte inferior de un cerramiento y una o varias *aberturas de extracción* que comuniquen directamente con el exterior en la parte superior del mismo cerramiento, separadas verticalmente como mínimo 1,5 m.

- Medios de ventilación mecánica

1. La ventilación debe realizarse por depresión, debe ser para uso exclusivo del aparcamiento y puede utilizarse una de las siguientes opciones:

- a) con *extracción mecánica*;
- b) con *admisión y extracción mecánica*

2. Debe evitarse que se produzcan estancamientos de los gases contaminantes y para ello, las aberturas de ventilación deben disponerse de la forma indicada a continuación o de cualquier otra que produzca el mismo efecto:

- a) Haya una *abertura de admisión* y otra de *extracción* por cada 100m² de superficie útil;
- b) La separación entre *aberturas de extracción* más próximas sea menor que 10m.
3. Como mínimo deben emplazarse dos terceras partes de las aberturas de extracción a una distancia del techo menor o igual a 0,5m.
4. En los aparcamientos compartimentados en los que la ventilación sea conjunta deben disponerse las aberturas de admisión en los compartimentos y las de extracción en las zonas de circulación comunes de tal forma que en cada compartimento se disponga al menos una abertura de admisión.
5. Deben disponerse una o varias redes de conductos de extracción dotadas del correspondiente aspirador mecánico, en función del número de plazas del aparcamiento P, de acuerdo con los valores que figuran en la tabla 3.1.

Tabla 3.1 Número mínimo de redes de conductos de extracción

	P ≤ 15	
	1	2
15 < P ≤ 80		
80 < P		
	1 + parte entera de $\frac{P}{40}$	

6. En los aparcamientos con más de cinco plazas debe disponerse un sistema de detección de monóxido de carbono que active automáticamente los aspiradores mecánicos cuando se alcance una concentración de 50 p.p.m. en aparcamientos donde se prevea que existan empleados y una concentración de 100 p.p.m. en caso contrario.

Protecciones:

Las condiciones de protección de incendios exigidas para los garajes aparcamientos serán las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003 de 13 de marzo) o normativa y reglamentos vigentes de aplicación.

Todos los garajes con accionamientos eléctricos de puertas de acceso de vehículos y salida de vehículos, deberán disponer de accionamiento manual que desbloquee la misma en caso de corte de suministro eléctrico.

El número de detectores estará en función de la superficie, debiendo existir al menos uno por planta.

5.8. Características de los Elementos Complementarios a la Edificación

Se entienden como elementos y obras que se realizan en las superficies de las parcelas independientes de la edificación principal.

5.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.

Cerramientos de parcela

- Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.
- Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cerrar a linderos con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1 m., y el resto hasta 2,50 m de altura con malla metálica o cerramiento diáfano, sin superar esta altura en ningún punto medio desde la vía pública o desde la propiedad colindante.
- El cerramiento a A.O. será de zócalo macizo de 0,70-1,20 m y rejería superior hasta un máximo de 2,50 m. En el caso de la edificación unifamiliar en los linderos podrá realizarse con cerramiento ciego hasta los 2,50 m.
- A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.
- Estos cerramientos deberán contar con drenaje a lo largo del muro o zócalo de división y conectado al saneamiento general exterior de la parcela, cuando exista un desnivel superior a 0,50 m entre las rasantes de las parcelas colindantes.
- Escalonamientos del cerramiento. No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,5 m por razón de los desniveles de terreno o la acera.
- Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 m de hueco libre y de un 1 m para personas. La altura máxima será de 4 m, y deberán abrir hacia el interior de la parcela.
- Solares. Deberán estar vallados, estableciendo en cada caso el Ayuntamiento las condiciones del cerramiento. Su disposición será tal que no obstaculizará el uso público de los suelos que tengan servidumbres derivadas del planeamiento.
- Cualquier cerramiento se deberá someter a licencia municipal, a la que se acompañará por parte de la propiedad plano de alineaciones y rasantes; quedando facultada la Administración Municipal, para comprobarlo in situ e instar en su caso la formalización de acta.

Movimientos de tierra

En cualquier parcela, los movimientos de tierra no podrán alterar el terreno más de la altura del cerramiento ciego perimetral. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30º.

En las parcelas unifamiliares de las urbanizaciones, no deberá alterarse en ± 50 cm (salvo acuerdo con colindante) la altura del terreno natural en todo el perímetro de la parcela, pudiendo conformarse el resto del terreno cumpliendo la pendiente máxima señalada en el párrafo anterior.

Con la conformidad firmada entre los propietarios podrá rellenarse la parcela hasta la altura del cerramiento ciego perimetral.

En los supuestos de rampas para vehículos, se permitirá modificar la topografía por debajo de la horizontal, guardando un retranqueo mínimo de 2 metros.

En los garajes de parcelas unifamiliares mayores de 400 m² de superficie de parcela en los que las rampas estén adosadas a las parcelas colindantes, se permite la admisión de la rampa con un galibio mínimo de 2,10 m en el punto más desfavorable. La plataforma de cubrición no podrá superar en ningún punto más de 20 cm respecto de la rasante del terreno natural y/o acera.

En cualquier caso, toda modificación de la topografía natural llevará consigo la obligación de canalizar las aguas de lluvia y riego hasta la red de saneamiento.

En suelo no urbanizable, además de la licencia de obras, deberá tramitarse el procedimiento ambiental que sea de aplicación según la Ley 2/2002 de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.

5.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores.

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.

Estas edificaciones podrán ser:

- Invernaderos.
- Garajes.
- Estacionamientos
- Perrerías
- Conserjerías
- Trasteros
- Almacenes
- Cenadores
- Barbacoas
- Leñeras
- Depósitos aéreos, de agua, gasóleos..

En todos los casos, se deberán cumplir los retranqueos, y la altura máxima no será superior a 3,50 m, medidos respecto a cualquier punto del terreno.

La proyección horizontal de todas estas edificaciones computarán respecto a la ocupación máxima de la parcela.

Se exceptúan de los retranqueos de calle las conserjerías, y los estacionamientos no cerrados.

5.8.3. Instalaciones deportivas

Piscinas

Los elementos privados, contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa e indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 15 m³ en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m³ se considerará piscina.

Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, y debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³ exceptuándose las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal o de comunidades de propietarios privados.

Deberán estar separadas un mínimo de 2 metros de los linderos, salvo autorización por escrito con el colindante y mediante acuerdo escrito expreso presentado en el momento de la solicitud de la licencia, en el Ayuntamiento y con anotación en el registro de la propiedad, caso en el que podrá reducirse a 1 metro.

Las piscinas colectivas, además de lo anterior se adecuarán a la normativa vigente en la Comunidad de Madrid, respecto a sus instalaciones, funcionamiento y autorizaciones.

Pista de tenis, frontones y paddel

Estas instalaciones deberán efectuarse cumpliendo un retranqueo mínimo a linderos de 2 metros, o en su caso un retranqueo igual a la altura que sobresalga del terreno el cerramiento, que no podrá superar en ningún caso 4,00 m de altura.

5.8.4. Ajardinamientos interiores de parcela

Los arbolados, deberán estar separados de los linderos dos metros si la plantación es de árboles altos y 50 cm si la plantación es de arbustos o árboles bajos. Los arbustos y praderas, se asegurará que las escorrentías no afecten a los propietarios colindantes.

5.8.5. Urbanización y mobiliario de las parcelas

Los muros y cerramientos, no superarán los desniveles de un metro.

Los paseos interiores y calzadas, deberán cumplir las condiciones de urbanización de las Normas Generales de la Urbanización.

Las farolas y focos, no deslumbren a los colindantes.

Las antenas, cumplirán los retranqueos de piscinas y la altura máxima de las edificaciones auxiliares.

Capítulo 6

6. Normas Generales de los Usos Urbanísticos

6.1. Características y Grupos de Usos Urbanísticos

6.1.1. Modo de definición de los usos urbanísticos

Se entiende por uso urbanístico el destino que tienen, o pueden tener, las superficies que componen el territorio ordenado a través del planeamiento.

Corresponde a la calificación del suelo la acción de asignar el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo.

- **Concreción espacial.**

Las superficies edificables se definen por el destino que pueden tener las edificaciones que sobre ellas se construyan.

En cambio, las superficies inedificables, es decir los espacios libres se determinan por el destino principal que tenga cada una de sus superficies.

Estas definiciones se realizan a través de la calificación de zonas que efectúa los Planes de Ordenación, ya sea el Plan General directamente o a través de Planes Parciales o Especiales de desarrollo.

- **Intensidad de uso.**

Se denomina urbanísticamente “intensidad de uso” las diferencias de uso en función de su aprovechamiento volumétrico, intensidad que variará según la ordenación de cada modelo urbano.

Su diferenciación se establece mediante la determinación de grados en las distintas normas particulares del Capítulo 8º.

- **Ocupación de uso.**

Se aplica este concepto a la ocupación de un uso, ya sea sobre un terreno o sobre un edificio, respecto a la superficie total del terreno o edificio.

- **Grupos de usos.**

Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.

- **Tipos y subtipos de usos.**

Corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.

- **Categoría de uso.**

Se denomina categoría de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.

- **Situación del uso.**

Corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios.

6.1.2. Grupos de usos

Los Grupos de usos urbanísticos son los siguientes:

- **Grupo I.- Usos residenciales.**

Corresponden a los usos destinados al alojamiento humano.

- **Grupo II.- Usos industriales.**

Corresponden a los usos relacionados con la extracción, elaboración, producción, transformación o almacenamiento de productos.

- **Grupo III.- Usos de servicios.**

Corresponden a los usos relacionados con todas las actividades que dan servicio y apoyo o complemento a los usos residenciales o de producción.

- **Grupo IV.- Usos libres.**

Corresponden a los usos de los espacios no edificables del medio urbano.

- **Grupo V.- Usos naturales.**

Corresponden a los usos de los espacios del municipio que permanecen en su estado natural.

6.1.3. Situaciones de uso

Para todos los grupos, tipos y subtipos y categorías de uso se establecen, con carácter general, las siguientes situaciones:

- **Situación E - Exclusiva:** cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
- **Situación B - Baja:** cuando debe estar situado en la planta baja del edificio.
- **Situación I - Inferior:** cuando puede estar situado en las plantas inferiores del edificio, es decir planta baja y primera o planta sótano y semisótano.
- **Situación C - Compartida:** cuando puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.
- **Situación D - Doméstica:** cuando puede compartir las viviendas.

Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, salvo que expresamente se señale alguna limitación, con la única excepción de la situación D (doméstica) que sólo se autorizará cuando concretamente se establezca en la norma particular.

6.2. Niveles y Diferenciación Urbanística de los Usos

6.2.1. Niveles de los usos urbanísticos en razón de su calificación.

El Plan General define la calificación del suelo, y con ello el destino de cada porción de suelo, utilizando como base de referencia el uso principal a que se destina, con dos niveles de detalle.

• Usos pormenorizados.

Corresponde a la calificación de las superficies de “suelo urbano”, en función del destino principal que le asigna el Plan a cada porción de suelo, con la denominación de “zona”, a los ámbitos en los que se aplican normas particulares concretas que detallan las características urbanas que deben tener y los usos permitidos en ellas.

• Usos globales.

El Plan establece la determinación del uso de forma “global” sobre superficies clasificadas como urbanizables, cuando a través de Planes Parciales que desarrollan el Plan General se define la ordenación de detalle y determinan los usos pormenorizados dividiendo la superficie del Sector en “zonas” de ordenanza.

En el suelo clasificado como no urbanizable de protección, los usos urbanísticos corresponden a los del estado natural con las excepciones de los permitidos en ubicaciones puntuales que se regulan en función de sus respectivas protecciones.

6.2.2. Otros criterios de diferenciación de los usos.

Con independencia de su distinción por razón de su destino, o por su nivel de determinación y de detalle en cada clase de suelo, los usos urbanísticos se diferencian también en función de los siguientes criterios:

- Por su importancia:
 - Uso principal o característico:** son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en un sector, zona o parcela.
 - Usos compatibles:** son aquellos que pueden sustituir, o se pueden simultanear con el uso principal.
 - Usos complementarios:** son aquellos que se permiten con la obligación de que exista el uso principal o el compatible al que complementen en una proporción mínima del 50% de la superficie edificable.
 - Usos prohibidos:** son aquellos que expresamente se consideran inadmisibles por contravenir las previsiones de ordenación y resultar incompatibles con los usos permitidos.

Todos los usos compatibles con el principal podrán ser complementarios.

b) Por su utilización:

• Usos públicos:

Corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.

Estos usos pueden tener.

- **Carácter libre.**
- **Carácter restringido,** cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población. Se denominan también “usos afectos al servicio público”.
- **Carácter reservado,** cuando se limita su utilización mediante una contraprestación económica y queda a discreción de la propiedad su acceso, ejerciendo el derecho de admisión.

• Usos privados

Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación.

Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

6.3. Forma de Regulación de los Usos Urbanísticos

Las normas generales de uso del presente Capítulo son aplicables a los usos permitidos o previstos por el planeamiento conjuntamente con las condiciones específicas de las Normas Particulares del Capítulo 8 y con la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino.

En este sentido, la regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:

- Condiciones generales** aplicables a los usos pertenecientes a un **Grupo**.
- Condiciones específicas aplicables únicamente al Tipo de uso.
- En algunos casos, la regulación del uso hace referencia a las condiciones específicas de situación y de compatibilización.
- Condiciones** que resultan de la **Legislación Sectorial** aplicable a cada uso.
- Condiciones específicas** de uso determinadas por las **Normas Particulares** del suelo urbano, o en su caso, por los Planes Parciales, o Planes Especiales que desarrollen el Plan General.
- Condiciones particulares de cada ámbito señaladas en las Fichas de Ordenación y Gestión.

- Reglas de aplicación

Los usos permitidos se sujetarán a las siguientes reglas de aplicación:

- La autorización de un tipo de uso en las normas particulares conlleva la autorización de todos los Subtipos que contenga, salvo lo regulado específicamente por este Capítulo respecto a su compatibilidad con otros usos, situaciones y ordenanzas.
- A su vez, todas las compatibilidades e incompatibilidades de usos que se regulan con carácter general en este Capítulo son de aplicación para todas las Normas Particulares con las salvedades que se regulen específicamente en estas últimas.

6.4. Grupo I - Usos Residenciales

6.4.1. Condiciones generales de los usos residenciales

- Programa mínimo de las viviendas

El programa mínimo de una vivienda, a los efectos de estas normas, debe constar de estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo y en viviendas multifamiliares además deberá contar con un tendedero, todo ello con una superficie útil total de la suma de todas las estancias superior a 50 m² útiles.

Se podrá realizar la estancia-comedor-cocina en una sola pieza, e incluir el propio dormitorio.

- Dimensiones mínimas de piezas de viviendas.

Las superficies mínimas útiles de las piezas se especifican en función de los ocupantes de una vivienda en función de la siguiente relación:

- Dormitorio doble mayor o igual a 10 m² = 2 ocupantes
- Dormitorio sencillo mayor de 7 m² y menor de 10 m² = 1 ocupante
- En viviendas de un solo dormitorio este deberá tener una dimensión mínima de 10 m².

Nº OCUPANTES →	1	2	3	4	5	6	7	8
Estar- comedor	15	16	18	18	18	20	20	20
Estar-comedor- cocina	19	21	24	25	25	27	27	29
Cocina	5	6	7	8	8	8	8	10
Tendedero	2	2	2,5	3	3	3	3	4
Aseo	1,5	1,5	1,5	2	2	2	2	2
Baño	3	3,5	4	4	4	4	4	4
Entrada	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Dormitorio principal	10	10	10	10	10	10	10	10
Resto dormitorios	7	7	7	7	7	7	7	7
Superficie mínima útil (m ²)	50	50	50	55	65	70	80	85

La superficie de tendederos se podrá situar dentro de la cocina, siempre que se establezca como superficie de esta última la suma de las dos.

Para el cálculo de la superficie útil de las estancias no se computarán los pasillos de acceso excepto el barrido de las puertas de hasta 1 m de profundidad, aunque estos se encuentren una vez franqueada la puerta de la dependencia. Se entiende como pasillo de acceso los inferiores en dimensión a 1,2 m de anchura.

Con objeto de dar cabida a las nuevas tipologías de espacios interiores de viviendas, como estudios, lofts,... se podrán unir las piezas entre sí aplicando a la pieza resultante la suma de superficies mínimas exigidas, teniendo en cuenta que los baños y aseos, no podrán abrir directamente a las estancias de estar, comedor o cocina.

- Condiciones para que se considere vivienda exterior.

Tendrá la consideración de vivienda exterior, y por lo tanto cumplirá las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, aquella vivienda que ocupe la fachada a la calle del edificio con un ancho superior a 3,5 metros, o de frente a patio cerrado, siempre que respete el acceso de bomberos, que tenga situada a más de 6 m de distancia otra edificación y quede a 3 m del lindero de parcela, debiendo tener la pieza habitable situada en esta fachada una superficie útil superior a 12 m² y se pueda inscribir en ella un diámetro igual o superior a 2,70 m.

- Piezas habitables en el uso residencial.

Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar, comedor o cocina, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos y dependencias similares.

El espacio bajo cubierta se considerará pieza habitable única y exclusivamente en los tipos 1 y 2 (Residencial Unifamiliar y Residencial Multifamiliar), y siempre que cumpla con las condiciones de la edificación reguladas en las presentes Normas.

En el caso del tipo 3 (Residencias Especiales), se incluirán también como piezas habitables todos aquellos espacios que se usen como lugar de trabajo permanente.

- Condiciones de habitabilidad.

Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y distribución serán las que se regulan en las presentes normas, siendo de aplicación subsidiaria las reguladas con carácter general para las viviendas de protección oficial en la Comunidad de Madrid.

- Condiciones que deben cumplir los usos compatibles y complementarios al residencial.

No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molesto para los vecinos conforme a los criterios que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones que se regulan en el presente Capítulo.

- Condiciones de la vivienda protegida

Cuando el planeamiento exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica.

6.4.2. Tipo de usos residenciales. TIPO 1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIARRU Corresponde a los usos residenciales que se ubican en un edificio exclusivo y unitario situado en parcela independiente, con acceso directo al exterior, que se utiliza como residencia habitual. • Dotación de aparcamiento. Se exigirán dos plazas de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar, pudiendo estar localizada una de ellas en el viario público. En el caso de parcelas de 400 m² (RU-1), las dos plazas deberán situarse en el interior de la parcela. TIPO 2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIARRM Corresponde a los usos residenciales ubicados en edificios múltiples o divisibles en pisos, para ubicar varias viviendas, con un acceso común para todas las viviendas al exterior del edificio y que son utilizadas como residencia habitual. • Dotación de aparcamiento. Se exigirá 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda. TIPO 3 - RESIDENCIAS ESPECIALESRE Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales donde residen diferentes personas de forma permanente o temporal, sin vínculos familiares, pero con vinculaciones o circunstancias específicas. • Subtipos. Subtipo 3.1.- Residencias de la Tercera EdadRE-TE Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales destinados a alojamiento estable de personas válidas o asistidas, que no constituyen núcleos familiares, pero que concurre la circunstancia de que por su edad requieren una atención social diferenciada. Subtipo 3.2.- Centros de acogidaRE-CA Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios o locales destinados a alojamientos temporales de colectivos que no constituyen núcleos familiares, y que presentan problemas sociales con desplazamiento de su entorno habitual tales como albergues, centros de mujeres, centros de menores, etc. Subtipo 3.3.- Centros residenciales de atención social. Corresponden a aquellos usos residenciales ubicados en edificios, locales y pisos destinados al alojamiento temporal de colectivos diferentes al de la tercera edad, que se consideran sectores de atención social, tales como viviendas comunitarias, pisos tutelados u otros centros. Subtipo 3.4.- Conventos, residencias religiosas y casas de ejercicios ...RC-CR Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero les unen vínculos de carácter religioso.	Subtipo 3.5.- Residencias de Estudiantes.....RE-RD Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero que les unen circunstancias de carácter docente. Subtipo 3.6.- Hospedería.....RE-HO Corresponden a usos residenciales ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento temporal de colectivos y personas sin ningún vínculo pero de forma exclusivamente temporal. • Categorías Con independencia de las categorías que específicamente determinen las disposiciones legales sectoriales para cada uno de estos subtipos, se establecen urbanísticamente las siguientes categorías: - Categoría 1ª.- Pequeñas residencias. Cuando el número de habitaciones para residentes sea inferior o igual a 10 unidades. - Categoría 2ª.- Medianas residencias. Cuando el número de habitaciones para residentes sea superior a 10 unidades e inferior a 50 habitaciones. - Categoría 3ª.- Grandes residencias. Cuando el número de habitaciones para residentes sea superior a 50 viviendas. • Condiciones específicas. Los usos de residencia especial de alojamiento permanente o temporal, cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en la Comunidad de Madrid, salvo cuando exista una regulación específica para el uso concreto donde se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales. Los usos de residencia especial están incluidos simultáneamente en los subtipos de los servicios de equipamiento dotacional y equipamiento comercial que se pormenorizan en este Capítulo, y quedan regulados por su legislación específica, con las condiciones que se señalen para cada uno de ellos en el apartado de los equipamientos. Todos los subtipos de usos de residencia especial, en la categoría 1ª, son compatibles en cualquier situación cuando se permitan usos residenciales multifamiliares, y en categoría 1ª cuando se permitan usos unifamiliares, en la 2ª categoría deberá ser en edificio exclusivo. En la categoría 3ª será exigible que se permitan expresamente, salvo que se trate de zonas de servicios de equipamiento dotacional o equipamiento comercial de bienestar social. • Dotación de aparcamiento. Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificable. TIPO 4.- CAMPING Y ÁREAS DE ACAMPADA.....RE-AC Corresponden a usos residenciales ubicados en espacios con instalaciones de carácter provisional para alojamiento temporal de colectivos que no constituyen núcleos familiares ni les une vínculo alguno.
---	---

- **Categoría.**

Son las que establece la regulación sectorial vigente.

- **Condiciones específicas**

Los campings y áreas de acampada cumplirán las condiciones establecidas por la regulación específica de la Comunidad de Madrid que regula en lo referente a su diseño, a sus categorías y autorización.

Sólo se autorizarán los campings y áreas de acampada cuando específicamente se regule en las normas particulares del suelo o en las normas del suelo no urbanizable.

- **Dotación de aparcamiento.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de campista, con las salvedades de la regulación específica.

6.5. Grupo II - Usos Industriales

6.5.1. Condiciones generales de los usos industriales

- **Regulación.**

Los usos industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como los Decretos relacionados en las normas de protección del Capítulo 7 y la normativa sectorial de aplicación.

- **Condiciones estéticas.**

Cualquier uso industrial situado en colindancia o integrado en una zona residencial o de servicios, las condiciones estéticas de la edificación serán las mismas que se fijen para el uso principal donde se ubiquen.

Asimismo, las industrias situadas fuera del medio urbano deberán implantarse con unas condiciones estéticas acordes con la protección del medio natural que se establece en las presentes normas.

- **Características constructivas.**

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se podrán establecer galerías o pasarelas interiores voladas y abiertas para almacenamiento de géneros, pero el vuelo desde los muros o la sección transversal, en el caso que no estén adosadas al muro, no pasará de dos metros, la altura libre inferior no será menor de 2,20 m y la superior de 1,90 m y, en todo caso, cumplirán lo dispuesto sobre entreplantas. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

- **Dotación y localización de la carga y descarga.**

Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 m² edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un metro, que constituye la unidad de carga y descarga, y para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad por cada 500 m² más de superficie.

La descarga estará siempre alejada de los usos residenciales y terciarios y tendrá horarios específicos de carácter diurno cuando se sitúen en colindancia con estas áreas.

- **Servicios de aseos y vestuarios.**

Todos los usos industriales contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados para uso del personal y dispondrán como mínimo (con independencia del número de trabajadores o superficie) de aseos independientes para los dos sexos y de minisválidos, que contarán con un retrete, lavabo y una ducha y una superficie total mínima de quince (15) metros cuadrados.

Estarán preferentemente situadas en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se dimensionarán para que fuera de la ducha quede espacio, al menos, para una persona.

Todos los centros de trabajo contarán asimismo, con cuartos vestuarios debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa y el calzado.

A los trabajadores que realicen trabajos marcadamente sucios o manipulen sustancias tóxicas se les facilitarán los medios especiales de limpieza necesarios en cada caso.

Los suelos, paredes y techos de los retretes, lavabos, duchas, cuartos vestuarios y salas de aseo serán continuos, lisos e impermeables, con materiales que permitan la fácil limpieza y desinfección necesaria.

Todos sus elementos, tales como grifos, desagües y demás, estarán siempre en perfecto estado de funcionamiento y los armarios y bancos aptos para su utilización.

Queda prohibido utilizar estos locales para usos distintos de aquellos para los que estén destinados.

- **Recogida de basuras y vertidos.**

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas, conforme al Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

• **Dotación de aparcamientos.**

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie edificable, con las salvedades o complementariedades que se regula para cada tipo.

En todos los tipos los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

El incumplimiento reiterado de esta condición será razón suficiente para la clausura de la actividad.

• **Piezas habitables.**

Se considerarán piezas habitables en los usos industriales, todos aquellos espacios que se usan como zonas permanentes de trabajo.

• **Condiciones de edificación y uso en los ámbitos de suelo industrial:**

En los suelos calificados como suelo industrial o de actividades económicas por el Planeamiento vigente, la parcelación se adecuará al planeamiento de desarrollo que es de aplicación a cada ámbito o parcela. En este sentido la segregación de las parcelas resultantes del proyecto de parcelación/compensación, sólo se podrá realizar si las parcelas resultantes cumplen con la condición de parcela mínima en el planeamiento, tengan la condición de solar, cumplan con la edificabilidad, ocupación, retranqueos y demás parámetros urbanísticos y no supongan alteración de la ordenación aprobada.

En cada parcela se podrá realizar una o varias construcciones que sean acordes con la ordenanza aplicable, pero sólo se podrá realizar una actividad industrial y las compatibles permitidas en cada zona quedando expresamente prohibido la subdivisión de naves o edificios en mini naves, en régimen de propiedad horizontal, salvo en los siguientes supuestos:

- Porque expresamente lo autorice la ordenanza particular aplicable a la parcela.
- Cuando se realice una única edificación o varias como consecuencia de la agrupación de las parcelas originarias, siempre y cuando el número de actividades sea igual o inferior al número de parcelas que han resultado del proyecto de compensación o reparcelación; de no existir este proyecto, el número de parcelas mínimas según el planeamiento aplicable.
- En los supuestos que el Ayuntamiento de Meco, los haya autorizado, con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de esta ordenanza.
- En las parcelas con superficie superior a 40.000 m²; en cuyo caso las actividades máximas a desarrollar sean como máximo de cuatro.
- Cuando se trate de procesos productivos de industrias.
- Cuando se trate de promoción de la implantación de energías renovables.

Será necesario para poder autorizar la constitución de régimen de propiedad horizontal en los términos antes indicados, que se presenten con la solicitud proyecto unitario.

Los Proyectos Unitarios habrán de justificar:

- La solución de implantación de las edificaciones, teniendo en cuenta que habrán de mantenerse los retranqueos mínimos establecidos en cada zona de ordenanza para los viarios públicos y linderos con otras parcelas privativas que no pertenezcan al ámbito de redacción del Proyecto Unitario.
- La solución de implantación de edificaciones en la parcela objeto del Proyecto Unitario, pudiéndose eliminar retranqueos y por tanto adosar cuerpos de edificación, en linderos de parcelas incluidos en el Proyecto Unitario (excepción hecha de los correspondientes a otras parcelas, según se determina en el párrafo precedente).
- las alturas máximas de las distintas instalaciones y edificaciones, sin superar las establecidas en cada ámbito de ordenanza.
- La solución adoptada para los espacios de carga y descarga en la totalidad del ámbito del proyecto y de aparcamiento de vehículos ligeros y de carga.
- De plantearse soluciones mancomunadas de carga y descarga, aparcamiento de vehículos motorizados, y en general instalaciones de cualquier tipo de uso común a dos o más parcelas, habrá de indicarse la participación de cada una de las parcelas independientes en la propiedad de ésta, inscribiéndose las condiciones en el Registro de la Propiedad.

- en los casos previstos en el párrafo precedente, la parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima se considerará la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o proindiviso.

La totalidad de parcelas de un Proyecto Unitario deberán contar con acceso directo desde la vía pública o espacio libre privado en conexión directa con vía pública que permita el norma acceso a vehículos ligeros de carga o descarga o emergencia.

En cualquier caso todas las edificaciones y la ordenación interior que se realice de las edificaciones o parcelas en régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir la normativa sectorial aplicable, las normas de seguridad y protección de incendios; para poder ser autorizadas.

En las zonas con ordenanzas de uso industrial o de actividades económicas, salvo que expresamente lo autorice la ordenanza particular, se prohíbe el uso residencial o cualquier otro uso que implique utilización compartida de uso residencial.

• **Categorías.**

Para todos los usos industriales se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- **Reducida**, inferior a 200 m² de superficie edificable.
- Categoría 2ª.- **Pequeña**, entre 200 y 1.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 3ª.- **Mediana**, entre 1.000 y 5.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 4ª.- **Grande**, entre 5.000 y 20.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 5ª.- **Complejos**, superior a 20.000 m² de superficie edificable.

En las industrias-almacén, agropecuaria o especiales, forman también parte de cada una de las categorías las superficies de parcela, correspondiendo a cada una de ellas las siguientes:

- 1º. Hasta 500 m² de parcela
- 2º. Entre 500 m² y 5.000 m² de parcela

- 3º. Entre 5.000 m² y 20.000 m² de parcela.
- 4º. Entre 20.000 y 100.000 m² de parcela
- 5º. Superior a 100.000 m² de parcela.

6.5.2. Tipos de usos industriales

TIPO 1.- INDUSTRIA TALLER.....IN-T

Corresponde a los usos productivos ubicados en edificios y locales destinados a industrias y actividades especializadas que tienen por finalidad llevar a cabo la reparación de productos manufacturados.

- **Dotación especial de aparcamientos.**

Los talleres de automóviles deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil del taller, dentro de la propia parcela, se deberán estar claramente delimitadas y numeradas.

- **Compatibilidad.**

Cuando se autorice en compatibilidad con los usos residenciales sólo será posible en las zonas residenciales multifamiliares, y si se trata de edificios divisibles deberá situarse en plantas baja, sótanos y semisótanos.

TIPO 2.-INDUSTRIA ALMACÉN..... IN-A

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies o espacios destinados a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.

Aquellos usos de almacén vinculados con alguno de los tipos de uso productivo quedarán vinculados y definidos dentro del tipo correspondiente a su actividad principal.

- **Condiciones específicas.**

No quedan incluidos en este uso los almacenes anejos a otros usos industriales.

TIPO 3.- INDUSTRIAS DE ELABORACIÓNIN-E

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos talleres o almacenes al servicio de la actividad principal.

TIPO 4.- INDUSTRIA AGRO-PECUARIA.....IN-P

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a industrias y actividades de almacenamiento, talleres o elaboración vinculada directamente con los recursos vinícolas, piscícolas, cinegéticos, pecuarios, agrícolas, forestales o energéticos.

- **Subtipos:**

Subtipo 4.1. Existentes

Son aquellos que se encuentran incluidas en Suelos Urbanizables y cuya compatibilidad está vinculada únicamente a la inclusión de medidas de adecuación medioambiental en los términos de la Legislación Sectorial Vigente.

- **Condiciones específicas.**

Los usos de industrias agropecuarias podrán estar por sus características situados en el medio natural en función de las condiciones que se señalan en los Capítulos 7º y 10º.

TIPO 5.- INDUSTRIA MINERAIN-M

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales o espacios destinados a industrias o actividades que tienen por objeto extracciones o primeras transformaciones de los materiales procedentes del suelo y de los minerales del subsuelo.

TIPO 6.- INDUSTRIA ESPECIALES.....IN-E

Corresponde a aquellas industrias que por sus especiales características pueden estar situadas en suelos no urbanizables, en polígonos especiales con un nivel insignificante de edificación o, que por sus características específicas pueden estar como usos provisionales en suelos urbanizables o en suelos urbano en procesos de urbanización. En el caso de implantación en suelos urbanizables industriales será necesaria consulta previa a la corporación para la valoración de su idoneidad y de los posibles impactos que pueda producir.

- **Subtipos.**

Subtipo 6.1.- Industrias de productos básicos de la construcción.

Son aquellas que requieren la utilización de materias primas del suelo y del subsuelo y que por sus condicionamientos de transporte deben estar situadas cercanas al punto de extracción de estos materiales, tales como:

- Cementeras
- Ladrilleras
- Graveras, etc.

Subtipo 6.2.- Industrias de fabricación especial.

Son aquellas que se destinan a la elaboración o almacenamiento de productos y materiales de la construcción tales como plantas de hormigonado, marmolerías, etc., a las que se les exige una justificación específica de la solución del almacenamiento de materias primas por la emisión de humos y polvos, así como las soluciones de entrada y salida de camiones pues se deben limpiar previamente en el interior de las parcelas, con el fin de asegurar que no producen molestias a las parcelas colindantes.

Sólo se autorizarán en Suelos Urbanizables y No Urbanizables de protección general, cuando se garantice su provisionalidad.

Subtipo 6.3.- Industrias de almacenamientos especiales.

Son aquellas que se destinan al almacenamiento de productos terminados en grandes extensiones, sin prácticamente edificación, tales como cementerio de automóviles, almacenamiento de vehículos, contenedores, etc.

Sólo se autorizan en suelo no urbanizable, cuando se garantice que no producen contaminaciones, y que no se visualizan desde el espacio exterior, mediante la realización de apantallamientos verdes, o adaptación a la orografía.

Subtipo 6.4.- Industrias de relocalización.

Son aquellas que son fruto de un proceso de relocalización dentro del municipio y se transformación profunda en áreas residenciales.

Subtipo 6.5.- Industrias Limpias.

Son aquellas que tiene un alto componente tecnológico y/o medioambiental que pueden estar dentro del tejido urbano no industrial y son compatibles con los equipamientos, servicios y terciario.

6.6. Grupo III – Uso de Servicios

6.6.1. Condiciones generales de los usos de servicios.

• Regulación.

Los usos de servicios cumplirán las condiciones específicas que vayan reguladas por sus legislaciones sectoriales respectivas.

• Aseos y vestuarios.

En todos los usos de servicios serán de aplicación las condiciones generales exigidas sobre aseos y vestuarios para los usos industriales.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.

• Piezas habitables.

Se entiende por pieza habitable en los usos de servicios todos aquellos espacios que se destinan a estancias de reuniones, áreas de trabajo permanente o alojamientos.

• Locales de servicios.

Se entiende por local de servicios los espacios públicos destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas:

Condiciones que deben reunir:

1. En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
2. Los locales comerciales y sus almacenes, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.
3. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la norma particular de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 m y de 3 m, respectivamente.
4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

5. Se podrán establecer galerías interiores voladas y abiertas para almacenamiento de géneros, pero el vuelo desde los muros no pasará de 2 m, la altura libre inferior no será menor de 2,20 m y la superior de 1,90 m y, en todo caso, cumplirán lo dispuesto sobre entreplantas.
 6. La zona que se destine a venta al público en el local, tendrá una superficie mínima de 10 m² y no servirá de paso ni tendrá comunicación con ninguna vivienda exceptuando la del titular.
 7. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachada o patio que posean las dimensiones mínimas establecidas. En cualquier caso, la ventilación de cocinas y similares se efectuará por chimeneas, bien específicas, bien integradas en proyecto a las generales del edificio.
 8. Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar, como mínimo, la renovación horaria del volumen total del aire del local.
 9. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad se regulen en estas Normas aparte de los que estime necesarios el Servicio Municipal Contra Incendios
 10. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales como que no permitan llegar al exterior ruidos, y vibraciones cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.
 11. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. En este sentido, todos los locales deberán tener, con independencia del necesario para aseos, al menos un conducto de ventilación (shunt), de manera que no se permitirán segregaciones si en cada una de las partes segregadas no se cumple esta condición.
 12. Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas, cuya superficie de contacto sea, como mínimo del 15% de la planta sótano, y deberán dar cumplimiento a las condiciones impuestas por el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento de Protección Contra Incendios de la Comunidad de Madrid. (Decreto 31/20003 de 13 e marzo).
- Los comercios que se establezcan en semisótanos, deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de un metro como mínimo, de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.
- Asimismo, los locales comerciales que se establezcan en sótanos o semisótanos deberán acreditar el cumplimiento de la normativa sectorial que es aplicable a la actividad que se pretende y que las medidas correctoras lo hagan viable.

Los comercios que se establezcan en planta baja, deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma Administrativa que regule el uso concreto con un mínimo de 2,80 m.

Los comercios en planta primera, no podrán ser independientes de los de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,50 metros.

6.6.2. Tipo de usos de servicios

TIPO 1.- USOS COMERCIALES

Corresponden a los usos ubicados en edificios locales y espacios destinados al suministro directo de productos al público mediante ventas al por menor.

- **Categorías**
 - Categoría 1ª.- **Pequeño**, situado en edificios y locales cuya superficie edificada es inferior o igual a 120 m² del comercio alimentario y 500 m² si se trata de comercio no alimentario.
 - Categoría 2ª.- **Mediano**. Situados en edificios y locales cuya superficie edificada esté comprendida entre 120 m² y 750 m² de comercio alimentario y entre 500 m² y 2.500 m² si se trata de comercio no alimentario.
 - Categoría 3ª.- **Grandes superficies y Comercial Intensivo**. Situados en edificios y locales con superficie edificada superior a 2.500 m² quedan reguladas por Ley 7/1996 de 15 de Enero de la Comunidad de Madrid sobre la Ordenación del Comercio Minorista denominados como Gran Establecimiento.
 - Categoría 4ª.- **Mercadillos**. Corresponde a usos comerciales que se realizan de forma esporádica en espacios al aire libre.

• Condiciones específicas de los usos comerciales.

Regulación.

Los usos comerciales se registrarán por las mismas condiciones higiénico sanitarios de los edificios de viviendas y además los señalados en la reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo, así mismo, serán de aplicación las disposiciones establecidas en la orden 3323/1996 de 16 de Abril, de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid que regula entre otras cosas, las licencias de apertura de grandes establecimientos comerciales.

Disposición de accesos

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Estas agrupaciones podrán disponer de un solo acceso para el público, si se cumplen las condiciones fijadas para la evacuación por el CTE.

Diseño

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

Servicios de Aseo.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada cien (100) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Las cabinas y los antevestíbulos, que les dan acceso, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,00 x 1,20 metros libres.

Carga y descarga.

Se deberá tener en cuenta para cualquier licencia de uso comercial los problemas que se deriven de la carga y descarga de vehículos, estableciendo horarios diurnos para evitar molestias a los vecinos, con la expedición de la correspondiente licencia.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una zona destinada a carga y descarga, este espacio tendrá dimensiones apropiadas al tipo de vehículos que se van a utilizar para el transporte de mercancías, en ningún caso será inferior a siete metros de longitud y cuatro de latitud, con altura mínima de tres metros y cuarenta centímetros, este espacio se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos metros cuadrados.

Dotación de aparcamientos.

La dotación mínima de usos de aparcamiento de los edificios comerciales será de una plaza por cada 50 m² de superficie útil comercial y en todo caso una plaza por cada 100 m² de superficie edificable.

Para los locales existentes en la entrada en vigor del presente Plan y que se encuentran localizados en las zonas de ordenanza tendrán una dotación mínima de la plaza de aparcamiento hasta los primeros 150 m² de superficie útil, requiriéndose para mayores dimensiones de local la dotación de 1 plaza por cada fracción de 50 m².

Localizaciones

Sólo se autorizarán servicios comerciales en Categorías 3ª y 4ª, cuando se detalle específicamente en planos y normas particulares.

Se podrán, asimismo, localizar mayoritariamente bajo rasante este tipo de uso en sus categorías 1ª y 2ª, en los espacios de uso y dominio público calificados como Equipamiento, Varios y Espacios Libres, mediante el correspondiente expediente de concesión administrativa que resolverá el Ayuntamiento.

TIPO 2.- USOS TERCIARIOS.T

Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios y locales destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como ha servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en oficinas y despachos.

• Categorías

- Categoría 1ª.- **Reducida.** Ocupadas por un número igual o inferior a 10 personas, con superficies iguales o inferiores a 200 m² de superficie edificable.
- Categoría 2ª.- **Pequeña.** Ocupadas por un número inferior a 100 personas, con superficies entre 200 m² y 2.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 3ª.- **Mediana.** Ocupadas por un número entre 100 y 500 personas, con superficies entre 2.000 m² y 10.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 4ª.- **Grande.** Ocupadas por un número de personas entre 500 y 2.000 personas, y entre 10.000 y 50.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 5ª.- **Complejos.** Ocupadas con más de 2.000 personas y más de 50.000 m² de superficie edificable.

• Condiciones específicas de los usos terciarios.

Diseño.

Los usos terciarios cumplirán las condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad de las viviendas y además la reglamentación general vigente en materia de higiene y seguridad en el trabajo también ocuparan las ordenanzas para protección de incendios así como las que se deriven de la normativa laboral en materia de convenios de Oficinas y Despachos.

Servicios de aseos.

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Dotación de aparcamientos.

La dotación de aparcamientos, de los usos terciarios serán de una plaza por cada 100 m² de superficie edificable ó 1 plaza por cada 3 personas que trabajen en el inmueble, debiéndose ubicar en el interior de la parcela o edificio.

Se podrá clausurar la actividad en el caso de que se acredite el incumplimiento de esta condición.

TIPO 3.- SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONALEQ

Corresponde a usos ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a prestar servicios a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, generalmente de forma directa por organismos de la administración pública, o a través de concesiones a entidades sin ánimo de lucro.

• Categorías

Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª.- **Pequeños.** Aforos hasta 50 personas o 500 m² de superficie edificable.
- Categoría 2ª.- **Medianos.** Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 3ª.- **Grandes.** Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m² de superficie edificable.
- Categoría 4ª.- **Superior.** Aforos superiores de 1.000 personas o 10.000 m² de superficie edificable.

Cuando se trate de equipamientos con espectáculo, las Categorías corresponderán a los siguientes aforos:

- Inferior 200 personas.
- Entre 200 y 1.000 personas.
- Entre 1.000 y 10.000 personas.
- Superiores a 10.000 personas.

• Subtipos.

Subtipo 3.1.- Equipamiento ReligiosoEQ-R

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a iglesias parroquiales u otros centros de culto de servicios anejos vinculados a las actividades pastorales y los conventos y residencias religiosas, casa de ejercicios y espiritualidad.

Subtipo 3.2.- Equipamiento Sanitario.....EQ-S

Corresponde a usos de equipamiento ubicados en edificios y locales destinados a prestar atenciones sanitarias de carácter hospitalarias o extra hospitalarias de atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de urgencia, consultorios, centros de promoción de la salud.

Subtipo 3.3.- Equipamiento Cultural.....EQ-C

Corresponde a usos ubicados en edificios o locales destinados a centros cívicos multifuncionales, salas de conferencias, auditorios, bibliotecas, museos, archivos, salas de exposiciones, videotecas, fonotecas, casas de cultura y filмотecas.

Subtipo 3.4.- Equipamiento de Bienestar Social.....EQ-A

Corresponden a usos ubicados en edificios o locales destinados a centros de servicios sociales y de bienestar social tales como centros de día, orientación, servicios sociales, rehabilitación, (recuperación, de atención terapéuticos), ocupacionales (genéticos, granjas o talleres etc.) y centros experimentales.

Subtipo 3.5.- Equipamiento Educativo.... EQ-E

Correspondiente a usos de equipamiento ubicados en edificios locales e instalaciones destinados a centros definidos por la Ley de ordenación general del sistema educativo, como parte de la enseñanza reglada, tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato, formación profesional y ocupacional, centros de enseñanza artística, centros de educación especial, y centros universitarios, y de postgrado.

Subtipo 3.6.-Equipamiento de Ocio y Relación.....EQ-O

Correspondiente a usos de servicios de equipamiento ubicados en edificios o locales y superficies destinados al ocio o de relación de los ciudadanos tales como centros de jóvenes, casas de juventud, centros asociativos.

Subtipo 3.7.- Equipamientos Deportivos.....EQ-D

Correspondientes a usos de servicios de equipamiento ubicados en superficies con edificios, locales e instalaciones destinadas a la práctica deportiva.

Dotación de aparcamientos

La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por cada 150 m² construidos, pudiendo el ayuntamiento requerir por razones de grandes aforos que se incremente la dotación en 1 plaza por cada 25 personas de capacidad.

TIPO 4.- SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIALEC

Corresponden a usos ubicados en edificios, locales o superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos de carácter similar a los conceptuados como equipamientos dotacionales, pero con una connotación lucrativa, desarrollados principalmente por la iniciativa privada

- **Condiciones específicas**

Los usos de equipamiento comercial cumplirán las condiciones establecidas para los usos de equipamiento dotacional y sus categorías son las mismas, con las salvedades específicas de los equipamientos comerciales de transportes.

- **Subtipos**

Subtipo 4.1.- Equipamiento Comercial de EspectáculosEC-E

Corresponde a equipamientos cuya diferenciación urbanística muy importante es que se destinan a espectáculos con las afecciones derivadas de las categorías.

Pormenorizaciones

- De Espectáculos Deportivos..... EC-ED
Campos de fútbol, circuitos, etc.
- Espectáculos Culturales EC-EC
Cines, teatros, óperas, auditorios, etc.
- Espectáculos Especiales EC-EE
Toros, canódromos, etc.

Subtipo 4.2.- Equipamiento Comercial de Hostelería y HosteleríaEC-H

Corresponde a aquellos regulados por la legislación específica de Hostelería

Categorías.

Son las que se regulan en dicha legislación específica.

Pormenorizaciones

- De Residencia.....EC-HR
Hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones..
- De RestauraciónEC-HA
Restaurantes, comedores

Subtipo 4.3.- Equipamiento Comercial RecreativoEC-R**Pormenorizaciones.**

- De RelaciónEC-RR
Bares, cafeterías, discotecas, pubs, clubs, etc.
Las discotecas y clubs, por sus horarios especiales, requerirán una autorización específica, aunque se permitan por la norma particular, que exigirá una información pública previa en toda la zona limítrofe en un radio de 250 m.
En ningún caso se autorizarán cuando el equipamiento quede en el interior de urbanizaciones, salvo que se trate de centros comerciales organizados como conjuntos integrados compactos.

- De juegosEC-RJ
Casinos, bingos, etc.
Los usos de juegos exigirán una autorización específica y estarán prohibidos en polígonos de urbanizaciones unifamiliares salvo en centros comerciales.

- De tipo social.....EC-RS
Clubs sociales.
- Deportivos.....EC-RD
Gimnasios, clubs deportivos, billares, boleras, etc.
- CulturalesEC-RC
Club de Aficionados.
- De atraccionesEC-RA
Ferias, zoológicos, parques de atracciones, etc.
Este uso sólo se admitirá cuando específicamente se determinen en los planos de ordenación.

Subtipo 4.4.- Equipamientos Comerciales DocentesEC-D

Colegios, academias, universidades.

Subtipo 4.5.- Equipamientos Comerciales SanitariosEC-S

Consultas, Clínicas, Hospitales.

Subtipo 4.6.- Equipamientos Comerciales de Bienestar SocialEC-B

Residencias de Ancianos válidos o asistidos.

Subtipo 4.7.- Equipamiento Comercial para vehículos.....EC-T

Pormenorizaciones - Parking públicos. Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan en estacionamientos o garajes, sobre o bajo rasante, que no están vinculados a los usos del resto de las parcelas o la edificación como dotación de aparcamiento obligatoria, y se destina al aparcamiento de vehículos externos a la parcela. Las categorías son las mismas que se establecen para el Tipo 7 Servicios de Dotación de Aparcamiento. - Suministros de combustibles Destinados a la venta al público al pormenor de combustibles, con las siguientes categorías: - Categoría 1ª.- Surtidores - Categoría 2ª.- Estaciones de Servicio - Categoría 3ª.- Áreas de Servicio - Categoría 4ª.- Almacenes de Combustibles Gaseosos Estos usos sólo se autorizarán donde expresamente señale los planos de ordenación. - Aparcamientos de transportes. Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan a modo de grandes estacionamientos de vehículos de transporte. - Categoría 1ª.- Aparcamientos inferiores a 2.000 m2 - Categoría 2ª.- Aparcamientos superiores a 2.000 m2 - Categoría 3ª.- Complejos de aparcamientos que incluye servicios de suministro de combustible y centros hoteleros, de ocio y comerciales. Estos aparcamientos sólo se permitirán cuando expresamente se regule en los planos de ordenación y normas urbanísticas. - Talleres de reparación de vehículos. Se prohíbe la instalación de talleres de reparación y mantenimiento de vehículos en las zonas de ordenanza correspondientes a casco y ensanche de casco. • Condiciones particulares. Se podrán localizar parques públicos en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª mayoritariamente bajo rasante, en los suelos de uso y dominio público calificados como equipamiento, viario o espacios libres, a través de los correspondientes procedimientos de concesión administrativa. Dotación de aparcamientos La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por cada 150 m² construidos, pudiendo el ayuntamiento requerir por razones de grandes aforos que se incremente la dotación en 1 plaza por cada 25 personas de capacidad. TIPO 5.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA..... SI Corresponde a los usos de servicios ubicados en edificios locales o superficies destinados a instalaciones que constituyen las infraestructuras urbanas que caracterizan el medio urbano.	• Condiciones específicas. Se sujetarán a las condiciones de diseño que se regulan en el Capítulo 4º de Normas Generales de Urbanización. • Subtipos Subtipo 5.1.De abastecimiento de agua..... SI-AA Corresponde a las instalaciones de depósitos acumuladores, Redes de distribución, Estaciones de bombeo, Embalses, Pozos de Captación, Redes de Aducción, Depósito de Potabilidad, etc. Subtipo 5.2.De Saneamiento y alcantarillado..... SI-SD Corresponde a instalaciones de Red de Saneamiento, de alcantarillado, Estaciones Depuradoras, Estaciones de Bombeo, etc. Subtipo 5.3.De Electricidad..... SI-EL Corresponden a instalaciones de Redes de alta, media ó baja tensión, Subestaciones Eléctricas, Centros de transformación, etc. Subtipo 5.4.De Alumbrado Público..... SI-AL Corresponde a instalaciones de Redes de alumbrados, Centros de mandos, etc. Subtipo 5.5.De Telefonía y Comunicaciones..... SI-TC Corresponde a instalaciones de Centrales Telefónicas, Redes de Distribución, Antenas de Telecomunicaciones, Redes de Fibras Óptica, Centrales de comunicaciones, etc. Subtipo 5.6.De Gas..... SI-GA Corresponde a instalaciones de Depósitos Acumuladores, Centrales de Producción, Redes de Distribución, Centros de Control, etc. TIPO 6.- SERVICIOS URBANOS..... SU Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios, comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones públicas. • Categorías Para todos los usos de equipamientos dotacionales se establecen las siguientes Categorías: - Categoría 1ª.- Pequeños. Aforos hasta 50 personas o 500 m² de superficie edificable. - Categoría 2ª.- Medianos. Aforos entre 50 y 200 personas, o entre 500 y 2.000 m² de superficie edificable. - Categoría 3ª.- Grandes. Aforos entre 200 y 1.000 personas o entre 2.000 y 10.000 m² de superficie edificable. - Categoría 4ª.- Superior. Aforos superiores de 1.000 personas o 10.000 m² de superficie edificable.
--	--

Cuando se trate de equipamientos con espectáculo, las Categorías corresponderán a los siguientes aforos:	
1º Inferior 200 personas.	
2º Entre 200 y 1.000 personas.	
3º Entre 1.000 y 10.000 personas.	
4º Superiores a 10.000 personas.	
Condiciones específicas.	
Los servicios urbanos cumplirán las condiciones específicas fijadas para los equipamientos, dotacionales y comerciales y para los usos industriales.	
• Subtipos	
Subtipo 6.1.-Servicios de Transporte.....	SU-TR
Corresponden a las Estaciones y Paradas de Autobuses, Centros de Control, Estaciones y líneas de Ferrocarril, Aeropuertos y Helipuertos, Puertos Marítimos, Helipuerto, etc.	
Subtipo 6.2.- Servicios Funerarios	SU-CFU
Tanatorios y Cementerios, etc.	
Subtipo 6.3.- Servicios de Limpieza.....	SU-LI
Centros de Limpieza, Vertederos, Punto Limpio, Centros de Reciclaje, etc.	
Subtipo 6.4.- Servicios de Seguridad	SU-SE
Policía Municipal, Policía Nacional, Guardia Civil, etc.	
Subtipo 6.5.- Servicios de Protección Civil	SU-PC
Parque de Bomberos, Central de Ambulancias, etc.	
Subtipo 6.6.De Defensa	SU-DE
Cuartel militar, Instalaciones militares.	
Subtipo 6.7.- Servicios de Administración Pública	SU-AD
Oficinas de la Administración del Estado, Autonómicos o Municipales.	
Se permitirán siempre en aquellas zonas en las que se autoricen usos terciarios, y en su misma categoría y situación	
Subtipo 6.8.- Servicios de Abastecimiento	SU-AB
Matadero, Mercados Centrales, etc.	
Subtipo 6.9.- Servicios de Recintos Feriales.....	SU-FE
Subtipo 6.10.- Servicios de Ayuda	SU-AYP
Ambulancias, Recogida de animales, etc.	

TIPO 7.- SERVICIOS DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO SA	
Corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, camionetas, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de los usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro y fuera de los edificios.	
• Carácter dotacional.	
Todo aquel aparcamiento que se exige como dotación mínima para cada uno de los usos urbanísticos concretos, y por tanto vinculados a ellos, que se debe justificar con su existencia dentro de las parcelas edificables, tiene el carácter de dotación de aparcamiento.	
Por el contrario, si tienen un fin lucrativo de tipo comercial, tienen el carácter de parking, conforme la definición y características que se describe en el Subtipo 4.6. de los equipamientos comerciales de transportes.	
• Subtipos	
Subtipo 7.1.-Estacionamiento	SA-ES
Si se realiza el aparcamiento al aire libre.	
Categorías	
- Categoría 1ª.- Estacionamientos en línea.	
- Categoría 2ª.- Estacionamientos en batería.	
- Categoría 3ª.- Playas de Estacionamiento.	
Todos los solares podrán destinarse en tanto en cuanto se edifiquen, a estacionamientos dotacionales, mediante la justificación correspondiente de la necesidad.	
Subtipo 7.2.- Garaje	SA-GA
Si se efectúa el aparcamiento dentro de las edificaciones.	
Categorías	
- Categoría 1ª.- Corresponde a los garajes individuales para un máximo de 5 vehículos y vinculados a una sola vivienda.	
- Categoría 2ª.- Menos de 20 vehículos y 600 m² de superficie.	
- Categoría 3ª.- Entre 20 y 50 vehículos y entre 600 y 1.500 m² de superficie.	
- Categoría 4ª.- Entre 50 y 200 vehículos y menos de 6.000 m² de superficie.	
- Categoría 5ª.- Mayores de 200 vehículos ó 6.000 m² de superficie.	
Características.	
Los estacionamientos públicos o privados, deben tener las características que se definen en el Capítulo 4º de las Normas Generales de Urbanización por su vinculación a la red viaria.	
Los garajes públicos y privados tendrán las características que se definan en el Capítulo 5º de las Normas Generales de Edificación en el apartado 5.7.4.	

Se podrán localizar parques públicos en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª mayoritariamente bajo rasante, en los suelos de uso y dominio público calificados como equipamiento, viario o espacios libres, a través de los correspondientes procedimientos de concesión administrativa.

6.7. Grupo IV – Usos de los Espacios Libres

6.7.1. Condiciones generales de los espacios libres

Los espacios libres se diferencian genéricamente por su uso principal, aunque en sus diferentes tipos compactan una subdivisión del espacio de tal forma que en las zonas calificadas como redes viarias existan zonas verdes y las zonas verdes se pueden utilizar para el tránsito peatonal o bicicletas.

6.7.2. Tipo de usos libres

TIPO 1.- RED VIARIA..... RV

Corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal.

- Características específicas

Vienen regulados en las Normas Generales de Urbanización del Capítulo 4.

- Subtipos

Subtipo 1.1.Red viaria interurbana..... RV-IN

Corresponde a la red viaria que comunica núcleos urbanos entre sí.

Categorías

- 1ª Autopistas
- 2ª Autovías
- 3ª Carreteras.

Subtipo 1.2.Red viaria urbana..... RV-UR

Corresponde a la red viaria urbana que comunica distintas áreas del núcleo urbano.

Categorías

- Categoría 1ª.- Red Principal
- Categoría 2ª.- Red Secundaria
- Categoría 3ª.- Calles de coexistencia
- Categoría 4ª.- Calles peatonales
- Categoría 5ª.- Carriles de bicicletas

TIPO 2.- ZONAS VERDES..... ZV

Corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

- Condiciones específicas

Estas condiciones vienen reguladas en el Capítulo 4 y 7 de Normas Generales de urbanización y Protección.

- Subtipos.

Subtipo 2.1.Áreas Ajardinadas.....ZV-AJ

Corresponde a superficies ajardinadas de pequeña entidad, con el carácter de jardines para dotaciones de las unidades vecinales colindantes.

Subtipo 2.2.Áreas PeonalesZV-AP

Corresponde a áreas destinadas al tránsito peatonal y a configurar estancias peatonales abiertas.

Subtipo 2.3.Área de Juegos Infantiles.....ZV-AI

Corresponde a áreas destinadas a la instalación de juegos para niños.

Subtipo 2.4.Áreas Libres DeportivasZV-LD

Corresponde a espacios destinados a albergar instalaciones para la práctica deportiva al aire libre.

Subtipo 2.5. Verdes EspecialesZV-VE

Corresponde a espacios verdes de carácter singular tales como Viveros, Jardines Botánicos, etc.

Subtipo 2.6.Verdes de Protección.....ZV-VP

Corresponde a espacios arbolados y de vegetación arbustiva con fines de protección de vistas de ruidos o de accesos.

Subtipo 2.7.Parques Lineales.....ZV-PL

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados con una finalidad de comunicación peatonal y de esparcimiento.

Subtipo 2.8.Parques Urbanos.....ZV-PU

Corresponde a espacios arbolados y ajardinados de entidad, que incluyen en su interior áreas ajardinadas peatonales de juegos o deportivas y que se destinan a la dotación de un barrio de distrito.

Subtipo 2.9.Parques Forestales.....ZV-PF

Corresponden a espacios arbolados naturales que se conservan con este carácter de vegetación natural y autóctona para uso y disfrute de los ciudadanos con unas limitaciones que se derivan de la protección medioambiental necesaria.

Subtipo 2.10.Parques Metropolitanos.....ZV-PM

Corresponden a parques urbanos cuya entidad les hace participar de las características de parques forestales y parques urbanos y que se destinan a uso y disfrute de varios núcleos urbanos.

Los parques metropolitanos por su utilización extramunicipal deben compartir su explotación entre varios municipios, o con la Comunidad Autónoma en su caso.

6.8. Grupo V – Usos Naturales

6.8.1. Condiciones generales de los usos naturales

Las condiciones de los usos naturales por su característica intrínseca de permanecer en su estado actual se regulan en el Capítulo 10º del Suelo no Urbanizable.

6.8.2. Tipos de usos naturales.

TIPO 1.- ÁREAS DE VEGETACIÓN.....AV

Corresponde a aquellos usos cuya característica fundamental es que se encuentran arboledas o con vegetación natural con independencia de su nivel de explotación.

• Subtipos

Subtipo 1.1.-Montes.....AV-M

Corresponden a terrenos con masas forestales.

Subtipo 1.2.- Cubiertas Vegetales.....AV-C

Corresponden a terrenos con algún tipo de vegetación diferente a la forestal.

TIPO 2.- ÁREAS DE CULTIVO.....AC

Corresponden a aquellas zonas con explotaciones agrícolas.

• Subtipos

Subtipo 2.1.-Cultivos de SecanoAC-S

Corresponden a terrenos con aprovechamiento agrícolas.

Subtipo 2.2.- Cultivos de Regadío.....AC-R

Corresponden a terrenos con aprovechamientos agrícolas que requieren riego.

Categorías

- Categoría 1ª.- HuertasAC-RH
- Categoría 2ª.- Cultivos normalesAC-RN
- Categoría 3ª.- Cultivos intensivosAC-RI

Subtipo 2.3.- Praderas, Dehesas y Pastizales.....AC-P

Corresponden a terrenos que se destinan a la alimentación de las explotaciones ganaderas y cinegéticas.

TIPO 3.- ÁREAS DE AGUAAA

Corresponden a los espacios por donde discurren, almacena o estabiliza el agua.

• Subtipos

Subtipo 3.1.- Cursos SuperficialesAA-S

- Categoría 1ª.- BarrancosAA-SB
- Categoría 2ª.- Arroyos.....AA-SA
- Categoría 3ª.- Ríos.....AA-SR

Subtipo 3.2.- Embalsamientos de Agua.....AA-E

- Categoría 1ª.- LagosAA-EL
- Categoría 2ª.- Embalses.....AA-EE
- Categoría 3ª.- Áreas Pantanosas.....AA-EP

Subtipo 3.2.- CostasAA-C

- Categoría 1ª.- Playas.....AA-CP
- Categoría 2ª.- AcantiladosAA-CA
- Categoría 3ª.- Bordes Costeros.....AA-CB

TIPO 4.-VÍAS RURALES.....VR

Corresponden a los espacios destinados al tránsito peatonal, rodado o ganadero, de acceso a los diferentes espacios naturales y del territorio.

• Subtipos

Subtipo 4.1.- Caminos VecinalesVR-C

Subtipo 4.2.- SendasVR-S

Subtipo 4.3.- Vías Pecuarias.....VR-V

- Categoría 1ª.- DescansaderosVR-VD
- Categoría 2ª.- CañadaVR-VC
- Categoría 3ª.- VeredaVR-VV
- Categoría 4ª.- Cordel.....VR-VO

Subtipo 4.4.- Pistas.....VR-P

Capítulo 7

7. Normas Generales de Protección

7.1. Alcance y contenido de estas normas ambientales

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

La protección genérica del patrimonio cultural, se efectúa en el Documento del Catálogo de Bienes a Proteger, que incluye tanto los aspectos de protección del patrimonio arquitectónico, como el urbanístico y arqueológico.

El alcance de estas normas se estructura precisamente en función de las protecciones señaladas de tal modo que se analizan, las protecciones medio ambientales, incluyendo el paisaje natural y el arbolado, el paisaje urbano, los impactos y contaminaciones, las protecciones de los recursos naturales, las infraestructuras, el transporte y las protecciones arqueológicas.

7.2. Protección del medio ambiente

7.2.1. Responsabilidad en la conservación del medio ambiente

La responsabilidad de la apariencia y conservación del Medio Ambiente, tanto en su estado natural como en su carácter urbano, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, además de lo aplicable por la normativa actual vigente tanto autonómica como estatal.

Consiguientemente, podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas, y la legislación ambiental autonómica y estatal en vigor.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento, y entre sí, para la consecución de los objetivos que se pretenden. En este sentido, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos sobre el suelo que comporten un peligro para la naturaleza, y los actos de edificación o actividades, que supongan un peligro para la salubridad, así como las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan el término municipal.

7.2.2. Alcance de la protección medioambiental.

La protección del medio ambiente cada día se amplía a mayor número de actividades humanas para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Estas actividades se refieren en todo el conjunto del término municipal a los siguientes extremos:

- El paisaje natural.
- El arbolado y la vegetación.
- El paisaje urbano.
- Los impactos acústicos y vibratorios.
- Los vertidos y la contaminación.
- Otras protecciones del medio urbano.

La legislación ambiental aplicable al término municipal de Meco de obligado cumplimiento es de ámbito europeo, estatal y autonómico. A continuación se expone la legislación más relevante en materia de Medio Ambiente.

7.2.2.1 Estudios de Impacto Ambiental

Ámbito de la Unión Europea:

- Directiva 97/11/CE, de 3 de marzo, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. (DOCE nº L 73, de 14.03.97).

Ámbito Estatal:

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOE nº 155, de 30.06.86).
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOE nº 239, de 05.10.88).
- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Ámbito Autonómico (Comunidad De Madrid):

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

7.2.2.2 Ordenación del Territorio y Urbanismo

Ámbito Estatal:

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/92 de 26 de junio).
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, del texto refundido de la ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid):

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y sus modificaciones (Ley 11/1997 de 28/04/97 (B.O.C.M. 09/05/97), Ley 14/1998 de 09/07/98 (B.O.C.M. 16/07/98), Ley 18/2000 de 27/12/00 (B.O.C.M. 29/12/00) y Ley 14/2001 de 26/12/01 (B.O.C.M. 28/12/01))
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.
- Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ámbito Municipal:

- Planeamiento Vigente de Meco.

7.2.2.3 Espacios Protegidos

Ámbito de la Unión Europea:

- Convenio de Berna, de 19 de Septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
- Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres y sus modificaciones (Directiva 91/244/CEE y Directiva 97/49/CEE).
- Convenio de Washington, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
- Convenio de Bonn, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de la Fauna Silvestre.
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.

Ámbito Estatal:

- Ley de 43/2003, de 21 de Noviembre, de Montes.
- Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre y su modificación (Ley 41/1997, de 5 de Febrero y Ley 41/1997, de 5 de Febrero).

- Real Decreto 439/1990, de 30 de Marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y sus modificaciones (Orden, de 29 de agosto de 1996, Orden, de 9 de julio de 1998 y Orden, de 9 de junio de 1999).
 - Real Decreto 1095/1989, de 8 de Septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
 - Real Decreto 1997/1995, de 7 de Diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre y su modificación (Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio).
 - Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora u fauna silvestres.
- Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid):
- Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regularización de la Fauna y Flora Silvestre.
 - Decreto 18/1992, de 26 de Marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestres y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización (Orden, de 10 de diciembre de 1993).
 - Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
 - Decreto 50/1999, de 8 de Abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
 - Ley 6/1994, de 28 de Junio, de creación del Parque Regional entorno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama y su modificación (Ley 7/2003, de 20 de Marzo).
 - Decreto 27/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
 - Decreto 127/1993, de 16 de Diciembre, Espacio constituido entorno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
 - Decreto 104/1994, de 20 de Octubre. Junta Rectora del Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
 - Decreto 132/1997, de 15 de Octubre. Modifica Decreto 104/1994, de 20 de Octubre. Cursos Bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
 - Orden 3588/1999, de 22 de septiembre. Adecua composición provisional. Junta Rectora Parque Regional Cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
 - Decreto 29/2000, de 24 de Febrero, por el que se modifica el Decreto 104/1994, de 20 de Octubre, por el que se fija con carácter provisional la composición de la Junta Rectora del Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

7.2.2.4 Contaminación Acústica, Atmosférica y Calidad del Aire

Ámbito de la Unión Europea:

- Directiva 96/91/CE, relativa a la Prevención y Control Integrados de la Contaminación (IPPC).
- Directiva 96/62/CE, de 27 de septiembre, sobre Evaluación y Gestión de la Calidad del aire ambiente.
- Directiva 2002/49/CE, de 25 de Junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

Ámbito Estatal:

- Ley 38/1972, de 22 de Diciembre, de protección del ambiente atmosférico (BOE núm. 309, de 22 de diciembre de 1972).
- Real Decreto 2512/1978, de 14 de Octubre, para aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre (BOE núm. 258, de 28 de octubre de 1978).
- Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico (BOE núm. 96, de 22 de abril de 1975; c.e. BOE núm. 137, de 9 de junio de 1975).
- Real Decreto 1613/1985, de 1 de Agosto, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas (BOE núm. 219, de 12 de septiembre de 1985).
- Real Decreto 717/1987, de 27 de Mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo (BOE núm. 135, de 6 de junio de 1987).
- Orden de 10 de Agosto de 1976 (Ministerio de la Gobernación), sobre Normas Técnicas para análisis y valoración de contaminantes atmosféricos de naturaleza química (BOE núm. 266, de 5 de Febrero de 1976; c.e. BOE núm. 8, de 10 de enero de 1977).
- Resolución de 2 de Julio de 1985 (Dirección General de la Energía), por la que se prorroga el plazo de instalación de equipos de medida y registro de la emisión de contaminantes a la atmósfera establecido por Orden de 25 de junio de 1984 (BOE núm. 163, de 9 de julio de 1985).
- Real Decreto 2367/1985, de 20 de Febrero, por el que se establece la sujeción a especificaciones técnicas de los equipos detectores de la concentración de monóxido de carbono (BOE núm. 306, de 23 de diciembre de 1985).
- Orden de 18 de Octubre de 1976 (Ministerio de Industria), sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial (BOE núm. 290, de 3 de diciembre de 1976; corrección de errores BOE de 23 de febrero de 1977).
- Real Decreto 108/1991, de 1 de Febrero, sobre prevención y reducción de la contaminación del ambiente producida por el amianto (BOE núm. 32, de 6 de febrero de 1991; corrección de errores BOE núm. 43, de 19 de febrero de 1991).

- Ley 16/2002, de 1 de Julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
 - Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.
- Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid):
- Decreto 78/1999, de 27 de Mayo, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.

7.2.2.5 Aguas

Ámbito de la Unión Europea

- Directiva 91/271/CEE, de 21 de Mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas Residuales urbanas.
- Directiva 98/15/CE de la Comisión de 27 de febrero de 1998 por la que se modifica la Directiva 91/271/CEE, de 21 de mayo, del Consejo en relación con determinados requisitos establecidos en su anexo I, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Directiva 96/91/CE, relativa a la Prevención y Control Integrados de la Contaminación (IPPC).
- Directiva 98/83/CE, del Consejo, de 3 de Febrero de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
- Directiva 78/659/CEE del Consejo, relativa a la Calidad de las Aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.
- Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de Octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas

Ámbito Estatal:

- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
- Resolución de 28 de abril de 1995 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.

- Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
 - Real Decreto 2116/1998, de 2 de Octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales.
 - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
 - Ley 10/2001, de 5 julio, del Plan Hidrológico Nacional y sus modificaciones (Real Decreto Ley 2/2004, de 18 de junio y Ley 11/2005, de 22 de junio) • Real Decreto 140/2004, de 7 de Febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid):
- Ley 17/1984, de 20 de Diciembre, reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.
 - Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
 - Ley 10/1993, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
 - Decreto 40/1994, de 21 de Abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.
 - Decreto 62/1994, de 16 de Junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

7.2.2.6 Residuos

Ámbito de la Unión Europea:

- Directiva 1999/31/CE del Consejo de 26 de Abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos.
 - Catálogo Europeo de Residuos (CER).
- Ámbito Estatal:
- Ley 20/1986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
 - Real Decreto 833/1988, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y su modificación (Real Decreto 952/1997, de 20 de Junio).
 - Ley 11/1997, de 24 de Abril, de Envases y Residuos de Envases.
 - Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos.

- Resolución de 13 de Enero de 2000, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos.
 - Resolución de 14 de Junio de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006 (B.O.E. nº166 12/07/2001).
- Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid):
- Decreto 83/1999, de 3 de Junio, por el que se regulan las actividades de Producción y de Gestión de Residuos Biosanitarios y Citotóxicos en la Comunidad de Madrid.
 - Decreto 9/1995, de 9 de Febrero, por el que se aprueban las Líneas Básicas del Sistema de Gestión e Infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid.
 - Decreto 70/1997, de 12 de Junio, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid.
 - Acuerdo de 21 de Febrero de 2002 del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.
 - Decreto 93/1999, de 10 de junio, sobre Gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid.
 - Decreto 326/1999, de 18 de Febrero, por el que se regula el Régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.
 - Ley 5/2003, de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

7.2.2.7 Electromagnetismo

Ámbito de la Unión Europea:

- Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz-300 GHz)
- Ámbito Estatal:
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que 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.
 - Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
 - Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética (IDEA, Mº de Ciencia y Tecnología).

Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid):

- 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.

7.2.2.8 Patrimonio Cultural

Ámbito Estatal:

- Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero de 1986 de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 44/1995, de 27 de Diciembre, por la que se modifica la Ley 23/1982, de 16 de Junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

Ámbito Autonómico (Comunidad de Madrid):

- Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/2000, de 19 de Junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.

7.3. Protección del paisaje natural

El presente Plan General establece la protección del paisaje natural, sin perjuicio que se complemente con las determinaciones de la regulación específica del Suelo No Urbanizable.

En este sentido es de fundamental importancia considerar que los suelos urbanizables en tanto sean objeto de ejecución urbanística permanecen en su estado natural.

La conservación de la estructura del paisaje tradicional ha de tener en cuenta de forma general las determinaciones que se regulan para proteger específicamente aquellos elementos del medio natural, como son los arbolados y la vegetación, los cauces y riberas, los cultivos y pastizales, etc. que son objeto de descripción en los apartados siguientes.

En este sentido la protección paisajística general se efectúa a través de las siguientes condiciones:

• Protección respecto a la conservación de la topografía.

Todas las obras provisionales, ejecución de carreteras, utilización y extracción de los recursos minerales, movimientos de tierra mediante explanaciones, rellenos, así como cualquier cambio de la topografía natural, requerirá la justificación de que no se alteran las escorrentías naturales del terreno, ni producirán peligros en su consistencia, que deriven en desplazamientos de tierra, etc.

• Protección respecto a la visualización del paisaje y las vistas panorámicas.

El conjunto de actuaciones que se realicen en el territorio natural, garantizarán que se respeten las visualizaciones de interés paisajístico y las vistas panorámicas, aportando documento gráfico que permita acreditar este extremo.

Si con anterioridad a la ejecución de cualquier autorización que se otorgue, se comprueba que se hubiese distorsionado la documentación justificativa del extremo anterior, dará lugar a la anulación de la autorización sin derecho a indemnización.

• Protección respecto a las edificaciones y los cerramientos.

Las edificaciones, obras y cerramientos que se realicen en el medio natural, con independencia de las normas específicas de carácter estético que se regulan en sus normas particulares, se realizarán de tal forma que no produzcan impactos visuales por su realización con colores detonantes respecto de los predominantes en el medio natural, o con materiales que generen reflejos y molestias en la normal contemplación del paisaje.

Esta condición será escrupulosamente cumplida cuando se trate de instalaciones en el medio rural que requieran de elementos con alturas sobresalientes o que produzcan otro tipo de daños y perjuicios medioambientales.

• Protección respecto a las obras de infraestructura.

Cualquier elemento que constituya obra de infraestructura, tales como líneas aéreas, centros de alimentación, molinos de viento, torres de telecomunicaciones, etc., se realizará de tal forma que no comporte peligro para la utilización natural de los terrenos ni de las edificaciones existentes.

En este sentido, cualquier proyecto de instalación debe justificar su adecuación y armonización con el medio natural.

• Protección respecto a las grandes obras públicas.

Especial atención se tendrá en cuenta para las medidas de protección que se articulen respecto de las grandes obras públicas que se puedan realizar, tales como Redes de Transporte, Embalses, Puentes, Trasvases o explotación de recursos hídricos, pues todos ellos conllevan una afección medio ambiental cuya protección debe realizarse a través del correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental redactado en los términos que se regulan en las presentes normas y en la legislación sectorial específica, tanto autonómica como estatal.

• Protección respecto a anuncios y señalizaciones.

Con carácter general quedan prohibidos todos los anuncios que se realicen con carteles fijos y permanentes en el municipio, salvo las señalizaciones propias de identificación de espacios e infraestructuras o anuncios de carácter provisional para su utilización máxima durante dos años cumpliendo en todas las exigencias reguladas y en este Capítulo.

• Protección respecto a las instalaciones agropecuarias.

Las instalaciones agropecuarias se deberán diseñar y explotar de tal forma que no comporten un impacto paisajístico negativo pro sus características estéticas o por su alteración del medio natural. En este sentido se obliga a que cualquier instalación esté debidamente arbolada y protegida con pantallas verdes en aquellos elementos que constituyan una perturbación visual.

7.4. Protección del arbolado y la vegetación.

Esta protección cada vez se regula con mayor profundidad a través de leyes forestales y usos de parques naturales.

De manera particular, cabe destacar que la protección de los espacios vegetales existentes en el ámbito del municipio de Meco, es uno de los objetivos prioritarios determinados por el propio municipio y por la Comunidad de Madrid. Si se produjera alguna infracción relacionada con la materia, será de aplicación lo dispuesto en la Norma Granada sobre valoración ambiental, publicada en el BOCM nº 295 de 12 de Diciembre de 1991, aprobada el 7 de Noviembre de 1991 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, como criterio de valoración del arbolado ornamental, para aquellos ejemplares que hubiesen de ser eliminados por causa justificada.

Las regulaciones específicas se contemplan en el Capítulo 10º del suelo no urbanizable.

En todo caso se detallan como normas generales las siguientes protecciones:

• Tala de árboles

No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la correspondiente autorización municipal y/o de los organismos competentes en medio ambiente, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestadas.

En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de carácter autóctono.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución o racionalización del consumo de agua para riego.

• Reforestaciones exigibles.

Se exigirán reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos. En estos casos se tramitará el correspondiente Plan de Reforestación.

También será exigible cuando se efectúen legalizaciones de edificación en suelo no urbanizable.

7.5. Protección del paisaje urbano

La protección del paisaje urbano y de los espacios exteriores del medio urbano, se demuestra con el deterioro progresivo de los cascos antiguos, y el descuido de las zonas urbanas consolidadas y en los bordes urbanos o actuaciones aisladas.

Es fundamental afrontar medidas de protección, siempre que vayan acompañadas de una intención política del municipio de ejercer el control de disciplina imprescindible para alcanzar los objetivos perseguidos.

Con este fin, se establecen las siguientes protecciones:

7.5.1. Protección de las visualizaciones urbanas.

Se protegerán con carácter general de las visualizaciones del núcleo urbano, teniendo en cuenta tres puntos de vista:

- Visualizaciones del entorno exterior desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo desde el exterior al medio urbano.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos de núcleo consolidado) como sobre áreas parciales del mismo.

Las medidas tendentes a la protección de estas visualizaciones son:

- Atención a los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica de los objetos de visualización.
- Protección a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, tendaderos, antenas parabólicas y anuncios en todas aquellas zonas que se delimitan como visualizaciones protegidas.

7.5.2. Protección de los espacios viarios.

• Imagen general urbana.

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la legislación vigente que le sea aplicable. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra, incluso taludes, testeros y zonas traseras.

Todas las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas, con las salvedades que se regulan en las normas particulares del suelo urbano.

Queda prohibida la colocación de antenas de telefonía móvil visibles en aquellas zonas singulares o espacios protegidos arquitectónica o urbanísticamente y, en todo caso, cuando se compruebe que tienen un impacto visual negativo.

• **Características de diseño de los espacios libres viarios.**

Se conservarán y repararán los daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo material, color, textura, bandas de separación, etc...) además de la propia resistencia de los firmes.

• **Servicios públicos y mobiliario urbano.**

Cualquier elemento que se conceptúa como mobiliario urbano (banco, papeletras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos acordes con el entorno, en los términos que se detallan en la Ordenanza o Pliego de Condiciones correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento con los criterios que propongan los servicios municipales.

• **Protección respecto de los anuncios y carteles.**

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que la soporta.
- La publicidad acústica.

Para la fijación de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren el entorno, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el Capítulo relativo a las condiciones generales de la edificación.
- Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc..
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública, salvo los relativos a la señalización de equipamientos públicos o servicios de interés público con las normas que señale el Ayuntamiento a los efectos de homogeneizar estas señalizaciones.
- La publicidad que no reúna los diferentes requisitos establecidos en estas normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio fuera de ordenación con publicidad, se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunscritos al tiempo que dure el acontecimiento.

• **Protección respecto a señalizaciones de tráfico.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

• **Protección respecto a los tendidos de instalaciones y elementos de infraestructura.**

Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios

Los centros de transformación no enterrados, contarán con las medidas necesarias para evitar impactos visuales y garantías necesarias de seguridad y accesibilidad.

Con relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable, se deberán tomar las medidas oportunas para el cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

7.5.3. Protección de los espacios verdes.

Esta protección regirá en el ámbito regulado por la norma particular de zonas verdes descritas en el Capítulo 8º, y las normas de protección son las siguientes:

- Todos los ciudadanos tienen derecho al uso y disfrute de las zonas verdes públicas y por lo tanto éstas no podrán ser objeto de privatización de su uso en actos organizados privados. Cuando por motivos de interés se autoricen actos públicos en dichos lugares, se deberá tomar las medidas previsoras, para no causar perjuicios en las plantas y mobiliario urbano.
- Los usuarios de zonas verdes deberán cumplir las instrucciones para su uso que se indiquen en los carteles y rótulos instalados al efecto. En cualquier caso, deberán atender a las indicaciones de la Policía Municipal y del personal de Parques y jardines.

1º. No se permitirán los siguientes actos: + Pisar el césped ornamental, así como utilizarlo para jugar o estacionarse. + Dañar los elementos vegetales. + Talar o podar árboles, situados en espacios públicos sin autorización. + Depositar residuos en zonas verdes. + Encender fuego a cielo abierto, en las zonas recreativas y de acampada, incluidas las zonas habilitadas por ellos (RDL 11/05, sobre medidas urgentes en materia de incendios forestales) + Abandonar animales. + Lavar vehículos u otros enseres. + Cualquier operación en vehículos de vertidos directamente sobre el terreno. + Efectuar pintadas o pegar carteles. + Tomar agua de las bocas de riego. + El uso inadecuado del mobiliario urbano así como su deterioro. Los perros deberán ir conducidos por personas y provistos de correa, solo por las zonas de paseo de los parques, procurando que no produzcan molestias a los usuarios, ni se acerquen a las zonas de juegos infantiles. Sus propietarios cuidarán que depositen las deyecciones en las zonas habilitadas para ello, siendo el propietario responsable de su comportamiento. Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione. Cuando se declare una plaga y/o enfermedad el propietario deberá dar el tratamiento fitosanitario en un plazo no superior a diez días. Los jardines y parcelas privadas deberán estar limpios y libres de maleza, de tal forma que no pueda ser causa de problemas higiénico-sanitarios o fácilmente combustibles. El propietario de una zona verde esta obligado a la realización de las correspondientes podas o en su caso talas, si algún árbol de su propiedad fuere peligroso por caída de ramas o tronco, enfermedades o muerte. En cualquiera de estos casos el particular esta obligado a la actuación inmediata a requerimiento municipal, siendo por su cuenta todos los gastos, sin perjuicio de otras sanciones que pudieran caer de la incoación del oportuno expediente sancionador. • Infracciones. Se consideran infracciones administrativas, las acciones u omisiones que contravengan lo establecido en estas normas de protección, con el carácter de:	- Leves Las deficiencias de conservación de zonas verdes en aspectos no tipificados como infracciones de mayor gravedad en los apartados siguientes: + Las deficiencias en zonas verdes. + Deteriorar elementos vegetales. + Abandonar animales de cualquier tipo. + Circular con caballerías por lugares no autorizados. + Practicar juegos y deportes en sitios y forma inadecuados. + Usar indebidamente el mobiliario urbano. - Graves + La reincidencia en infracciones leves. + La deficiente implantación de zonas verdes contraviniendo las instrucciones municipales. + El gasto excesivo de agua + Las deficiencias en la aplicación de productos fitosanitarios, tanto en dosificación como en oportunidad. + Destruir elementos vegetales. + Cuando las plantaciones que se encuentren en zonas de influencia de quioscos, bares, etc. presenten síntomas de haber sido regadas con detergentes o cualquier otro producto nocivo. Si estas anomalías ocasionasen la muerte de plantas, deberán costear la reposición de las mismas. La reincidencia en esta falta puede ocasionar la anulación de la concesión. + Usar bicicletas en lugares no autorizados. + Dañar el mobiliario urbano. + Hacer fuego a cielo abierto, incluso en zonas habilitadas (barbacoas). (Sanción según Ley 43/2003, art.74.b). - Muy graves. + Las de reincidencia en infracciones graves. + Que la acción u omisión infractora afecte a plantaciones que estuviesen catalogadas como de interés público. + Que el estado de los vegetales suponga un peligro de propagación de plagas o enfermedades o supongan un grave riesgo para las personas. La celebración de actos públicos o competiciones deportivas sin autorización municipal. + Usar vehículos de motor en lugares no autorizados. + Provocar daño al monte (Incendios) si su restauración es mayor de 6 meses. (Sanción según Ley 43/03 art.74.c).
--	---

7.5.4. Normas para la mejora urbana.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que comporte una mejora urbana desde el punto de vida medioambiental.

• Protección periódica de las fachadas

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores, texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen de conjunto. En cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

En aquellos edificios que admiten el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuada (rejillas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas Específicas fijadas para el área de que se trate por un Plan Especial que lo desarrolle. Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianeras, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario. En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

En todo caso, los elementos y fachadas pintadas deberán renovar la pintura y sustituir las piezas deterioradas.

• Protecciones que garanticen la seguridad pública

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

En el caso de la clausura de instalaciones industriales potencialmente contaminantes del suelo, deberá elaborarse un informe de situación de suelo en orden a definir la calidad de los mismos en el momento de la clausura, y, en su caso, las afecciones que presenten, el cual se remitirá para su valoración a la Dirección General de Evaluación Ambiental.

• Cerramientos de parcelas

Al producirse la apertura de nuevas vías o en las zonas urbanas consolidadas, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de seis meses a partir de la publicación del Plan General en el caso de áreas consolidadas.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.6. Protección de los impactos acústicos y vibratorios.

7.6.1. Objeto

La presente Norma tiene por objeto establecer mecanismos para la protección del medio ambiente urbano frente a los ruidos que impliquen molestia, riesgo o daño a las personas, al desarrollo de sus actividades y bienes de cualquier naturaleza, así como regular las actuaciones municipales específicas en materia de ruidos.

7.6.2. Regulación y exigencias.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y específicamente los edificios cumplirán las normas que a continuación se relacionan:

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación - Condiciones Acústicas -1.988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios. A su vez, será de obligado cumplimiento el Decreto 2414/61, Reglamento de Actividades Molestas, Insolubles, Nocivas y Peligrosas.

Así mismo se deberá cumplir Directiva 2002/49/LE, del parlamento europeo sobre "Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental" y la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido. El Decreto 78/1.999, de 27 de mayo, que regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid. Este Decreto se incorpora al presente Plan como anexo normativo.

La presente Norma da cumplimiento del artículo 7 punto. 2 del Decreto 78/1999, como ordenanza municipal sobre ruidos.

7.6.3. Ordenanza de ruidos y vibraciones.

Conforme a lo establecido en el art. 24 del Decreto 78/1999, cualquier figura de planeamiento general o de desarrollo, tendrá en cuenta los criterios establecidos por dicho Decreto, y los incorporarán a sus determinaciones en la medida oportuna. De esta forma:

- La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Decreto.

7.6.7. Calidad Acústica

Los niveles sonoros ambientales definidos mediante la medición del nivel sonoro continuo equivalente, expresado en decibelios con ponderación según la curva normalizada A (dB(A)), diferenciándose entre los diferentes periodos del día (entre las 08:00 horas y las 22:00 horas) y la noche (entre las 22:00 horas y las 08:00 horas), para ambientes interiores y exteriores y según al clasificación urbanística de la zona.

Las mediciones acústica serán realizadas conforme a la legislación vigente, así como los apartados empleados que deberán estar homologados por un organismo competente en la materia.

7.6.7.1 Áreas de sensibilidad acústica

Conforme a lo establecido en el Decreto 78/99 y a efectos de su aplicación en esta ordenanza, se ha realizado una clasificación de *Áreas de Sensibilidad Acústica* en función de los diferentes usos del suelo:

a) Ambiente Exterior

Tipo I: Área de Silencio, incluyendo los siguientes usos del suelo: Uso sanitario, uso docente o educativo, uso cultural y espacios protegidos.

Tipo II: Área levemente ruidosa, incluyendo los siguientes usos del suelo: Uso residencial y zonas verdes, excepto en casos en que constituyan zonas de transición

Tipo III: Área tolerablemente ruidosa, incluyendo los siguientes usos del suelo: Uso de hospedaje, Uso de oficinas o servicios, Uso comercial, Uso deportivo y Uso recreativo.

Tipo IV: Área ruidosa, incluyendo los siguientes uso del suelo: Uso industrial y servicios públicos.

Tipo V: Área especialmente ruidosa, incluyendo: Sectores del territorio afectados por servidumbre sonora a favor de infraestructuras de transporte (por carretera, ferroviario y aéreo) y áreas de espectáculos al aire libre.

b) Ambientes Interiores

Tipo VI: Áreas de Trabajo.

Tipo VII: Áreas de viviendas, diferenciándose entre las subzonas residenciales habitables incluyendo dormitorios, salones, despachos y sus equivalentes funcionales; la subzona residencial servicios, incluyendo cocinas, baños, pasillos, aseos y sus equivalentes funcionales y la subzona hospedaje.

7.6.8. Límites sonoros ambientales admisibles

En aquellas zonas que a la entrada en vigor la presente ordenanza se prevean nuevos desarrollos urbanísticos, ningún emisor podrá emitir niveles que superen los valores señalados en la siguiente tabla.

- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.
- Las figuras de planeamiento urbanístico general incorporarán en sus determinaciones, al menos, los siguientes aspectos:
- Planos que reflejen con suficiente detalle los niveles de ruido en ambiente exterior, tanto en la situación actual como en la previsible una vez acometida la urbanización.
- Criterios de zonificación de usos adoptados a fin de prevenir el impacto acústico.
- Propuesta de calificación de áreas de sensibilidad acústica en el ámbito espacial de ordenación, de acuerdo con los usos previstos y las prescripciones de este Decreto.
- Medidas generales previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico.
- Limitaciones en la edificación y en la ubicación de actividades contaminantes por ruido y vibraciones a incorporar en las ordenanzas urbanísticas.
- Requisitos generales de aislamiento acústico de los edificios en función de los usos previstos para los mismos y de los niveles de ruido estimados en ambiente exterior.

7.6.4. Ámbito de aplicación

Quedan sometidas a las prescripciones establecidas en esta Norma, de observancia obligatoria dentro del término municipal, todas las actividades, instalaciones, medios de transporte, máquinas y, en general, cualquier dispositivo o actuación pública o privada que sea susceptible de producir ruidos que impliquen molestia, riesgo o daño a las personas, el desarrollo de sus actividades y bienes de cualquier naturaleza.

7.6.5. Competencia administrativa

Dentro del ámbito de aplicación de esta Norma, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de la misma, ejerciendo la vigilancia y control de su aplicación, la potestad sancionadora, así como la adopción de las medidas cautelares legalmente establecidas.

Para el ejercicio de tales labores de vigilancia y control, este ayuntamiento podrá solicitar el apoyo de la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid previa firma del correspondiente acuerdo o convenio.

7.6.6. Acción Pública

Toda persona física o jurídica podrá denunciar ante el Ayuntamiento cualquier actuación pública o privada que, incumplimiento las normas de protección acústica establecidas en la presente Norma, implique molestia, riesgo o daño a las personas, al desarrollo de sus actividades y bienes de cualquier naturaleza.

7.6.9. Condiciones Acústicas Generales para edificaciones

Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 o norma legal que la sustituya.

7.6.10. Actividades catalogadas y zonificación

En el municipio se establecerá un catálogo de actividades e instalaciones potencialmente generadoras de ruido.

El suelo urbano y urbanizable se clasificará a efectos acústicos en las diferentes áreas acústicas, según se establece en esta Norma.

7.6.11. Obligatoriedad de la presentación del Estudio Acústico

Los proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruidos incluidas en el catálogo de actividades, así como sus posibles modificaciones ulteriores, requerirán para su autorización la presentación de un estudio acústico que contendrá memoria y planos.

La memoria describirá la actividad, con indicación especial del horario de funcionamiento previsto, y las instalaciones generadoras de ruido, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

Junto con la memoria se acompañarán los planos de los detalles constructivos proyectados.

7.6.12. Descripción de la actividad e instalaciones

La memoria contendrá:

- a) Identificación de todas las fuentes de ruido con estimación de sus niveles de potencia sonora, o bien, de los niveles de presión sonora a 1 m.
- b) Planos de situación y planos con la ubicación de todas las fuentes de ruido.
- c) Planos de medidas correctores y aislamientos acústicos, incluyendo detalles de materiales, espesores y juntas.

7.6.13. Estimación del nivel de emisión de los focos sonoros

En la memoria se calculará el nivel de emisión de los focos de conformidad con lo establecido en esta Norma.

Se valorarán los ruidos que, por efectos indirectos, pueda ocasionar la actividad o instalación en las inmediaciones de su Implantación, con objeto de proponer las medidas correctoras adecuadas para evitarlos o disminuirlos. A estos efectos, deberá prestarse especial atención a los siguientes casos:

- a) Actividades que generen tráfico elevado de vehículos como almacenes, locales públicos y, especialmente, actividades previstas en zonas de elevada densidad de población o con calles estrechas, de difícil maniobra y/o con escasos espacios para estacionamiento de vehículos.
- b) Actividades que requieren operaciones de carga o descarga durante el periodo nocturno establecido en el artículo 5.

VALORES OBJETIVOS EXPRESADOS Leq, dB(A)		
Área de sensibilidad acústica	Periodos	
	Diurno	Nocturno
Tipo I (Área de silencio)	50	40
Tipo II (Área levemente ruidosa)	55	45
Tipo III (Área tolerablemente ruidosa)	65	55
Tipo IV (Área ruidosa)	70	60
Tipo V (Área especialmente ruidosa)	75	65

En aquellas zonas que a la entrada de esta norma están consolidadas urbanísticamente, los valores límite son los indicados en la siguiente tabla.

VALORES OBJETIVOS EXPRESADOS Leq, dB(A)		
Área de sensibilidad acústica	Periodos	
	Diurno	Nocturno
Tipo I (Área de silencio)	60	50
Tipo II (Área levemente ruidosa)	65	50
Tipo III (Área tolerablemente ruidosa)	70	60
Tipo IV (Área ruidosa)	75	70
Tipo V (Área especialmente ruidosa)	80	75

En aquellas zonas a la que se refiere el apartado anterior y que no se alcancen los valores fijados, no se podrá instalar un nuevo foco emisor si su funcionamiento ocasiona un incremento de 3 dB(A) o más en los valores existentes o si superan los valores límite señalado en la siguiente tabla.

VALORES OBJETIVOS EXPRESADOS Leq, dB(A)		
Área de sensibilidad acústica	Periodos	
	Diurno	Nocturno
Tipo I (Área de silencio)	55	45
Tipo II (Área levemente ruidosa)	60	50
Tipo III (Área tolerablemente ruidosa)	65	60
Tipo IV (Área ruidosa)	75	70
Tipo V (Área especialmente ruidosa)	80	75

Los niveles de inmisión máximos en el interior de los edificios se señalan en la siguiente tabla.

VALORES OBJETIVOS EXPRESADOS Leq, dB(A)			
Área de sensibilidad acústica	Uso del recinto	Periodos	
		Diurno	Nocturno
Tipo VI (Área de trabajo)	Sanitario	40	30
	Docente	40	40
	Cultural	40	40
	Oficinas	45	45
	Comercios	50	50
Tipo VII (Área de vivienda)	Industrial	60	55
	Residencial habitable	35	30
	Residencial servicios	40	35
	Hospedaje	40	30

En los proyectos de actividades o instalaciones catalogadas a que se refiere esta Norma, situadas en zonas residenciales, se exigirá que el estudio acústico determine los niveles sonoros transmitidos al medio ambiente exterior y, si procede, los niveles sonoros transmitidos a los locales colindantes.

7.6.14. Valoración de los resultados del aislamiento acústico como requisito previo a la licencia de apertura.

Una vez ejecutadas las obras e instalaciones correctoras de los ruidos, previamente a la concesión de licencia de apertura, se podrá exigir al titular la realización de una valoración práctica de los resultados alcanzados con el aislamiento acústico.

La citada comprobación se ajustará, en su caso, a lo establecido en la Norma UNE-EN-ISO 140.4 y UNE-EN-ISO 717.1 o cualquier otra norma que sustituya a las anteriores.

7.6.15. Régimen de actividades singulares

a) Vehículos a motor

Todo vehículo de tracción mecánica deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento los sistemas capaces de producir ruidos. En todo caso, el nivel sonoro emitido por el vehículo, con el motor en funcionamiento se ha de ajustar a lo establecido en el artículo 13 de la presente Norma.

Se prohíbe la circulación de vehículos a motor con silenciadores no eficaces, incompletos, inadecuados o deteriorados y utilizar dispositivos que pueden anular la acción del silenciador.

Se prohíbe el uso de bocinas o cualquier otra señal acústica dentro del núcleo urbano, salvo en los casos de inminente peligro, atropello o colisión. Se exceptúan los vehículos en servicio de: policía local, servicio de extinción de incendios y otros vehículos destinados a servicios de urgencias. En todo caso deberán cumplir las siguientes prescripciones:

- El nivel sonoro máximo autorizado para las sirenas es de 95 dBA, medido a 7,5 metros del vehículo y en la dirección de máxima emisión.
- Los conductores de los vehículos destinados a servicio de urgencias no utilizarán los dispositivos de señalización acústica de emergencia nada más que en los casos de notable necesidad y cuando no sea suficiente la señalización luminosa. Los jefes de los respectivos servicios de urgencias serán los responsables de instruir a los conductores en la necesidad de no utilizar indiscriminadamente dichas señales acústicas.

Cuando en determinadas zonas o vías urbanas se aprecie un deterioro significativo del medio ambiente urbano por exceso de ruido imputable al tráfico, el Ayuntamiento podrá prohibirlo o restringirlo, salvo el derecho de acceso a los residentes en la zona.

La policía local formulará denuncia contra el titular de cualquier vehículo que infrinja los valores límite de emisiones permitidas, indicando la obligación de presentar el vehículo en el lugar y la hora determinados para su reconocimiento e inspección.

Este reconocimiento e inspección se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en esta Norma.

Si el vehículo no se presente en el lugar y la fecha fijados, se presumirá que el titular está conforme con la denuncia formulada y se incoará el correspondiente expediente sancionador.

Si en la Inspección efectuado se obtienen niveles de evaluación superiores a los valores límite de emisión permitidos, se incoará expediente sancionador, otorgándose un plazo máximo de 10 días para que se efectúe la reparación del vehículo y vuelva a presentarse.

No obstante, el en la medida efectuada se registra un nivel de evaluación superior en 6 dBA al valor límite de emisión establecido, se procederá a la inmovilización inmediata del vehículo, sin perjuicio de autorizar su traslado para su reparación, siempre que éste se efectúe de manera inmediata. Una vez hecha la reparación se realizará un nuevo control de emisión.

b) Normas para sistemas sonoros de alarmas

A efectos de esta Norma, se entiende por sistema de alarma todo dispositivo sonoro que tenga por finalidad indicar que se está manipulando sin autorización la instalación, el bien o el local en el que se encuentra instalado.

Atendiendo a las características de su elemento emisor sólo se permite instalar alarmas con un sólo tono o dos alternativos constantes. Quedan expresamente prohibidas las alarmas con sistema en los que la frecuencia se puede variar de forma controlada.

Las alarmas cumplirán los siguientes requisitos:

- La duración máxima de funcionamiento continuado del sistema sonoro no podrá exceder, en ningún caso, de 60 segundos.
- Se autorizan sistemas que repitan la señal de alarma sonora un máximo de dos veces, separadas cada una de ellas por un período de silencio comprendido entre 30 y 60 segundos.
- El ciclo de alarma sonora puede hacerse compatible con la emisión de destellos luminosos.
- El nivel sonoro máximo autorizado es de 80 dBA, medidos a 3 metros de distancia y en la dirección de máxima emisión.

Los sistemas de alarma, regulados por el Real Decreto 880/81 de 18 de mayo, (Ministerio del Interior. Vigilancia y Seguridad. Prestación privada de servicios y actividades) y demás disposiciones legales sobre prestaciones privadas de servicios de seguridad, deberán estar en todo momento en perfecto estado de ajuste y funcionamiento con el fin de impedir que se activen por causas injustificadas o distintas a las que motivaron su instalación.

Se prohíbe el accionamiento voluntario de los sistemas de alarma, salvo en los casos y horarios que se indican a continuación:

- Pruebas excepcionales, cuando se realizan inmediatamente después de la instalación para comprobar su correcto funcionamiento.
- Pruebas rutinarias o de comprobación periódica de funcionamiento.

En ambos casos, las pruebas se realizarán entre las 10 y las 20 horas y por un período de tiempo no superior a cinco minutos. No se podrá realizar más de una comprobación rutinaria al mes y previo conocimiento de los servicios municipales.

c) Actividades de ocio, espectáculos, recreativas y culturales.

c.1) Actividades en locales cerrados

Este tipo de locales deberá respetar el horario de cierre establecido legalmente.

Los titulares de los establecimientos deberán velar para que los usuarios, al entrar y salir del local, no produzcan molestias al vecindario. En caso de que sus recomendaciones no sean atendidas, deberán avisar inmediatamente a la policía local, a los efectos oportunos.

En todos aquellos casos en que se haya comprobado la existencia reiterada de molestias al vecindario, el Ayuntamiento podrá imponer al titular de la actividad la obligación de disponer, como mínimo, de una persona encargada de la vigilancia en el exterior del establecimiento.

c.2) Actividades en locales al aire libre

En las autorizaciones que con carácter discrecional y puntual se otorguen para las actuaciones de orquestas, grupos musicales y otros espectáculos en terrazas o al aire libre, figurarán como mínimo los condicionantes siguientes:

- Carácter estacional o de temporada.
- Limitación de horario de funcionamiento.

Si la actividad se realiza sin la correspondiente autorización municipal o incumpliendo las condiciones establecidas en ésta, el personal acreditado del Ayuntamiento podrá proceder a paralizar inmediatamente la actividad, sin perjuicio de la correspondiente sanción.

Los kioscos, terrazas de verano y discotecas de verano con horario nocturno que dispongan de equipos de reproducción musical, deberán acompañar a la solicitud de licencia un estudio acústico de la incidencia de la actividad sobre su entorno; al objeto de poder delimitar con claridad el nivel máximo de volumen permitido a los equipos musicales y con el fin de asegurar que, en el lugar de máxima afección sonora, no se superen los correspondientes valores de nivel sonoro continuo equivalente definidos en el artículo 6 de esta Norma.

c.3) Actividades ruidosas en la vía pública

En aquellos casos en los que se organicen actos en las vías públicas, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal en las vías o sectores afectados, los niveles señalados en las Tablas del apartado 7.6.8 de esta Norma.

Asimismo, en las vías públicas y otras zonas de concurrencia pública, no se podrán realizar actividades como cantar, proferir gritos, hacer funcionar cualquier aparato o dispositivo de reproducción de sonido, que supere los valores de nivel sonoro continuo equivalente establecidos en la presente Norma.

c.4) Trabajos en la vía pública y en las edificaciones.

Los trabajos realizados en la vía pública y en las edificaciones se ajustarán a las siguientes prescripciones:

- El horario de trabajo será el comprendido entre las 7 y las 22 h en los casos en los que los niveles de emisión de ruido superen los indicados en las Tablas del apartado 7.6.8 de esta Norma, para los periodos nocturnos.

- No se podrán emplear máquinas cuyo nivel de emisión sea superior a 90 dBA. En caso de necesitar un tipo de máquina especial cuyo nivel de emisión supere los 90 dBA (medido a 5 m de distancia), se pedirá un permiso especial, donde se definirá el motivo de uso de dicha máquina y su horario de funcionamiento. Dicho horario deberá ser expresamente autorizado por los servicios técnicos municipales.

- Se exceptúan de la obligación anterior las obras urgentes, las que se realicen por razones de necesidad o peligro y aquellas que por sus inconvenientes no puedan realizarse durante el día. El trabajo nocturno deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento.

- Se prohíben las actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares entre las 22 y las 7 horas, cuando estas operaciones superen los valores de nivel sonoro continuo equivalente y afecten a áreas acústicas tipo I y II de esta Norma.

d) Ruidos producidos en el interior de las edificaciones por las actividades comunitarias que pudieran ocasionar molestias.

La producción de ruido en el interior de los edificios deberá mantenerse dentro de los valores límite que exige la convivencia ciudadana y el respeto a los demás.

Se prohíbe cualquier actividad perturbadora del descanso en el interior de las viviendas, en especial desde las 22 h hasta las 7 h, que supere los valores de nivel sonoro continuo equivalente establecidos en la presente Norma.

La acción municipal irá dirigida especialmente al control de los ruidos en horas de descanso, debido a:

- a) Comportamiento incívico que conlleve el incumplimiento de esta Norma.
- b) Funcionamiento de electrodomésticos, aparatos e instrumentos musicales o acústicos.
- c) Funcionamiento de instalaciones de aire acondicionado, ventilación y refrigeración.
- d) Otras causas fijadas por la Corporación Municipal

Los poseedores de animales domésticos están obligados a adoptar las medidas necesarias para impedir que la tranquilidad de sus vecinos sea alterada por el comportamiento de aquéllos.

Se prohíbe, desde las 22 hasta las 7 horas, dejar en patios, terrazas, galerías y balcones u otros espacios abiertos, animales domésticos que con sus sonidos perturben el descanso de los vecinos.

El funcionamiento de los electrodomésticos de cualquier clase, de los aparatos y de los instrumentos musicales o acústicos en el interior de las viviendas, deberá ajustarse de forma que no se superen los valores de nivel sonoro continuo equivalente establecidos en el artículo 6 de esta Norma.

El funcionamiento de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación y refrigeración no deberá originar en los edificios contiguos o próximos, no usuarios de estos servicios, valores que nivel sonoro continuo equivalente superiores a los establecidos en el Artículo 6 de la presente Norma.

Los infractores de alguno o algunos de los artículos contenidos en esta sección, previa denuncia y comprobación del personal acreditado del Ayuntamiento, serán requeridos para que cesen la actividad perturbadora, sin perjuicio de la imposición de la sanción correspondiente.

A estos efectos, el responsable del foco emisor tiene la obligación de facilitar el acceso al edificio al personal acreditado del Ayuntamiento.

7.6.16. Normas de control y disciplina acústica

a) Atribuciones del Ayuntamiento

Corresponde al Ayuntamiento la adopción de las medidas de vigilancia e inspección necesarias para hacer cumplir las normas de calidad y de prevención acústica establecidas en esta Norma, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección atribuidas a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por acuerdo del Pleno Municipal de este ayuntamiento

El personal acreditado en funciones de inspección tendrá, entre otras, las siguientes facultades:

- Acceder, previa identificación y con las autorizaciones pertinentes, a las actividades, instalaciones o ámbitos generadores o receptores de focos sonoros.
- Requerir la información y la documentación administrativa que autorice las actividades e instalaciones objeto de inspección.
- Proceder a la medición, evaluación control necesarios en orden a comprobar el cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia y de las condiciones de la autorización con que cuente actividad. A estos efectos, los titulares las actividades deberán hacer funcionar los focos emisores en la forma que se les indique.

Los titulares de las instalaciones equipos generadores de ruidos, tanto aire libre como en establecimientos locales, facilitarán a los inspectores acceso a instalaciones o focos de emisión de ruidos y dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquéllos proceso operativo.

b) Denuncias

Las denuncias que se formulen darán lugar a la apertura de las diligencias correspondientes, con el fin de comprobar la veracidad de los hechos denunciados y, si es necesario, a la incoación de un expediente sancionador, notificándose a los denunciantes las resoluciones que se adopten.

Al formalizar la denuncia se deberá facilitar los datos necesarios, tanto del denunciante como de la actividad denunciada, para que por los órganos municipales competentes puedan realizarse las comprobaciones correspondientes.

c) Adopción de medida correctoras

En caso de que el resultado de la inspección determine un exceso en el nivel sonoro continuo equivalente no superior a 6 dBA con respecto a los límites que se establecen en el artículo 6, sin perjuicio de las sanciones que procedan, se establecerán unos plazos para la corrección de estos niveles sonoros, que serán los siguientes:

- Si el exceso es inferior o igual a 3 dBA: Se concederá un plazo de dos meses.
- Si el exceso es superior a 3 dBA per inferior o igual a 6 dBA: Se concederá u plazo de un mes.

d) Suspensión del funcionamiento de la actividad

Cuando el resultado de la inspección determine un exceso en el nivel sonoro continuo equivalente superior a 6 dBA con respecto a los límites que se establecen en el artículo 6, la autoridad municipal competente, previa iniciación de expediente sancionador, podrá dictar resolución que suspenda el funcionamiento de la actividad, en tanto se instalen y comprueben las medidas correctoras fijadas para evitar un nivel sonoro que exceda del permitido.

En casos debidamente justificados podrá concederse una prórroga en los plazos específicos de adaptación.

e) Cese de actividades sin licencia

Tratándose de actividades e instalaciones productoras de ruidos que no cuenten con la necesaria licencia municipal, se procederá por la autoridad municipal competente al cese de la actividad, previa iniciación de expediente sancionador.

f) Orden de cese inmediato del foco emisor

En el supuesto de producción de ruidos que, contraviniendo esta Norma, provoquen riesgo de grave perjuicio para la salud de las personas, los agentes municipales competentes propondrán la suspensión inmediata del funcionamiento de la fuente perturbadora, de no ser atendido el requerimiento previo al responsable de la actividad para que adopte las medidas correctoras precisas para adaptarse a la Norma.

El órgano municipal competente acordará, en su caso, la orden de cese inmediato del foco emisor, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

g) Multas coercitivas

A fin de obligar a la adopción de las medidas correctoras que sean procedentes, la autoridad municipal competente podrá imponer multas coercitivas sucesivas de hasta 600 euros cada una, que se aplicarán una vez transcurrido el plazo otorgado para la adopción de las medidas ordenadas.

h) Infracciones administrativas

Se consideran infracciones administrativas las acciones y las omisiones que sean contrarias a las normas establecidas en esta Norma.

Las infracciones se clasifican en graves y leves, de conformidad con la tipificación establecida en los artículos siguientes.

- Infracciones administrativas graves Constituyen infracciones administrativas graves, las siguientes conductas contrarias a esta Norma:
- a) No facilitar el acceso para realizar las mediciones sobre niveles de emisión sonoros
 - b) El incumplimiento de las exigencias y condiciones de aislamiento acústico en edificaciones.
 - c) El incumplimiento de las prescripciones técnicas generales establecidas en esta Norma.
 - d) Exceder los límites de emisión sonora en más de 6 dBA.
 - e) Incumplimiento de las condiciones de aislamiento acústico establecidas en la licencia municipal.
 - f) Incumplimiento de las obligaciones derivadas de la adopción de medidas cautelares.
 - g) Reincidencia en faltas leves.
- i) **Infracciones administrativas leves**
- Constituyen infracciones administrativas leves, las siguientes conductas contrarias a esta Norma:
- a) El no facilitar la información sobre medidas de emisiones e inmisiones en la forma y en los periodos que se establezcan.
 - b) Exceder los límites admisibles de emisión en 6 o menos dBA.
 - c) Poner en funcionamiento focos emisores fuera del horario autorizado, tratándose de instalaciones o actividades que tienen establecidos límites horarios de funcionamiento.
 - d) El comportamiento incívico de los vecinos cuando desde sus viviendas transmitan ruidos que superen los niveles de inmisión establecidos en esta Norma.
 - e) Cualquier otra conducta contraria a esta Norma.
- j) **Personas responsables**
- Son responsables de las infracciones, según los casos, y de conformidad con el Artículo 130 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, las siguientes personas:
- a) Los titulares de las licencias o autorizaciones municipales.
 - b) Los explotadores de la actividad.
 - c) Los técnicos que emitan los certificados correspondientes.
 - d) El titular del vehículo o motocicleta o su conductor.
 - e) El causante de la perturbación.

- k) **Procedimiento sancionador**
- La autoridad municipal competente ordenará la incoación de los expedientes sancionadores e impondrá las sanciones que correspondan según esta Norma, observando la normativa vigente en materia de procedimiento sancionador.
- l) **Cuantía de las multas**
- Sin perjuicio de exigir, cuando proceda, las correspondientes responsabilidades civiles y penales, las infracciones a los preceptos de la presente Norma se sancionarán como sigue:
- 1) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 1.501 a 15.000 euros.
 - 2) Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta 1.500 euros.
- m) **Graduación de las multas**
- Las multas correspondientes a cada clase de infracción se graduarán teniendo en cuenta, como circunstancias agravantes, la valoración de los siguientes criterios:
- a) La gravedad del daño producido en aspectos sanitarios, sociales o naturales.
 - b) El beneficio derivado de la actividad infractora.
 - c) Las circunstancias dolosas o culposas del causante de la infracción.
 - d) La reincidencia.
- n) **Prescripción de infracciones y sanciones**
- Las infracciones y sanciones administrativas previstas en esta Norma prescribirán en los siguientes plazos:
- 1) Las graves en el de dos años.
 - 2) Las leves en el de seis meses.
- o) **Transitoriedad**

Tabla 1: Límites máximos de nivel sonoro para motocicletas.

Categoría de motocicletas cilindrada	Valores expresados en dB (A)
<= 80 c. c.	78
<= 125 c.c.	80
<= 350 c.c.	83
<= 500 c. c.	85
> 500 c.c.	86

Los límites máximos a aplicar a los ciclomotores serán los correspondientes a los establecidos en esta Tabla a igualdad de cilindrada.

Tabla 2. Límites máximos de nivel sonoro para otros vehículos.

Categorías de vehículos	Valores expresados en dB(A)
Vehículos destinados al transporte de personas con capacidad para 8 plazas sentadas como máximo, además del asiento del conductor.	80
Vehículos destinados al transporte de personas con capacidad para más de 8 plazas sentadas, además del asiento del conductor, y cuyo peso máximo no sobrepase las 3,5 toneladas.	81
Vehículos destinados al transporte de personas con capacidad para más de 8 sentadas, además del asiento del conductor, y cuyo peso máximo exceda las 3,5 toneladas.	82
Vehículos destinados al transporte de personas con capacidad para más de 8 plazas sentadas, además del asiento del conductor, cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 147 KW (ECE).	85
Vehículos destinados al transporte de mercancías, que tengan un peso, máximo que no exceda de 12 toneladas.	86
Vehículos destinados al transporte de mercancías, que tengan un peso máximo que exceda de 12 toneladas y cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 147 KW (ECE).	88

7.7. Protección de los vertidos y contaminaciones.

7.7.1. Vertidos sólidos.

- Clasificación de vertidos.

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido, se clasifican en:

- **Residuos de tierras y escombros.** Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades propias del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente, con independencia de autorizaciones que el Ayuntamiento solicite a la Consejería de Medioambiente de la Comunidad de Madrid.
- **Residuos orgánicos.** Son aquellos que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

- **Normas de protección**

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito espacial para utilizarlo como vertedero de residuos incluidos los residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece el Reglamento de la Ley 20/1986, de 14 de Mayo, así como dar cumplimiento a lo establecido por la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, y la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, incluyendo el cumplimiento de los Decretos 83/99, de 3 de Junio y 61/94 sobre regulación de Residuos biosanitarios y citotóxicos, y sus actividades. Dicha competencia, corresponde a la Administración Autonómica, si bien el Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas complementarias y/o de gestión diferida.

También será de aplicación la Ley de Envases y residuos de Envases 11/97 de 24 de Abril, y las condiciones señaladas en el Pliego de Condiciones vigente que rige la recogida de residuos sólidos en el término municipal.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán de acuerdo con lo preceptivo por el Plan Regional de Gestión de Residuos y el Plan Integral de Residuos Inertes de la CAM, y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

- **Regulación específica**

Los vertidos sólidos quedan regulados por la regulación legal aplicable.

No obstante, para los vertidos de tierra y escombros autorizados, se establece la obligación por parte del promotor de depositar una fianza que garantice que dichos vertidos se han producido en vertedero autorizado y responden a obras que cuenten con licencia.

Dicha fianza se regulará de acuerdo con las determinaciones que al efecto establezca el Ayuntamiento.

7.7.2. Vertidos líquidos de aguas residuales.

- **Regulación específica**

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 10/93 de Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la CAM y su normativa de desarrollo.

Las aguas residuales no podrán verse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Anexo II de la Ley 10/93 de Vertidos Líquidos Industriales, por la Consejería de Medio Ambiente de la CAM y por la Confederación Hidrográfica del Tajo, como Organismo responsable de la Cuenca y el propio Ayuntamiento.

También se deberá cumplir, la Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963 Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980 las condiciones específicas de la Ley Autonómica 10/991 de 4 de Abril, el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales y la Ley 10/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas. Así como el artículo 7 del Decreto 170/98 sobre la gestión de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

• Normas de protección

Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las establecidas en la legislación vigente, y concretamente en los anexos 1 y 2 de la Ley 10/93,y el Decreto 170/98 de gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales. Las condiciones de los caudales vertidos serán las siguientes:

- El Ayuntamiento garantizará la completa separación de la red de aguas pluviales, de acuerdo a lo indicado en el citado Estudio de Capacidad Hídrica.
- Los instrumentos que desarrollen el presente Plan deberán incluir información del cumplimiento de los condicionantes impuesto en este y deberán ser remitidos a la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, para su aprobación.

1ª Ausencia de materias inflamables.

2ª PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).

3ª Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40º centígrados.

4ª Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.

5ª Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).

6ª Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1.000 mg/l).

7ª Demanda bioquímica de oxígeno (DBO₅) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).

8ª Composición química de valores límites para los parámetros-unidad que se relacionan:

Parámetro-unidad. Nota Valores límites.

- + Aluminio (mg/l) (H)1
- + Arsénico (mg/l) (H)0,5
- + Bario (mg/l) (H)20
- + Boro (mg/l) (H)2
- + Cadmio (mg/l) (H)0,1
- + Cromo III (mg/l) (H)2
- + Cromo IV (mg/l) (H)0,2
- + Hierro (mg/l) (H)2
- + Manganeso (mg/l) (H)2
- + Níquel (mg/l) (H)2
- + Mercurio (mg/l) (H)0,05
- + Plomo (mg/l) (H)0,2
- + Selenio (mg/l) (H)0,03
- + Estaño (mg/l) (H)10
- + Cobre (mg/l) (H)0,2
- + Zinc (mg/l) (H)3
- + Tóxicos metálicos (l) 3
- + Cianuros (mg/l) 0,5
- + Cloruros (mg/l) 2000
- + Sulfuros (mg/l) 1
- + Sulfitos (mg/l) 1

- + Sulfatos (mg/l) 2000
- + Fluoruros (mg/l) 6
- + Fósforo total (mg/l) 10
- + Fósforo total (mg/l) (K) 0,5
- + Amoníaco (mg/l) (L) 15
- + Nitrógeno nítrico (mg/l) (L) 10
- + Aceites y grasas (mg/l) 20
- + Fenoles (mg/l) (M) 0,5
- + Aldehídos (mg/l) 1
- + Detergentes (mg/l) (N) 2
- + Pesticidas (mg/l) (P) 0,05

- A) El límite se refiere al elemento disuelto, como Ion o en forma compleja.
- B) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.
- C) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.
- D) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.
- E) Expresado en C6O14H6.
- F) Expresado en lauril-sulfato.
- G) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9ª Aguas residuales radioactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

10ª Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

11ª Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación depuradora. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad. Para las actividades reguladas en la Ley 10/93.

Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, se exigirán en todos los desarrollos urbanísticos redes separativas para los vertidos de agua residuales y de la recogida de aguas pluviales.

7.7.3. Vertidos gaseoso

• Regulación específica

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el los vertidos gaseosos quedan regulados en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976 sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial.

7.8. Otras protecciones del medio urbano

La protección medioambiental del medio urbano debe alcanzar a todos aquellos que garanticen su conservación y mejora.

En este sentido se establecen las siguientes protecciones:

- RDL 11/2005 Medidas Urgentes en Materia de Incendios Forestales.
- D. 31/2003 Reglamento de Prevención de Incendios en la Comunidad de Madrid.

7.8.1. Protección contra incendios

La protección contra incendios será la regulada por la CTE y las normas de prevención de incendios por cada tipo de actividad, en concreto:

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas en la CTE y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-09-79.
- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social de 24-10-79.
- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

Protección luminica y electromagnética.

Las edificaciones y sus instalaciones se realizarán cumpliendo todas las normas en materia de iluminación a los efectos de que alcancen las condiciones mínimas establecidas por los Reglamentos Electrotécnicos.

Asimismo se efectuarán las iluminaciones teniendo en cuenta las perturbaciones que se puedan causar a las edificaciones y parcelas colindantes y a la vía pública. En este sentido se exigirá la autorización del colindante para la realización de iluminaciones cuando a juicio del Ayuntamiento quede afectada la propiedad colindante por la iluminación exterior que se proyecte realizar.

Por último se deberán cumplir los Reglamentos vigentes en orden a no producir alteraciones electromagnéticas en las propiedades colindantes como consecuencia de la ubicación de fuentes que puedan producir perturbaciones.

- RD 1066/01, Reglamento que establece, las condiciones de dominio público radioeléctricas restricciones a las emisiones y medidas de Protección.
- Ley 32/ 2003, General de Telecomunicaciones.
- D. 131/97, 16 octubre, requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación a infraestructuras eléctricas.

Se deberá redactar una Ordenanza Municipal de Alumbrado exterior pro al protección del Medio Ambiente, mediante la mejora de la eficiencia energética (IDAE, Ministerio de Ciencia y Tecnología)

7.8.2. Protección para la supresión de barreras físicas.

El Art. 49 de la Constitución española obliga a los poderes públicos a que realicen una política que permita a los disminuidos físicos disfrutar de los mismos derechos que se otorgan a todos los ciudadanos.

Estos derechos no pueden ser disfrutados si en calles, plazas, parques y edificios, existen barreras que dificulten su total movilidad.

El Estado ha reflejado su atención sobre este tema, mediante la Ley 13/1.982 de 7 de Abril y la Comunidad de Madrid por la Ley 11/1.984 de 6 de Junio, de Servicios Sociales.

En el Párrafo 2, del Título 11, Capítulo primero, de la Ley 8/1993 de 22 de Junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se dice: "Los Entes Locales deberán elaborar planes especiales de actuación, para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las Normas de Accesibilidad.

Se hace imprescindible en aplicación de los principios Constitucionales de política social y de las leyes que regulan la materia, se cumplan las normas que garanticen la accesibilidad y el uso de bienes y servicios a todos aquéllas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida teniendo la regulación que se establece a continuación:

Definición de accesibilidad.

Se entiende por accesibilidad aquélla característica del urbanismo, de las edificaciones, del transporte y de los sistemas y medios de comunicación sensorial que permita su uso a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial: se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento y la circulación con seguridad de las personas.

Alcance de esta protección.

- Itinerarios peatonales:

El trazado y diseño de los mismos contemplará la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, grado de inclinación de los desniveles y características de los bordillos.

- Pavimentos: Serán antideslizantes y sin resaltes que puedan producir tropiezos a los viandantes. Las rejillas y registros estarán enrasados con el pavimento circundante. - Vados: Tendrán en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado. - Pasos de peatones: Se tendrá en cuenta el desnivel, longitud de recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate. - Escaleras: El diseño y trazado de las escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos. - Rampas: El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinales y transversales, la anchura libre mínima y el pavimento. - Parques, Jardines, plazas y espacios libres públicos: Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los criterios señalados anteriormente para itinerarios peatonales. Los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos, de un inodoro y lavabo de las características reseñadas en las especificaciones técnicas. - Aparcamientos: En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizados para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción. - Señalización: Las señales de tráfico, semáforo, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.	- Elementos urbanos varios: Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal. Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando se constituyan en obstáculos. - Protección y señalización de las obras en la vía pública: Los andamiajes, zanjales o cualquier otro tipo de obras en la vía pública, deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes. Las especificaciones técnicas de esta Normativa serán las contenidas en la Ley 8/1993, de 22 de Junio. - Construcción de edificios. En todos los edificios se cumplirán las normas de supresión de barreras que se regulan a continuación. Supresión de barreras arquitectónicas Se clasifican las barreras arquitectónicas en: - BAU: Barreras Arquitectónicas urbanísticas. Son las existentes en las vías públicas así como en los espacios libres de uso público. - BAE: Barreras Arquitectónicas en la Edificación. Son las existentes en el interior de los edificios, tanto públicos como privados. - BAT: Barreras Arquitectónicas en los Transportes. Son las existentes en los medios de transporte. - BACS: Barreras en las Comunicaciones Sensoriales. Se entiende como BACS todo aquel impedimento que imposibilite o dificulte la expresión o recepción de mensajes a través de los medios o sistemas de comunicación sean o no de masas. A su vez se consideran tres tipos de espacios, instalaciones o servicios, en función de su accesibilidad, para personas en situación de limitación o con movilidad reducida: - Adaptados Son las instalaciones o servicios que cumplen los requisitos fundamentales que garantizan su utilización a las personas con limitación o movilidad reducida. - Practicables Son las que sin ajustarse a todos los requisitos necesarios, no impiden su utilización de forma autónoma. - Convertibles Son las que, mediante modificaciones que no afecten a su configuración esencial, puedan transformarse, como mínimo, en practicables.
--	--

En consecuencia, los espacios, instalaciones o servicios que se proyecten o construyan a partir de la fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas, deberán reunir la condición de "Adaptados", según la anterior definición; las ya existentes deberán ser "Convertidas" para que se conviertan en "Practicables".

- **Accesibilidad en los edificios de uso público.**

La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados, destinados a un uso público se efectuará de forma que resulten "adaptados".

Los edificios de uso público deberán permitir el acceso y uso de los mismos a las personas en situación de limitación o movilidad reducida.

Los edificios comprendidos en esta definición, así como cualesquiera otros de análoga naturaleza, tienen la obligación de observar las prescripciones de esta Normativa.

- **Accesos al interior de las edificaciones.**

Al menos uno de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.

Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.

Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo, el diseño y trazado de escaleras, ascensores y espacios de acceso.

- **Aseos.**

Al menos uno de los aseos que se dispongan en los edificios públicos deberá ser accesible, disponiéndose los elementos de manera que puedan ser usados por cualquier persona.

- **Servicios e instalaciones.**

En todos aquellos elementos de la construcción de servicios e instalaciones de general utilización se tendrán en cuenta los parámetros fijados en los párrafos precedentes, para asegurar el acceso y uso de los mismos, así como los específicos de diseño en mobiliario.

- **Espacios reservados.**

Los locales de espectáculos, aulas y otros análogos dispondrán de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas.

Se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan.

La proporción de espacios reservados será del 2 % del aforo y estos estarán debidamente señalizados.

- **Accesibilidad en los edificios de uso privado.**

La Ley 3/1.990 de 4 de Junio, modifica la Ley 49/1.960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal, sobre el régimen de adopción de acuerdos por las Juntas de Propietarios para la realización de obras de supresión de barreras en edificios de propiedad particular.

Teniendo en cuenta la función social que ha de cumplir la propiedad, el derecho de todas las personas minusválidas disfrutar de una vivienda digna y Art. 47 y 49 de la Constitución española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1.992, de 7 de Abril, de Integración Social de los minusválidos, los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento vigilarán que en los edificios que se pretendan construir en el municipio, a partir de la aprobación de las presentes normas, se tengan en cuenta los siguientes requisitos:

- Dispondrán de un itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.
- Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios anexos.
- La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada serán practicable para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

Los derechos que aquí se reconocen también deben hacerse extensivos a las personas mayores de 70 años, sin que sea necesaria la acreditación de minusvalía.

Especificaciones técnicas de las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas.

- **Itinerarios Peatonales**

Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado serán las siguientes:

- a) El ancho libre mínimo será de 1,20 metros.
- b) La altura máxima de los bordillos será de 14 centímetros, debiendo rebajarse a nivel de pavimento en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación.
- c) Los desniveles constituidos por un único peldaño deberán ser sustituidos por una rampa que cumpla los requisitos señalados en el artículo 10 de la citada Ley.

- **Pavimentos**

Los pavimentos serán antideslizantes y sin resaltes que puedan producir tropiezos a los viandantes. Cuando haya que instalar rejillas, éstas tendrán una abertura máxima de 10 mm y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas. Los árboles que se sitúen en los itinerarios tendrán cubiertos los alcorques con rejillas u otros elementos enredados en el pavimento.

- **Vados**

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

 - a) Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesan no queden afectados por pendientes longitudinales superiores al 12 por 100 o transversales superiores al 2 por 100.
 - b) Los destinados a la eliminación de barreras arquitectónicas, además de cumplir con el apartado anterior, se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo del 8 por 100 y 2 por 100 respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1,80 metros y el pavimento cumplirá las especificaciones reseñadas respecto al mismo.

- **Paso de Peatones**

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

 - a) Se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el apartado anterior.
 - b) Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará, rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones.
 - c) Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,20 metros en todo su ancho.
 - d) Los pasos de peatones elevados y subterráneos se construirán complementándose obligatoriamente las escaleras con rampas, ascensores o tapices rodantes.

- **Escaleras**

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

 - a) Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva.
 - b) Se realizarán de forma que tengan una dimensión de huella no inferior a 0,30 metros y de tabica no superior a 0,17 metros.
 - c) No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
 - d) Su anchura libre será como mínimo de 1,20 metros.
 - e) Las mesetas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.
 - f) Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, en alturas de 0,70 y 0,90 metros, cuidando que el grosor y la distancia a la pared de adosamiento, en caso de que exista, permita un fácil y seguro aislamiento también a las personas con dificultades de manipulación.
 - g) La huella se construirá en material antideslizante, sin resalte sobre la tabica.
- h) Las escaleras de largo recorrido deberán partirse, introduciendo descansillos intermedios.
 - i) Deberá señalarse con pavimento de textura y color diferentes el inicio y final de la escalera.

- **Rampas**

Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado, serán:

 - a) Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curva.
 - b) Su pendiente longitudinal máxima será de 12 por 100 en recorridos iguales o inferiores a 3 metros y del 8 por 100 en recorridos superiores hasta un límite de 10 metros. Si la longitud del tramo es superior se harán distintos tramos en zig zag hasta alcanzar la longitud total. La pendiente máxima transversal será del 2 por 100.
 - c) Por su mayor pendiente respecto a los itinerarios peatonales deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos en las condiciones descritas en el apartado f) de las anteriores especificaciones sobre escaleras, además de contar con protecciones a ambos lados que sirvan de apoyo y eviten el deslizamiento lateral.
 - d) Su anchura mínima será de 1,20 metros.
 - e) El pavimento será antideslizante, debiendo señalarse con diferente textura y color el inicio y final de las mismas.

- **Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos.**

Las especificaciones técnicas concretas serán:

 - a) Los huecos y espacios de acceso, así como los pasos o distribuciones interiores, tendrán las dimensiones señaladas en los artículos precedentes.
 - b) Dispondrá de un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia de 1.50 metros de diámetro.
 - c) Los aparatos sanitarios, que estarán dotados de elementos auxiliares de sujeción y soportes abatibles a una altura de 0,75 metros y con una longitud de 0,50 metros, tendrán a su alrededor e inferiormente el espacio necesario libre de todo obstáculo, que permita, en todo caso, la aproximación frontal y su uso.
 - d) En el caso del inodoro deberá, asimismo, permitirse la aproximación lateral, disponiéndose a este efecto de un espacio libre mínimo a ambos lados de 0,70 metros.
 - e) Los accesorios del aseo y sus mecanismos eléctricos, cuando los tengas, deberán estar a altura de 0,90 metros, así como permitir una fácil manipulación.
 - f) El borde inferior del espejo deberá situarse a una altura superior a 0,80 metros.

- Aparcamientos

Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán las siguientes:

- Los aparcamientos públicos reservarán un número de plazas equivalente al 5% de la capacidad total, para personas en situación de movilidad reducida.
- Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situaciones de movilidad reducida.
- Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 5,0 metros por 3,60 metros.

- Señalización

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

- Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 metros. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.
- Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros.
- No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.
- En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 0,90 metros.
- Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias o de mecanismo alternativo, que sirva de guía a los invidentes cuando se abra el paso a los viandantes.

- Elementos urbanos varios

Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplir serán:

- No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,10 metros.
- Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura máxima de 1,20 metros y las bocas de contenedores y papeleras a 0,90 metros.
- Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 metros.
- Los caños o grifos de las fuentes bebederos estarán situados a una altura de 0,70 metros sin obstáculos o bordes para su acceso y serán fácilmente accionables.
- Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1,00 metros de ancho todos los elementos del mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

- Protección y señalización de las obras en la vía pública

Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán:

- La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjías, calicatas u obras análogas y separadas de ellas al menos 0,50 metros. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cables o similares.
- Las vallas estarán dotadas de luces rojas que permanecerán encendidas toda la noche.

Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios.

En cualquier caso se deberá cumplir la Ley 8/1993, de 22 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

- Accesos

En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 125 m².

- + Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm. con suelo antideslizante.
- + Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas con las siguientes medidas mínimas:
- + Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m. y a menos de 50 cm. de la puerta.
- + Entrada libre 85 cm. con puertas telescópicas.
- + Profundidad mínima 1,40 metros.
- + Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

- Aseos.

En cada edificio de más de 500 m² de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

- + En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m.) y su radio de giro (1,50 m.).
- + Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m. y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.
- + La grifería de los aseos será de cruceta.

- + El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m. y se dispondrán con una ligera inclinación.
 - + La altura máxima del inodoro será de 50 cm. desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm. del suelo o en los paramentos verticales.
 - + Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
 - + En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.
- Rampas interiores.**
- Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.
- Teléfonos.**
- Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estándar para minusválidos.

- Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.

Quando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes.

- **Aparcamientos.**

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

Medidas de control.

- **Licencias y autorizaciones municipales.**

El cumplimiento de los preceptos de las presentes Normas, será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales.

- Contratos administrativos.

Los Pliegos de Condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a las presentes Normas.

- **Control de las condiciones de accesibilidad.**
- Si en las obras que se realicen se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se incoará expediente de infracción urbanística por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

El símbolo internacional de accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras arquitectónicas será de obligada instalación en los edificios de uso público.

Régimen Sancionador

- Infracciones.**
- Las acciones u omisiones que contravengan estas normas, constituyen infracción y serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en este documento.
- Las infracciones tendrán la consideración de muy graves, graves y leves.
- Tienen carácter muy grave las infracciones que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio.
- Tienen carácter de grave las infracciones de esta normativa que obstaculicen, limiten o dificulten de forma muy importante el libre acceso a cualquier medio.

Tienen carácter de leve las acciones u omisiones que contravengan las Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, pero no impidan la utilización del espacio, el equipamiento la vivienda los sistemas de comunicación, por personas en situación de limitación o con movilidad reducida y ocasionen perjuicio moderado en el libre acceso al medio.

- Sanciones.

Por faltas muy graves: Hasta un máximo de 3.005,06 euros.

Por faltas graves: Hasta un máximo de 1.803,06 euros.

Por faltas leves: Hasta un máximo de 600,01 euros.

El expediente sancionador será incoado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y sometido a la Alcaldía para su aprobación por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, que decidirá, en definitiva el importe de la sanción.

Para graduar el importe de las multas se tendrá en cuenta

- La gravedad de la infracción.
- El coste económico derivado de las actuaciones de accesibilidad necesarias.
- El perjuicio directo o indirectamente causado.
- La reiteración del responsable y el grado de culpa de cada uno de los responsables.

En las obras y demás actuaciones que se ejecutaran con inobservancia de estas Normas, serán responsables, el empresario de las mismas, el técnico-director de las mismas y subsidiariamente el promotor.

Normas supletorias.

Las presentes Normas de Protección a la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se elaboran en cumplimiento de la Ley 8/1.993, de 22 de Junio.

7.9. Protección de los recursos naturales

Los recursos naturales del municipio deben ser objeto de protección específica, y su alcance se realiza en función de cada uno de los recursos existentes.

• Protección avifauna

Con el objetivo de la protección a la avifauna, deberá darse cumplimiento a lo establecido con respecto a los tendidos eléctricos en el Decreto D40/1998.

• Protección de los recursos hídricos, canales y riegos.

Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, fuentes, arroyos, etc., deberá mantenerse en su estado actual.

En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por la Ley de Aguas y por el Canal de Isabel II, y demás normativa en vigor.

• Protección de los cauces y cursos de agua.

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Calificaciones urbanísticas e informes.

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas en la Ley 9/2001, para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

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

Condiciones particulares.

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica o fisicoquímica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración, se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por la Consejería de Medio Ambiente de la CAM y/o el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento para el municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y los nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación riparia existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.
- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.
- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y en todo caso se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente, incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.
- **Protección de las áreas forestales y de cultivos.**
Las áreas forestales del municipio se sujetarán a las condiciones de protección específica que se derivan de las normas reguladas por las Leyes y Decretos promulgados por la Comunidad Autónoma y que se pormenorizan en las calificaciones del suelo no urbanizable específicamente protegido del Capítulo 10.

Medidas Correctoras, alternativas de ubicación y precauciones especiales.

Las alternativas que condicionan los posibles efectos ambientales son principalmente de dos naturalezas diferentes:

- Alternativas de Ubicación, es decir, distintas localizaciones para una misma propuesta.
- Alternativas de Proyecto, es decir, distintos procesos para conseguir el mismo fin del proyecto. Pueden ser procesos alternativos de construcción o de transformación.

Las alternativas de ubicación cuentan con más dificultades, ya que se pueden considerar las propuestas como razonables, no mejorando los impactos al medio ambiente la ubicación de las mismas en otros enclaves.

Sin embargo, la localización de los nuevos usos del suelo es la que determina en principio, los efectos más importantes. Por ello, se hace necesario justificar ambientalmente las ubicaciones de los sectores de nuevo desarrollo, aunque se considera que las zonas propuestas como nuevos usos del suelo son las ambientalmente más correctas ya que suponen una continuidad al desarrollo del municipio sin crear islas de desarrollo o barreras ecológicas infranqueables que antes no estuvieran ya determinadas. Bien es cierto, que aunque la ubicación sea la óptima en cuanto a los objetivos de desarrollos descritos en el capítulo correspondiente, también es cierto, que estos nuevos usos del suelo van a suponer una serie de efectos ambientales que deberán ser compensados o minimizados en lo que sea posible. En apartados posteriores se muestran una serie de medidas especiales, preventivas y correctoras que se considera que se deben tener en cuenta en las zonas de actuación previstas y sus respectivas zonas de influencia dentro del planeamiento del Municipio de Meco.

7.10. Protección del Patrimonio Histórico y Arqueológico

7.10.1. Legislación aplicable y definiciones

El Patrimonio Histórico y Arqueológico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M de 16 de Julio de 1998) y por la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y sus Reglamentos.

Integran el Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid los bienes muebles e inmuebles de carácter cultural e histórico, para cuyo estudio es preciso utilizar metodología arqueológica. También lo integran el territorio o paisaje habitado por el hombre en época histórica y prehistórica y los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con el ser humano y con sus orígenes y antecedentes. (Art.39 Ley 10/98).

Los bienes que integran el Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid se clasifican, a efectos de su protección específica, en Bienes de Interés Cultural y Bienes Incluidos en Inventario (Art.8.2 Ley 10/98).

El patrimonio histórico de Meco lo integran aquellos bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección. Asimismo quedarán sometidos al régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, los bienes citados en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

7.10.2. Patrimonio Arqueológico

7.10.2.1 Ámbito y régimen de aplicación.

El ámbito y régimen de aplicación de estas normas tiene carácter general, por lo que su uso será complementario y estará subordinado a las medidas específicas que se desarrollen para cualquier Bien del Patrimonio Arqueológico del municipio de Meco. Dichas medidas específicas serán aprobadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Las presentes normas se refieren a los suelos y elementos que conforman las Áreas de Protección Arqueológica ubicadas en este término municipal, que tendrán que ser protegidos por pertenecer al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid.

Cualquier tipo de actuación que afecte a estos suelos o elementos contará con un informe arqueológico previo y la correspondiente autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

Para el resto de suelos o elementos del municipio que no formen parte de estas Áreas de Protección Arqueológica, en caso del descubrimiento de restos arqueológicos en ellos, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 43, 45 y 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

7.10.2.2 Áreas de protección arqueológica. (APA)

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas normas para la situación y calificación de las áreas de protección señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme se avance en su conocimiento o presunción.

Valor arqueológico: Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

APA: El término municipal de Meco, a los efectos de su protección, se divide en áreas de protección, de acuerdo con los siguientes criterios:

Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de APA.

Los Bienes de Interés Cultural y los sometidos al régimen de protección previsto para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales les serán de aplicación las normas previstas para un área de protección arqueológica A.

Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

En el caso de Bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico se aplicarán las normas previstas para el área de protección arqueológica B.

Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

7.10.2.3 Normas de actuación.

El capítulo VI del Título I de la ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico, paleontológico en la Comunidad de Madrid. Junto con ellas, se adoptarán las siguientes medidas:

- Normas para Áreas A

a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, tal y como se expone en los artículos 40.2, 41 y 42 de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b) La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, aunque para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse. Tras ella, se presentará el preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid que, a su vez, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas.

d) El informe, tras la peritación arqueológica, deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos y aprobar la realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- En función de los restos localizados:
- Solicitar la continuación de los trabajos arqueológicos por un plazo determinado.
- Proponer la conservación del Patrimonio Arqueológico localizado.
- Determinar las condiciones para la continuación de la reglamentaria.

e) Si la conservación del Patrimonio Arqueológico supone pérdida de aprovechamiento urbanístico, por no poder recomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

- Normas para APA B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de prospección y sondeos.

Para la realización de este trabajo arqueológico, se seguirá el procedimiento técnico y administrativo descrito anteriormente (Apartado 4.1.a., b y c).

Si las intervenciones realizadas diesen un resultado negativo (inexistencia de Patrimonio Arqueológico), podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si por el contrario, dichas intervenciones diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, acatándose a partir de ese momento toda la normativa descrita en el apartado anterior para esta APA (4.1.).

- Normas para Áreas C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Para la realización de este trabajo arqueológico, se seguirá el procedimiento descrito anteriormente (Apartado 4.1.a., b y c).

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de Patrimonio Arqueológico, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, acatándose a partir de ese momento toda la normativa descrita anteriormente para esta APA (apartado 4.1.).

7.10.2.4 Medidas generales de conservación e inspección.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las medidas impuestas para las APA, prohibiéndose también los vertidos, escombros y basuras sobre ellos.

Sin perjuicio del resto de legislación vigente, se destacan los artículos 18, 19 y 44 de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en cuanto a la conservación e inspección de bienes arqueológicos.

En los supuestos de protección de los bienes que integran el Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid no previstos en su Ley, serán de aplicación los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan (Ley 10/98, dispo.adic. 4ª), así como cualquier otra medida compatible con la legislación sectorial que recoja este Plan General, o que provenga de la legislación urbanística o medioambiental vigente en la Comunidad de Madrid.

7.10.2.5 Difusión y Fomento.

En el artículo 1.1. y 1.2 de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se expone que la difusión, estímulo del conocimiento y promoción del Patrimonio Histórico para la ciudadanía, son objeto y fin de las Administraciones públicas, que podrán establecer colaboración, cooperación y coordinación entre ellas para conseguirlos.

La disposición adicional octava de esta Ley, incide en estos preceptos para el caso concreto de la Administración regional, especificando que la Consejería de Cultura y Deportes promoverá la colaboración con los medios de comunicación social a fin de fomentar la divulgación del conocimiento del Patrimonio Histórico, pudiendo establecer a tal efecto los convenios de colaboración que estime oportunos.

Independientemente de otras medidas de difusión que pudieran darse, se facilitará al ayuntamiento el acceso a la información sobre las intervenciones realizadas, para que la incluya en el Catálogo de bienes y espacios protegidos, así como las posibles modificaciones de estas normas en relación con la nueva documentación obtenida.

En cuanto a otras medidas de fomento, estas normas atienden a lo estipulado en el título II de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, así como a cualquier otra norma o disposición, que respetando siempre a la citada Ley, permita estimular la protección y difusión del Patrimonio Arqueológico del municipio.

7.10.2.6 Disciplina.

Ante el incumplimiento de los deberes que exponen estas normas, será de aplicación el Título III de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y para lo no previsto en él, se recurrirá a los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan, así como al resto de legislación que concurre en la materia y que está vigente en la Comunidad de Madrid, en lo que se refiere a la disciplina y legalidad infringida.

7.10.3. Patrimonio Histórico

7.10.3.1 Ámbito y régimen de aplicación

En el casco urbano de Meco, se encuentra situada la iglesia parroquial de la Asunción de Nuestra Señora, del segundo tercio del siglo XVI, inmueble declarado monumento histórico-artístico, de carácter nacional, por Real Decreto 774/1982, de 26 de febrero (en la actualidad Bien de Interés Cultural), delimitación del entorno de protección aprobado por Decreto 114/1994, de 10 noviembre.

Cualquier actuación en un Bien de Interés Cultural y/o incluido en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, o en su entorno de protección, requiere la previa autorización de la Consejería competente (en la actualidad a través de la Dirección General de Patrimonio Histórico), antes de la concesión de licencia o autorización municipal.

Las actuaciones realizadas sin dicha autorización o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma están sometidas a lo especificado en la legislación de Patrimonio Histórico, en cuanto a medidas a adoptar para el restablecimiento de la legalidad infringida y régimen sancionador.

Según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, que seguidamente se transcribe, quedan sometidos al régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, los bienes que en ella se citan:

"DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

Quedan sometidos al régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, los siguientes bienes sitos en su territorio salvo los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles e Inmuebles del Ministerio de Educación y Cultura al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico.

Las iglesias, ermitas, cementerios y edificios singulares con más de cien años de antigüedad y asimismo los molinos, bodegas, cuevas y abrigos que contengan manifestaciones culturales, puentes, estaciones de ferrocarril, canales "viages" de agua, norias, potros y fraguas y caminos históricos más de cien años de antigüedad.

Teatros, mercados y lavaderos representativos de los usos para los que fueron edificadas, con más de cien años de antigüedad,

Los castillos, casas fuertes, torreones, murallas, recintos fortificados, estructuras militares y defensivas, emblemas, piedras heráldicas, rollos, cauces de término, hitos y picotas con más de doscientos cincuenta años de antigüedad.

Los muebles de carácter artístico o representativos de la forma de vida o de producción singular de la población de la región de Madrid que cuenten con más de doscientos años de antigüedad. "

Según la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la ahora Consejería de Cultura y Turismo ha de emitir informe preceptivo que será determinante de la resolución, antes de la aprobación provisional de todos los instrumentos de planeamiento, respecto del régimen aplicable a los Bienes que constituyen el objeto de dicha Ley. Se entiende que tal circunstancia es extensible también a todas las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc.).

7.11. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias

La aplicación de medidas preventivas/protectoras, correctoras y compensatorias tiene como objetivo eliminar o mitigar las afecciones derivadas del desarrollo urbanístico que se prevé en el Plan General de Meco. La aplicación de estas medidas no siempre implica la desaparición de las afecciones, pero pretende mejorar y potenciar las condiciones ambientales que quedarían en el medio natural sin su aplicación.

Respecto a la aplicación de las medidas como regla general indicar que, tanto desde el punto de vista ambiental como desde el económico, es mejor prevenir las afecciones que tratar de corregirlas o mitigarlas una vez que estas se han producido.

Existen tres tipos de medidas en función de sus objetivos respecto al desarrollo del Plan General de Meco:

Medidas preventivas:

Evitan la aparición de la afección, por lo que el impacto no se produce o su intensidad y magnitud son bajas.

Medidas correctoras:

Se aplican sobre las afecciones que son recuperables, su objetivo es anular, corregir o atenuar la afección producida sobre el medio.

Medidas compensatorias:

Se realizan para compensar en la medida de lo posible las alteraciones producidas por afecciones severas. Estas medidas no evitan ni minimizan la aparición del efecto tratan de compensando llevando a cabo actuaciones en otras zonas distintas de las que se produce la afección.

7.11.1. Instalación de superficies drenantes

Esta medida es de tipo correctora y trata de mitigar la afección producida por la impermeabilización de amplias zonas por ocupación del terreno para la construcción de viviendas, el asfaltado de las calles y viales y las zonas de aparcamiento, fundamentalmente.

La medida consiste en la instalación de aceras con pavimento poroso, de manera que se permita el drenaje no se interrumpa la infiltración del agua de lluvia en el subsuelo. Esta medida será de aplicación en las zonas residenciales. En los viales internos de las zonas residenciales esta medida queda descartada ya que pavimentos porosos generan mayores niveles de ruido al paso de los vehículos. En las zonas industriales se descarta esta medida ya que la probabilidad de ocurrencia de vertidos accidentales de sustancias contaminantes es mayor, por lo que es más recomendable dirigir las aguas pluviales hacia una red que las lleve hasta la depuradora para su tratamiento. Si esto no fuera posible, se contempla también la posibilidad de instalar balsas de decantación y una vez producida ésta ser reconducidas hasta la depuradora.

7.11.2. Cumplimiento del decreto 40/1998

En los desarrollos previstos en el Plan General de Meco deberá tenerse en cuenta respecto las infraestructuras de transporte de energía el Decreto 40/1998, de 5 de Marzo, Normas Técnicas en Instalaciones Eléctricas para la Protección de la Avifauna de la Comunidad de Madrid (BOCM 25/03/1998).

Este Decreto es de aplicación a las instalaciones eléctricas aéreas de alta tensión que discurran por territorio de la Comunidad de Madrid (art.1). Las instalaciones sometidas a las normas establecidas en este Decreto se recogen en el art. 2.

El objetivo de esta medida preventiva (en el caso de nuevas instalaciones) o correctora (en el caso de las ya existentes), es el de reducir los riesgos de electrocución y choque de la avifauna, así como el impacto paisajístico que producen los tendidos eléctricos.

Entre las medidas concretas que se quieren realizar en el Plan General de Meco, destaca el soterramiento de las líneas de alta tensión en los Suelos Urbanizables y el establecimiento de medidas disuasorias para las aves en los tendidos eléctricos en los Suelos Protegidos (fundamentalmente en la ZEPA).

7.11.3. Relacionadas con la protección de la avifauna de la ZEPA

Las medidas correctoras y compensatorias que a continuación se describen permitirán mejorar la situación de las poblaciones de las especies por las que se declaró la ZEPA y el valor del ecosistema en su conjunto. El conjunto de medidas se han extraído de los estudios sobre la avifauna de la ZEPA realizados (anexo IV), destacando las siguientes:

- Arrendamiento de terrenos

Esta medida consistirá en el arrendamiento de terrenos dentro de la ZEPA nº 139 y en una superficie equivalente a la ocupada por los nuevos desarrollos dentro de la ZEPA. El objetivo de esta medida es el de mejorar las condiciones del hábitat de las aves esteparias de la zona.

Los terrenos que se arrenden deberán ser adecuados para desarrollo de la actividad de las especies de Avutarda, Aguilucho cenizo, Aguilucho pálido y Cernícalo primilla. Para estos terrenos se establecerá un plan de cultivos, que establezca un control de la siembra y recolección, el abandono de productos fitosanitarios en estas zonas y el control de la caza en el área. A este plan deberá dar su visto bueno la Consejería de Medio Ambiente, con el fin no sólo de garantizar la conservación de las poblaciones existentes sino potenciarla.

La duración de esta medida se establece para un plazo no inferior a 15 años.

- Control y seguimiento de las poblaciones

Esta medida consiste en la realización de un estudio continuado y exhaustivo de las especies citadas, de tal manera que abarque el período de cría, el de dispersión y el de agrupamiento invernal. Este estudio deberá estar en funcionamiento durante la vigencia del Plan General.

- Instalación de nidos artificiales para Cernícalo primilla

Esta medida se llevará a cabo mediante el desarrollo de un proyecto que estudie la mejor localización de nidos artificiales para el primilla, efectúe un seguimiento de la población así como de la ocupación de dichos nidos.

- Control de líneas eléctricas e instalación de salvapájaros y aislantes

Con esta medida se pretende contribuir al mantenimiento las poblaciones mediante la eliminación de causas no naturales de muerte.

Para ello, se deberá hacer un estudio del paso de líneas eléctricas por el municipio, y especialmente por la ZEPA, para conocer su estado actual y la posible afección sobre la avifauna. El estudio propondrá una serie de medidas a tomar para evitar la afección, como es el soterramiento de las líneas eléctricas y/o el uso de salvapájaros de última generación, el control y aislamiento de las torres, en las zonas en las que se va a actuar.

Esta medida se encuentra, en parte, contemplada en el Plan General, ya que establece la obligatoriedad de soterramiento de todas las líneas de alta tensión que discurran por terrenos de la ZEPA y suelos urbanizables que no se encuentran en ZEPA. El soterramiento a realizar en la ZEPA se hará sobre 1,7 Km de tendidos eléctricos.

- Implantación de la Agenda 21 Local

La experiencia demuestra que el proceso de Agenda 21 constituye uno de los elementos más importantes de concienciación ambiental y de desarrollo sostenible para las entidades locales. Debido al gran componente de participación social que presenta puede ayudar al conocimiento del valor ambiental de la ZEPA entre la población del entorno y llegar a convertir este espacio en un valor más de la identidad del municipio.

Otras medidas que se consideran son:

- El estudio del cambio de orientación de los sectores residenciales que se proyectan dentro de la ZEPA, para distribuirlos en paralelo a la autopista R2, disponiendo la urbanización adosada a la R2, y las zonas verdes sirviendo de zona de amortiguación hasta la Cañada Real Galiana, concentrándolas al Norte de la parcela recalificada. De esta forma, al quedar el sector residencial a cota muy inferior a las zonas importantes para la ZEPA y aumentar de forma importante la distancia que la separaría, se evitaría incidir sobre ellas.
- La disposición y diseño de las zonas verdes, así como otras medidas (por ejemplo vallado), deberían dificultar el acceso de la población hacia el interior de la ZEPA desde los nuevos desarrollos.
- Por último, el Plan General deberá indicar de forma expresa la imposibilidad de nuevas recalificaciones dentro de la ZEPA, que afectarían a zonas de mayor importancia para la avifauna.
- El desarrollo del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la ZEPA, es otra de las medidas que sin duda contribuirá a la conservación de las poblaciones de avifauna de la ZEPA. Por tanto, es importante que la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, inicie el procedimiento para comenzar los estudios necesarios para la elaboración del PORN.

7.11.4. Relacionadas con la ubicación y diseño de edificios y zonas industriales

En relación a los edificios:

- La definición arquitectónica y constructiva de la edificación debe tener en cuenta las características ambientales del entorno natural (topografía, vegetación, vientos, precipitaciones, temperaturas, radiación solar, humedad relativa) para conseguir un mejor comportamiento energético y medioambiental de las edificaciones. Así mismo, hay que conocer los niveles máximos acústicos permitidos en el interior de la vivienda con el fin de emplear el aislamiento más adecuado.
- Se estudiará la forma del edificio, entendida como la relación entre la superficie y el volumen del mismo, buscando la más aconsejable en relación al clima de la región y microclima derivado de la ubicación del edificio. De esta manera se diseñarán edificios con criterios que mejoren su comportamiento energético y medio ambiental.
- La altura y localización del edificio no debe limitar el acceso a la luz del sol a los edificios vecinos.
- Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.

- Diseñar las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural. Lo mejor es orientar las fachadas a este y oeste ya que reciben una cantidad de radiación solar e iluminación equivalentes tanto en verano como en invierno. No obstante las orientadas al oeste deben minimizar sus aberturas para evitar sobrecalentamientos al final de los días en verano. Así mismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y aprovecharlas al máximo.

En relación a las áreas comerciales e industrias:

- Las áreas comerciales e industrias que se instalen seguirán una ordenación tal que, las más contaminantes serán las que se ubiquen en las zonas más alejadas de las zonas residenciales con el fin de minimizar las posibles afecciones a la salud pública. De la misma forma, esta medida puede minimizar el ruido generado por la instalación de los polígonos industriales, situando las más ruidosas más alejadas de las áreas residenciales.
- Se recomienda el acceso a las zonas industriales por la parte más alejada a las zonas residenciales y de equipamientos, para evitar en la medida de lo posible el paso de vehículos pesados. Esta medida puede aplicarse también para minimizar la emisión de ruido en las zonas urbanas.

7.11.5. Promoción de la implantación de energías renovables e introducción de criterios de eficiencia energética en los desarrollos urbanísticos

Los edificios son grandes consumidores de energía (en España, aproximadamente el 21% del consumo energético total). Por tanto, cualquier reducción en el consumo por m², supone un ahorro económico y medioambiental muy significativo. Esta reducción se consigue mediante la correcta adaptación a la climatología del emplazamiento, así como el empleo de tecnologías que reduzcan la dependencia de las fuentes de energía convencionales.

Por ello, con el objetivo de disminuir los requerimientos energéticos de las nuevas construcciones de Meco se proponen las siguientes actuaciones:

- Elaboración de una Ordenanza Solar Municipal en la que se especifique la obligatoriedad de incorporar sistemas de aprovechamiento de energía solar térmica para el calentamiento de A.C.S., en las edificaciones de nueva construcción y en las que se realicen grandes reformas, siempre que sea técnicamente viable.
- En la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo se tendrán en cuenta criterios que permitan que el diseño de las edificaciones se pueda realizar teniendo en cuenta parámetros de ahorro energético (relación entre anchura de la calle y altura de las edificaciones, orientación de las fachadas, dirección de los vientos, etc.).
- Diseño de la envolvente térmica de los edificios en concordancia con las características climáticas locales de Meco, primando un aislamiento térmico adecuado, que minimice los requerimientos energéticos para la calefacción.
- Promover e informar acerca del uso de lámparas de bajo consumo en el interior de las edificaciones.
- Evaluar la posibilidad de implantación de huertos solares en zonas favorables del suelo no urbanizable.

7.11.6. Protección del paisaje natural y urbano

Las medidas relacionadas con el paisaje natural son:

- Las actuaciones en el medio natural deberán garantizar las vistas panorámicas.
- Las edificaciones, obras y cerramientos en el medio natural se deberán realizar evitando colores que destaquen respecto de los predominantes en el paisaje o materiales que generen reflejos.
- Las instalaciones agropecuarias deberán estar apantalladas con especies arbóreas de manera que los elementos que puedan producir un impacto visual queden ocultos.

Respecto a la protección del paisaje urbano se deberá:

- Proteger las visualizaciones del núcleo urbano tanto desde el exterior de éste como desde el interior.
- Localizar los elementos discordantes del paisaje, tales como antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas fuera de las zonas definidas como visualizaciones protegidas.

7.11.7. Depuración de aguas residuales

Las aguas fecales de todo el entorno urbano del municipio de Meco se tratarán en la EDAR que está proyectada y cuyas características pueden verse en el Anexo VI "Estudio de Capacidad Hídrica para el cumplimiento del Decreto 170/98". Esta depuradora presentará capacidad suficiente en su segunda fase de ampliación para dar servicio tanto a las zonas ya consolidadas como a las ampliaciones previstas en el P.G.O.U.

7.11.8. Control de la contaminación atmosférica y acústica

Las medidas encaminadas a minimizar las **emisiones de contaminantes atmosféricos**, sin perjuicio de lo que detalla la legislación vigente al respecto, se resumen a continuación, y se recogen en el anexo V "Estudio de contaminación atmosférica".

- Estimación de las emisiones de origen doméstico

Se propone llevar a cabo campañas de concienciación sobre el ahorro de energía en los hogares, informando a los ciudadanos sobre la distribución del consumo de energía en los hogares y los puntos en que es más sencillo actuar para reducir este consumo y consecuentemente se reducirían las emisiones de contaminantes que lleva asociado.

- Acerca del tráfico rodado

Se propone promover el uso del transporte público, así como realizar campañas de concienciación sobre las posibilidades de ahorro de combustible al circular.

- Acerca del parque industrial

En cuanto a la **ubicación** de las industrias potencialmente contaminantes, se propone la valoración de un estudio de alternativas previo a la autorización de la actividad, de manera que siempre que sea técnica y económicamente viable se ubiquen en lugares que ocasionen el menor impacto ambiental posible, teniendo en cuenta factores como la distribución de vientos dominantes en la zona.

Por lo que respecta a las medidas para **minimizar las emisiones** de contaminantes de determinadas industrias, se proponen una serie de medidas para minimizar las emisiones de cada industria según el sector a que pertenezca. Será responsabilidad de la autoridad competente concretar el detalle y las obligaciones que deberá cumplir cada una de las industrias que se estiman más contaminantes, así como establecer los plazos para supervisar la correcta aplicación de las medidas, de acuerdo con la legislación vigente al respecto.

En cuanto a legislación cabe destacar la aplicación de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, aplicable a todas las instalaciones en las que se desarrolle alguna de las actividades industriales incluidas en las categorías enumeradas en el anexo I de dicha norma, y de conformidad con lo establecido en la Decisión 2000/479/CE, sobre el Inventario Europeo de Emisiones. Con ello se persigue controlar la contaminación industrial realizando un **registro de empresas contaminantes**.

Como soluciones, para conseguir reducir los **niveles sonoros** por debajo del límite establecido en el Decreto 78/1999 en función del uso del suelo, para mantener la zonificación de usos del Plan General de Ordenación del municipio, extraídas del Estudio Acústico del P.G.O.U. de Meco (ver anexo VIII) son las siguientes:

- Como solución que repercutirá en zonas próximas a la vía perimetral de Meco, prohibir la circulación de pesados (salvo excepciones muy puntuales) y limitar la velocidad a 30km/h para todo tipo de vehículos.
- Viviendas unifamiliares en "La Sangrera": utilizar como pantalla el cierre de las parcelas residenciales más cercanas a la vía perimetral. Las dimensiones consideradas para los citados cierres, que deberán ser valorados con mayor detalle en el plan parcial y proyecto constructivo de esta zona, son las siguientes:

	Altura	Longitud	Área
Muro 1	2 m	735,6 m	1471,0 m ²
Muro 2	2 m	468,7 m	937,4 m ²

- Viviendas unifamiliares y multifamiliares "Carracalderon" y "La Yegua":

"Carracalderon", viviendas unifamiliares y multifamiliares tras zona comercial: se ha considerado que la edificación de esta zona comercial tendrá una altura de 9m, aprovechando el efecto de apantallamiento.

Junto a vía perimetral, en usos previstos para viviendas multifamiliares, tanto en "La Yegua" y "Carracalderon", se propone la construcción de locales comerciales en primera línea de unos 7m de altura y a continuación las viviendas multifamiliares, siendo posibles distintas configuraciones, de forma que los primeros hagan de barrera acústica sobre los segundos.

Estas son las soluciones estudiadas como medida correctora, presentando en los mapas M10 (diurno) y M11 (nocturno) los niveles de ruido considerando, en aquellas soluciones de muros y apantallamientos, su construcción se deberá realizar en la posición indicada en los planos, aunque se deberán especificar con mayor detalle en el desarrollo de planes parciales y proyectos constructivos.

De este modo, en ambos periodos se consigue cumplir los valores límites establecidos en el decreto, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Las áreas previstas para viviendas multifamiliares en "La Sangrera", son las únicas en la que son excedidos por poco los límites en fachadas próximas a la vía perimetral, por lo que se recomienda además cuidar la distribución interna de estas edificaciones (cocina, baños a fachada exterior) así como exigir un aislamiento de ventanas de las fachadas mas afectadas, cuya definición debería ser adecuada al plan parcial en su correspondiente estudio acústico y en el proyecto final de esta zona, en función de la disposición final de las viviendas. Solución también aconsejable en las viviendas del mismo tipo en "La Yegua", junto a la M-116.
- En aquellos casos de viviendas unifamiliares considerando los cierres de parcela como pantallas, cuyas dimensiones y ubicación deberán ser valorados con mayor detalle en el proyecto constructivo de estas zonas o en el plan parcial. Si en su correspondiente estudio acústico, con la solución actual los límites fuesen superados en poco, se podría optar por orientar y diseñar los edificios para lograr un efecto de barrera por ejemplo con los garajes o evitar la apertura de ventanas en la fachada más expuesta.
- En las áreas Tipo III, dotacional, previsto entre la vía perimetral y la R-2 de "La Yegua" y junto a la R-2 en "Camino del Mar", se recomienda que las dotaciones que estén junto a la R-2, las fachadas que den a ésta no presenten apenas ventanas, y que cuiden el aislamiento de la misma.
- Por último, con respecto a la zona verde prevista a lo largo del arroyo de "Las Monjas", sería interesante que todo lo que sea mobiliario (bancos, columpios, etc.) se ubique al Este del arroyo, de modo que la zona junto a la M-116 sea sólo de tránsito y acceso al resto, así como el área junto a la R-2, a ambos lados.

7.11.9. Cuidado y tratamiento de zonas verdes urbanas

Las zonas verdes urbanas deberán contemplar, al menos, las siguientes medidas:

- En las obras de urbanización de los nuevos sectores deberán respetarse los ejemplares de mayor porte, para lo cual se deberá realizar un inventario que posteriormente se recogerá en las fichas urbanísticas correspondientes.
- En el caso de que el apeo de pies sea imprescindible, bien se realizarán trabajos de traslado de los pies, o bien se realizará una valoración de acuerdo con la Norma Granada.
- En caso de talado de los pies se deberá realizar la plantación de una superficie equivalente dentro de la zona reservada a espacios verdes de ese mismo sector.
- Las zonas verdes de nueva creación deberán tener en consideración la legislación acústica en lo referente a los niveles sonoros máximos que podrán registrarse en las zonas verdes estanciales.
- Las zonas verdes deberán ser repobladas con especies autóctonas, preferentemente de carácter xerófilo para fomentar las medidas tendentes al ahorro de agua.
- El agua de riego de las zonas verdes deberá realizarse preferentemente con agua depurada.

- En los jardines privados, queda prohibida la plantación masiva de césped y se prescribe la plantación de al menos un pie arbóreo cada 50 m2 con especies autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona.

7.11.10. Control de la contaminación de suelos y aguas subterráneas

Las medidas a considerar para estos factores ambientales se han basado en las características hidrogeológicas de Meco, en los resultados obtenidos en el Estudio de la caracterización de la calidad del suelo y en el Informe previo de análisis ambiental. Teniendo en cuenta la ausencia de una contaminación de aguas subterráneas, en las zonas analizadas, las medidas de protección serán las siguientes:

Establecimiento de zonas de elevada permeabilidad- el objetivo es favorecer la llegada de las aguas de origen pluvial a los acuíferos. Esta medida se instalará en todas las zonas verdes, tanto públicas como privadas y en el sector SUS-AE 1, en el que se proyecta la instalación de sistema de drenaje que favorezcan la infiltración de las aguas pluviales, previamente depuradas.

Creación de puntos de control de la calidad del agua- se propone el mantenimiento de, al menos, dos puntos de control de las aguas subterráneas en Meco. Estos puntos se deberán situar en el sector de nueva creación SUS- AE 1 en el suroeste del término municipal y el otro punto se deberá situar en las proximidades del arroyo de las Monjas, al Norte de la R-2.

Creación de perímetros de seguridad en torno a los cauces fluviales- esta medida se aplicará en el cauce del arroyo de las Monjas y se hará mediante la clasificación del suelo entre la carretera M-116 y el Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre de dicho arroyo, como Red Pública a obtener como Zona Verde.

Respecto a la **contaminación de suelos**, a petición de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se ha realizado un estudio de la caracterización de la calidad del suelo con un grado de detalle equivalente al de los Planes Parciales. El resultado de las analíticas en las zonas conflictivas ha permitido concluir que los niveles de metales pesados, hidrocarburos y nitratos existentes en Meco, no presentan riesgo para la salud, por lo que queda establecido el Blanco Ambiental.

7.11.11. Relacionadas con el ahorro de agua

Las medidas enfocadas al **ahorro de agua potable** están dirigidas a la instalación de sistemas en las viviendas o edificaciones. Entre ellas destacan:

- 1) Optimización de los sistemas de abastecimiento de agua:
 - Calibración frecuente de los medidores volumétricos.
 - Instalación de un programa de mantenimiento preventivo que incluya detección de fugas en las operaciones que usan agua, como inodoros y grifos.
 - Optimización de los procesos individuales y del equipo en las principales áreas de consumo de agua.
- 2) Instalación de dispositivos para ahorrar agua:
 - Inodoros: se deben instalar los de bajo consumo, que disponen de dos posibilidades de utilización de 3 y 6 litros.

- Duchas: pueden generar consumos de hasta 100 litros por ducha, y esto se puede disminuir instalando restrictores de flujo, o bien cambiándolas por otras de bajo consumo.
- Grifos (llaves): las llaves de lavabos, fregaderos, lavaderos, etc. pueden adaptarse con restrictores de flujo.
- Aspersores para riego: se pueden adaptar relojes y otros dispositivos de tiempo a los aspersores de agua para riego de jardines, para que puedan operarse y pararse automáticamente durante la noche, cuando la evaporación de agua es mínima.
- Revisar que estén totalmente cerradas las llaves de grifos y que no queden abiertas innecesariamente.
- Aislar las tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el tiempo en que se deja correr el agua hasta que se pone caliente.
- Optimización de los sistemas de depuración para incrementar el volumen de aguas depuradas.

En relación al **ahorro de agua** para su uso en equipamientos y zonas verdes se define:

- Uso de aguas recicladas para el riego de parques, jardines y zonas verdes en general, así como en las zonas de equipamiento deportivo y recreativo en los que se requieran grandes volúmenes de agua.
- Se establecerá una red separativa de agua potable y agua reciclada.
- Ajustar el riego de jardines a calendarios y horarios con baja evaporación en el día.
- Las especies vegetales a implantar en las zonas verdes deben ser autóctonas o en su defecto presentar bajos requerimientos hídricos.
- La superficie de césped ornamental se limitará al mínimo y será sustituida por especies autóctonas xerófitas con bajos requerimientos hídricos.

7.11.12. Gestión de los residuos sólidos urbanos generados

La gestión de los residuos sólidos generados en Meco se ha analizado en el capítulo cuarto. A continuación se exponen las principales conclusiones de dicha gestión:

- Los residuos que se generan en el municipio son de cuatro tipos: agrícolas, inertes, industriales y residuos domiciliarios y asimilables a urbanos.
- La generación de residuos sólidos urbanos en Meco tiene un ratio de 1,11 Kg/hab/día.
- La zona de estudio pertenece a la Unidad Territorial de Gestión UTG-1 (Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos).
- Se estima un incremento en la generación de residuos de 9.800 toneladas/año.

- La gestión de los residuos urbanos generados supone la recogida selectiva de los mismos en 5 tipos de contenedores, según se indica en el Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid.

- Los residuos urbanos generados serán transportados hasta el Vertedero Sanitariamente Controlado de Alcalá de Henares.
- Meco pertenece a la Unidad Técnica de Gestión 4 según el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2002-2011). El Plan prevé la construcción de un vertedero de RCD en Torres de la Alameda, por lo que se deberá clausurar el actual vertedero de inertes existente en Meco.
- Como medidas de prevención se indican las siguientes, algunas de ellas extraídas del Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid (1997-2005):
 - + Incremento en la recogida de vidrio mediante la instalación de una red de contenedores con un ratio de 1 contenedor por cada 1.000, 800 o 600 habitantes en función de la densidad de población. También se deberán establecer sistemas de recogida de vidrio en actividades hosteleras.
 - + Incremento en la recogida del papel y cartón. Para ello deberá aumentarse la red de este tipo de contenedores y alcanzar el ratio de 1 contenedor por cada 680 habitantes.
 - + Introducir el concepto de separación de residuos en los hogares mediante el método de la doble bolsa, una para los plásticos, metales y bricks y otra para los residuos orgánicos. Asimismo, separar el cartón y papel del resto de residuos, para facilitar su uso en la fabricación del papel reciclado; y el vidrio depositándolo en contenedores adecuados.
 - Impulsar la recogida selectiva de los residuos peligrosos de tipo doméstico como pilas, medicamentos, etc. en los puntos de venta.
 - Destinar los escombros de las obras de las viviendas a escombreras debidamente autorizadas.
 - La frecuencia de la recogida de residuos sólidos urbanos deberá ser gestionada por el Ayuntamiento de Meco y su transporte a los centros de transferencia y vertederos de destino final, deberá ser coordinada conjuntamente por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento.
 - Realización de planes de información y concienciación ciudadana con el fin de reducir el volumen de residuos generado y aumentar el de residuos reciclables. En estos se incluyen medidas como reducir la compra de productos de usar y tirar, alargar el ciclo de vida de los productos, etc.
 - Finalmente, indicar que recientemente (diciembre de 2005) se ha procedido a la apertura de un Punto Limpio en el término municipal de Meco, de gestión municipal. No obstante y debido al crecimiento que propone el Plan General se hace necesaria la planificación para la creación en un futuro de un segundo punto limpio, que debería ser gestionado por la Comunidad de Madrid.

7.11.13. Gestión de residuos y vertidos líquidos industriales

Debido a que se propone la creación de nuevas reservas de suelo para la instalación de zonas industriales, los polígonos industriales que se desarrollen en el municipio de Meco deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos en cumplimiento del art. 30 de la Ley 5/2004, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

- En los viarios principales se instalarán báculos de 10 metros con luminarias tipo hermético y cierre de vidrio plano, con hermeticidad del bloque óptico IP-66, clase II y hermeticidad de auxiliares eléctricos IP-43 con cristal refractor de vidrio borosilicatado con prismas y sistema reflector de aluminio para lámpara de 150W, raqueta de aluminio inyectado, tapón y soporte portalámparas sellados.
 - Todas las luminarias garantizarán el nivel de iluminación mínimo exigido y respetarán los valores de contaminación lumínica, también tendrán un reductor de potencia nocturno.
 - Se recomienda la no instalación de carteles luminosos en todo el término municipal.
- Con estas medidas se consigue disminuir el consumo energético, al aumentar la eficacia de las luminarias; disminuir las molestias a la fauna nocturna y la contaminación lumínica por dispersión a la atmósfera de un exceso de intensidad lumínica.
- Finalmente se propone la zonificación del término municipal de Meco en zonas que admitan mayor o menor luminosidad según el uso actual o propuesto.

Esta zonificación se basa en las recomendaciones de la Commission Internationale de l'Eclairage (CIE) relativas a los parámetros luminotécnicos:

Clasificación de la Zona	Descripción
E1	Áreas con Entornos Oscuros: Espacios naturales protegidos y áreas de notable belleza natural.
E2	Áreas de Bajo Brillo: generalmente fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales.
E3	Áreas de Brillo Medio: normalmente residenciales urbanas.
E4	Áreas de Brillo Alto: genéricamente áreas urbanas que incluyen zonas residenciales y para usos comerciales con una elevada actividad durante la franja horaria nocturna.

Teniendo en cuenta la clasificación anterior, y salvo que concurren causas justificadas que autoricen su excepción en cada caso concreto, el término municipal se clasificaría en las siguientes zonas:

Clasificación de la Zona	Situación
E1	ZEPA, LIC y Espacio Natural Catalogado.
E2	Suelos No Urbanizables de protección.
E3	Suelo Urbano Consolidado, Urbano No Consolidado y Suelos Urbanizables Sectorizados
E4	Ninguno, excepto Zonas de Uso Industrial y Comercial, siempre que estén alejadas de Zonas E1.

La clasificación propuesta, en caso de ser aceptada, supondría la limitación en la intensidad de la iluminación en el flujo hemisférico superior (FHS %), definiéndolo como la proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto al flujo total saliente de la luminaria, cuando la misma está montada en su posición de instalación. En ese caso, los valores límite serían los siguientes:

Asimismo, los vertidos líquidos que se generen en las industrias deberán gestionarse según lo dispuesto en la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, sobre Vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

Los residuos industriales serán recogidos para ser depositados en vertederos específicos de inertes y especiales, localizados fuera del término y cuya gestión quedará sujeta a cada industria.

Las empresas encargadas de la recogida de este tipo de residuos deberán estar autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

7.11.14. Protección del medio nocturno

Los nuevos desarrollos deberán mantener unas condiciones de iluminación tenues para evitar o minimizar al máximo la contaminación lumínica. Teniendo en cuenta que la zona de actuación es colindante con una zona de protección (ZEPA) tendrán que controlarse las condiciones de iluminación nocturna a fin de evitar la contaminación lumínica.

El crecimiento que se plantea en la revisión del Plan General de Meco se asienta, preferentemente sobre zonas que en la actualidad están dedicadas al uso agrícola. Estas zonas pasarán a estar rodeadas de campos de cultivo por el Oeste y el Este, que albergan fauna característica de este tipo de vegetación. Por lo que será necesario controlar las condiciones de iluminación nocturna, a fin de disminuir las molestias a la fauna.

El conjunto de medidas propuestas están enfocadas a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el despilfarro de energía. La elección de las medidas ha tenido en cuenta las propuestas de la Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno:

- La orientación de las luminarias no debe dirigirse hacia el exterior del sector, es decir, hacia la zona contigua sin urbanizar.
- Dirigir la luz en sentido descendente, especialmente en la iluminación de edificios y monumentos. Para que el deslumbramiento sea mínimo se recomienda dirigir el haz de luz manteniéndolo por debajo de 70°.
- Eliminación de obstáculos (follaje de los árboles) que impiden la correcta dirección del haz de luz y aumentan la dispersión hacia el cielo.
- Se recomienda implantar aparatos con reflector asimétrico que permitan mantener su cierre frontal paralelo o casi paralelo a la superficie que se quiere iluminar.
- Instalación de temporizadores programados para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.

De forma más concreta destacan las siguientes preventivas:

- Sustitución de luminarias contaminantes por otras menos contaminantes y de mayor eficiencia energética.
- Las luminarias tendrán lámparas de V.S.A.P. y cumplirán el Pliego de Condiciones del Ayto. de Madrid y Norma CENELEC en 60598, orden de 6-6-89 del Ministerio de Industria, RD 07/1988 y con 89/336 UE RD 444/1994.

- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que 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.
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Las medidas de aplicación se basarán en el soterramiento de las líneas eléctricas, por lo que los efectos residuales sobre la población deberán ser inexistentes. El coste de estas medidas será asumido por los desarrollos urbanísticos.

7.11.17. Desarrollo de la Agenda 21 Local de Meco

Entre las principales propuestas de desarrollo del municipio de Meco, destaca la elaboración y puesta en marcha de la Agenda 21 Local, para asegurar un crecimiento basado en indicadores ambientales para buscar el bienestar social en un entorno saludable. Uno de los principales objetivos del establecimiento de la Agenda 21 Local es asegurar el desarrollo sostenible en el municipio.

El desarrollo de la Agenda 21 Local de Meco comenzará con la ejecución del Plan General, de forma que el planeamiento de desarrollo se base en los criterios e indicadores establecidos por dicho documento.

7.11.18. Plan de recuperación y mejora de las Vías Pecuarias

Se trata de una medida compensatoria, cuyo principal objetivo es mejorar el trazado y el entorno de las Vías Pecuarias en el término municipal de Meco. Además del mantenimiento histórico ganadero de las cañadas, también se buscará el disfrute de las mismas por los habitantes de Meco. Entre las medidas más importantes, destacan las siguientes:

- Asegurar la continuidad de las vías en todo su trazado por el término municipal
 - Reforestación en el entorno de las Vías Pecuarias
 - Construcción de zonas de descanso y observación de aves
 - Diseño de caminos y colocación de paneles informativos
- El estado de las Vías Pecuarias en Meco es óptimo en gran parte de su recorrido, por lo que las medidas se deberán aplicar a los siguientes lugares:
- Cruce de la carretera M-116 en el Noroeste del casco urbano
 - Cruce de la carretera M-121 en el Sureste del casco urbano
 - Adecuación de la Vía pecuaria existente en el sector SUS-AE 1

El coste de estas medidas será muy bajo porque las zonas de actuación se restringen a cruces de carreteras y la adecuación de un tramo de unos 1.500 metros que se encuentra integrada en la ordenación del sector de uso industrial.

Clasificación de Zonas	Flujo Hemisférico Superior Instalado FHS _{inst} (%)
E 1	0 %
E 2	≤ 5 %
E 3	≤ 15 %
E 4	≤ 25 %

7.11.15. Recuperación del entorno del arroyo de las Monjas

En apartados anteriores del presente estudio se indicó la existencia de un arroyo que se encuentra muy degradado a su paso por el término municipal de Meco, se trata del arroyo de las Monjas. Uno de los principales motivos que han provocado esta degradación es el vertido incontrolado aguas arriba, no se ha respetado la zona de servidumbre, la desaparición de la vegetación de ribera y su fauna asociada es notable.

Las medidas que se plantean, y que serán objeto de un proyecto concreto en fases de desarrollo del planeamiento, son las siguientes:

- Ejecución de infraestructuras
 - Levantamiento topográfico detallado de la zona de actuación.
 - Limpieza del cauce y desbroce alrededor del mismo.
 - Delimitación del arroyo, definiendo su Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre. El objetivo es conocer las zonas inundables y en qué tramos del arroyo se está produciendo la ocupación de terrenos públicos. Para ello se realizará un Estudio Hidrológico.
 - Definición de las zonas de inundación peligrosa para las personas (ZIPP).
 - El diseño del cauce se realizará a través del correspondiente Proyecto de acondicionamiento y/o encauzamiento del cauce, que deberá ser aprobado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Integración paisajística
 - Repoblación de la ribera del cauce con especies acordes al medio.
 - Creación de un camino peatonal y/o carril bici.
 - Repoblación con especies autóctonas, en las zonas alejadas del cauce.

Para la aplicación de estas medidas será necesario la realización de un proyecto específico que incluya tanto el diseño del cauce como las obras necesarias, así como la posterior integración paisajística del proyecto (carril bici y peatonal, revegetación, instalación de zonas de juego, etc.).

7.11.16. Medidas previstas para la reducción de la contaminación electromagnética

En relación a este aspecto, son de aplicación las medidas establecidas en la legislación vigente, concretamente en:

- Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz-300 GHz).
- 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.

7.11.19. Mejora de la movilidad peatonal y vehículos no motorizados

La estructura y la morfología urbana actual de Meco y el aumento en el parque de automóviles censados en el municipio, ha creado zonas de presión sobre el espacio peatonal como consecuencia de la invasión del mismo.

Para evitar que esta situación se prolongue, tanto espacial como temporalmente, se propone una serie de actuaciones que permitan dotar de espacios peatonales amplios, libres de la presión del parque automovilístico.

Las acciones englobadas en esta actuación serían:

- La definición de secciones viarias (aceras) que prioricen al peatón en las zonas de nueva urbanización de modo que los espacios peatonales garanticen unos estándares mínimos donde se puedan realizar los desplazamientos peatonales sin dificultad.
- La colocación de bolaridos con el fin de conseguir reducir la invasión de vehículos sobre el espacio peatonal.
- En los nuevos desarrollos urbanísticos se garantizará la accesibilidad para personas con movilidad reducida tanto en ambientes exteriores como interiores. Así mismo se establecerá un plan para la supresión de barreras arquitectónicas existentes en la actualidad.
- Peatonalización de calles en el ámbito del casco histórico.

En cuanto a la movilidad en vehículos no motorizados, esta medida se refiere a la ejecución de carriles bici. Esta actuación, además de posibilitar la eliminación de la dependencia del vehículo privado para la realización de desplazamientos cortos, posibilita la realización de una actividad de ocio, deporte y esparcimiento en las proximidades de la ZEPA. Para garantizar la eficacia de la ejecución de la actuación se deben acometer las siguientes acciones:

- Construcción de carriles bici en el casco, nuevos sectores urbanizables, caminos, etc. Se plantea la creación de unos 13 kilómetros de carriles bici (sin incluir el carril bici del arroyo de las Monjas).
- Conexión con vías pecuarias o caminos existentes para posibilitar la realización de itinerarios fuera del entramado urbano.
- Acometer una adecuada señalización del trazado del carril bici, especialmente en los cruces con viarios, y priorizar al ciclista.

7.11.20. Medidas de carácter general

El conjunto de medidas que a continuación se describe es de carácter general y de aplicación a todos los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General de Meco.

1. **Vallado de las zonas de actuación.** El objetivo es aislar las zonas de obras de la zona urbana y rural para minimizar los impactos producidos (ruido, emisión de polvo a la atmósfera, disminución de la calidad visual del paisaje). También tiene como objetivo evitar la entrada de personas ajenas a las obras y disminuir el riesgo de accidentes.

2. **Retirada controlada de la capa edáfica.** Durante el movimiento de tierras en las obras de urbanización y edificación se deberá realizar la retirada selectiva y de forma adecuada de la capa edáfica, para su posterior reutilización en las zonas verdes. Para ello se almacenará en montones que no superen los 2 metros de altura y en una zona llana, alejada de cauces.
3. **Reutilización de la capa de tierra vegetal retirada.** Para su uso posterior, la etapa de tierra vegetal retirada previamente requerirá de una serie de cuidados básicos. Teniendo en cuenta que el perfil edáfico tarda miles de años en formarse, se considera necesario el reutilizar el mayor volumen posible de tierra vegetal que exista en la zona de actuación, puesto que se van a desarrollar zonas verdes en los sectores a urbanizar.
4. **Establecimiento de parques de maquinaria.** Para controlar el mantenimiento de la maquinaria utilizada en las fases de urbanización y evitar la ocurrencia de afecciones negativas sobre el medio (vertidos de sustancias peligrosas, compactación del suelo, etc.).
5. **Planificación del tráfico.** Debido al movimiento de maquinaria pesada que tendrá lugar durante el desarrollo de los sectores urbanizables, se considera necesario planificar el tráfico con suficiente antelación para minimizar las posibles molestias a la población, mediante una señalización adecuada de las obras y de las zonas de entrada y salida vehículos pesados en los accesos con carreteras.
6. **Plan de Prevención de Riesgos Laborales.** El desarrollo de un Plan de Prevención viene impuesto por la Ley 31/1995, de 8 de Noviembre de prevención de riesgos laborales, por lo que se considera imprescindible su redacción y ejecución en las fases de obras, para garantizar las condiciones laborales de seguridad y salud de los trabajadores.
7. **Utilización de tipologías de construcción acordes con el medio natural.** Meco se localiza en una zona rural en la que domina el paisaje de campiña. La tipología de construcción de las nuevas edificaciones, tanto residenciales como industriales o de equipamiento, deberían proyectarse acordes con el medio natural que caracteriza la zona y no sean elementos discordantes en el paisaje.
8. **Control de la erosión.** Se deberá evitar la construcción de viarios y la actuación sobre zonas con pendientes elevadas, para evitar el incremento de la erosión. Asimismo, se realizarán movimientos de tierra o desbroces en el sentido de las curvas de nivel, nunca en sentido opuesto, para favorecer la estabilización del terreno e impedir la formación de cárcavas que conlleven el arrastre de la capa edáfica.
9. **Protección del arbolado.** Se deberán proteger y conservar los árboles existentes en suelo no urbanizable, debiendo reponerse de forma inmediata cualquier pérdida. El arbolado urbano comprenderá diferente especies para evitar afecciones por plagas, escogiéndose preferentemente los más resistentes y de fácil conservación. Para la realización de talas será necesaria la correspondiente autorización municipal y/o de los organismos competentes en medio ambiente.
10. **Vigilancia ambiental.** La cercanía de algunos de los sectores a desarrollar por el Plan General de Meco a la ZEPA "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares", implica que deban tomarse medidas de vigilancia de las actividades desarrolladas en este espacio protegido.

7.11.21. Otras medidas

En este apartado se hace referencia a las medidas preventivas y correctoras que incluyen los sectores de ordenación del municipio que han sido sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con anterioridad a la aprobación del Plan General de Meco. Estos sectores se refieren a los siguientes proyectos:

- Anteproyecto “Autopista de peaje Madrid-Eje del Ebro. Tramo: Madrid-Guadalajara. Variante: Sur de Meco (provincias de Madrid y Guadalajara)”. Declaración de Impacto Ambiental (DIA) de 30 de julio de 1999.
- “Modificación puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito residencial SAU-12 Fuente arriba”. DIA de 25 de octubre de 2001.
- Proyecto “Parque industrial de Meco (SAU 13, 9 y 4a)”. DIA de 27 de diciembre de 2001.
- Proyecto de “Construcción de colector interceptor y EDAR de Meco”. DIA de 6 de mayo de 2002.

Los textos íntegros de las declaraciones de impacto, donde vienen especificadas las medidas preventivas y correctoras a aplicar, están recogidas en el Anexo XI: Declaraciones de Impacto de sectores sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental en el municipio de Meco. La ordenación de los sectores citados en el Plan General de Meco debe incluir las medidas especificadas en las correspondientes DIAs.

7.12. Plan de Vigilancia

De forma resumida se citan, a continuación, los principales objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental:

- Comprobar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras.
- Confirmar que las medidas correctoras minimizan, efectivamente, las afecciones hacia las que van dirigidas.
- Identificación y valoración de las afecciones y su comparación con las previstas en el presente Estudio de Incidencia Ambiental.
- Identificación y localización de otros impactos no previstos en este Estudio y que aparecen como consecuencia o derivados de la ejecución del proyecto.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia se recogerán en el Plan de Vigilancia Ambiental en los informes de resultados correspondientes. Estos controles como la remisión de estos informes serán remitidos a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con una periodicidad adecuada y justificada.

Las medidas propuestas son de carácter general y se asemejan a las que se describen en los Estudios de Impacto Ambiental. El programa de vigilancia contemplará los siguientes aspectos.

7.12.1. Instalación de superficies drenantes

La reserva de zonas para favorecer la infiltración de las aguas pluviales se deberá concretar en la fase de planeamiento de desarrollo, por lo que el control sobre esta actuación será responsabilidad del Ayuntamiento de Meco.

Respecto a la clausura o utilización de pozos para riego, el organismo competente es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Por lo que los propietarios de los pozos existentes o nuevos deberán efectuar los trámites establecidos por dicho organismo.

7.12.2. Relacionadas con la protección de la avifauna de la ZEPA

Esta medida implica controlar si se está realizando de forma correcta el conjunto de medidas preventivas, correctoras y compensatorias descritas. Será función del Ayuntamiento de Meco su control y la verificación de las actuaciones llevadas a cabo corresponderá a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

También deberá valorarse la repercusión que está teniendo esta medida sobre la avifauna esteparia, y en caso de no obtenerse los resultados positivos esperados proponer nuevas actuaciones.

7.12.3. Relacionadas con la ubicación y diseño de edificios y zonas industriales

El Ayuntamiento de Meco deberá asegurar el cumplimiento de las medidas establecidas en la fase de planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización y proyectos de edificación. También será el responsable de asegurar el cumplimiento de dichas medidas.

7.12.4. Promoción de la implantación de energías renovables e introducción de criterios de eficiencia energética en los desarrollos urbanísticos

Corresponderá al Ayuntamiento la elaboración de una Ordenanza Solar Municipal así como su aplicación a los nuevos desarrollos que se ejecuten, y aplicar medidas fiscales más favorables a las viviendas que incorporen el uso de energías renovables. Asimismo, será competencia del Ayuntamiento el control de que en las ordenaciones pormenorizadas que se presenten para aprobación se hayan tenido en cuenta criterios de diseño, características climáticas, etc.

La realización de campañas informativas sobre el uso y fomento de las energías renovables será responsabilidad del Ayuntamiento.

7.12.5. Protección del paisaje natural y urbano

El Ayuntamiento de Meco deberá asegurar el cumplimiento de las medidas establecidas en la fase de planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización y proyectos de edificación. También será el responsable de asegurar el cumplimiento de dichas medidas.

7.12.6. Depuración de aguas residuales

El organismo encargado de asegurar que se cumplan todas las medidas sobre depuración de las aguas residuales será el Canal de Isabel II.

7.12.7. Reutilización de aguas depuradas para el riego de zonas verdes

En el caso de ponerse en marcha esta medida, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio serán los organismos encargados de marcar las directrices para reutilizar las aguas depuradas. Posteriormente, el Ayuntamiento de Meco deberá asegurar el cumplimiento de esta medida en los proyectos de urbanización y en la fase de obras. Finalmente, tras el permiso de la Confederación Hidrográfica del Tajo, el Ayuntamiento de Meco deberá asegurar el mantenimiento y uso de la red de riego.

7.12.8. Control de la contaminación atmosférica y acústica

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, será la encargada de informar sobre el obligado cumplimiento de las medidas correctoras que se deriven de la contaminación atmosférica y acústica. Estos informes se emitirán en la Aprobación Inicial del Plan General y en los planeamientos de desarrollo. Posteriormente, el Ayuntamiento de Meco será el encargado de controlar que se han instalado las medidas requeridas.

7.12.9. Cuidado y tratamiento de zonas verdes urbanas

El responsable de que las medidas se ejecuten y que se conserven en las zonas verdes públicas, será el Ayuntamiento de Meco.

Respecto a las zonas verdes privadas, el responsable será el propietario o representante, si bien, el Ayuntamiento de Meco u organismos autorizados podrán realizar inspecciones.

7.12.10. Control de la contaminación de suelos y aguas subterráneas

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, será la encargada de informar sobre el obligado cumplimiento de las medidas correctoras, que se deriven de los estudios de la caracterización de la Calidad del Suelo que deban realizarse en zonas conflictivas. Estos informes se emitirán en la Aprobación Inicial del Plan General y en los planeamientos de desarrollo.

Con el establecimiento del Blanco Ambiental, el organismo competente (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, será el responsable de actuar en caso de existir suelos contaminados en las zonas de estudio. Recuperación del entorno del arroyo de las Monjas

Esta medida requiere la aprobación por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo, por lo que su ejecución se ajustará a lo establecido por dicho organismo.

Respecto a la obligación de su ejecución, corresponde al Ayuntamiento de Meco, asegurar su viabilidad y posterior ejecución. El documento de Viabilidad Económica del Plan General de Meco deberá recoger dicha actuación y su presupuesto estimado. El Ayuntamiento de Meco será el responsable de que dicha obra se ejecute en el plazo máximo de la vigencia del Plan General.

7.12.11. Relacionadas con el ahorro de agua

El Ayuntamiento de Meco deberá asegurar la implantación de las medidas de ahorro de agua en los proyectos de las nuevas edificaciones. Este control se hará en la fase de los proyectos de edificación y durante la fase de obras.

Respecto al control en el consumo, llenado de piscinas, etc, el organismo responsable de controlar las medidas de ahorro de agua será el Ayuntamiento de Meco. Si bien el Canal de Isabel II y la Confederación Hidrográfica del Tajo podrían efectuar inspecciones si se considera necesario.

7.12.12. Gestión de los residuos urbanos, residuos y vertidos líquidos industriales

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, será la encargada de controlar el correcto tratamiento de los residuos tratados en las estaciones de transferencia, vertederos sanitariamente controlados y vertederos de residuos peligrosos.

Respecto a la recogida de los residuos urbanos será el Ayuntamiento de Meco el encargado de gestionar los periodos de recogida, el número de contenedores y los puntos de recogida.

Finalmente, la recogida de los residuos peligrosos será responsable el propietario de la empresa generadora de dichos residuos.

7.12.13. Protección del medio nocturno

Corresponderá al Ayuntamiento de Meco el control del tipo de alumbrado instalado en las calles, así como la programación de su funcionamiento.

Respecto al tipo de alumbrado, los nuevos desarrollos deberán recoger el tipo de luminaria a instalar.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, además de los gestores de la ZEPA, en aquellos sectores que limitan con ella, podrán incorporar medidas de protección del medio nocturno extraordinarias para evitar molestias a la fauna.

7.12.14. Recuperación del entorno del arroyo de las Monjas

Esta medida requiere la aprobación por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo, por lo que su ejecución se ajustará a lo establecido por dicho organismo.

Respecto a la obligación de su ejecución, corresponde al Ayuntamiento de Meco, asegurar su viabilidad y posterior ejecución. El documento de Viabilidad Económica del Plan General de Meco deberá recoger dicha actuación y su presupuesto estimado. El Ayuntamiento de Meco será el responsable de que dicha obra se ejecute en el plazo máximo de la vigencia del Plan General.

7.12.15. Medidas previstas para la reducción de la contaminación electromagnética

Respecto a las medidas relacionadas con las líneas de alta tensión, será la compañía eléctrica suministradora la encargada de asegurar el cumplimiento legal en cuanto a trazado, conservación de infraestructuras, respeto de servidumbres generadas, así como la existencia de los mínimos exigidos en materia de seguridad sobre esta materia.

Además, el Ayuntamiento de Meco deberá ocuparse de la vigilancia del cumplimiento de las normas establecidas a este respecto.

7.12.16. Desarrollo de la Agenda 21 Local

Será responsabilidad del Ayuntamiento de Meco el control en la elaboración de las diferentes fases de las que se compone el documento de Agenda 21 Local, así como el de conseguir su dinamización y actualización continua.

7.12.17. Plan de recuperación de vías pecuarias

Previamente a la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización que puedan afectar a Vías Pecuarias, el organismo competente (Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid), deberá emitir informe favorable al respecto.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Meco deberá comprobar que se han realizado las medidas aprobadas.

Capítulo 8

8. Normas Particulares del Suelo Urbano

8.1. Alcance y Ámbito de las Normas Particulares

El ámbito de aplicación de las normas particulares del suelo urbano se establece para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación, y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las normas particulares se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la norma particular.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación

La aplicación de estas normas particulares sobre las zonas calificadas se complementa con la regulación específica que se establece con carácter particular en las Fichas de Ordenación y Gestión respecto a ámbitos urbanísticos que incluyen varias zonas, que tienen una diferenciación urbanística, y además con la regulación de las condiciones generales de urbanización, usos, edificación y protección medioambiental de estas Normas.

La aplicación de las condiciones que establecen las normas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

Se recogen en el artículo 8.14 las Normas Particulares que serán de aplicación en aquellos ámbitos cuyo planeamiento se ha desarrollado con anterioridad al presente Plan General.

8.2. Tipos de Normas Particulares

Los tipos de normas particulares en que se subdivide el suelo calificado son los siguientes:

- NORMA PARTICULAR DE CASCOCA
- NORMA PARTICULAR UNIFAMILIARRU
- NORMA PARTICULAR MULTIFAMILIARRM
- NORMA PARTICULAR INDUSTRIALIN
- NORMA PARTICULAR TERCIARIA COMERCIALTC
- NORMA PARTICULAR DE EQUIPAMIENTOEQ
- NORMA PARTICULAR DEPORTIVADE
- NORMA PARTICULAR DE ZONAS VERDESZV
- NORMA PARTICULAR DE SERVICIOSSE
- NORMA PARTICULAR DE RED VIARIARV

7.12.18. Mejora de la movilidad peatonal y vehículos no motorizados

Todas las actuaciones contempladas en esta medida deben ser realizadas por el Ayuntamiento de Meco, por tanto corresponde a él el control de su ejecución y su correcto funcionamiento.

7.12.19. Medidas de carácter general

Retirada de la capa edáfica y conservación del suelo fértil. Se realizará, previamente, un estudio sobre el volumen de tierra vegetal a retirar. El control sobre la capa retirada se realizará semanalmente y sus medidas de conservación de forma mensual.

Ubicación del parque de maquinaria. Habrá que comprobar la correcta impermeabilización del parque y comprobaciones cada dos meses sobre posibles roturas o grietas. Asimismo, se comprobará que el parque se encuentra alejado de zonas sensibles a la contaminación (cauces, viviendas, etc.) y que las labores de mantenimiento y limpieza de maquinaria tienen lugar en esta zona habilitada para tal fin. Los vehículos que se encuentren en dicho parque deberán ser revisados cada 500 o 1.000 horas de funcionamiento dependiendo del tipo de vehículo.

Planificación del tráfico. Deberá informarse a la población sobre las zonas afectadas por las obras y alternativas de circulación. Esta información deberá conocerse al menos con 10 días de antelación al inicio de las obras. Se controlará que se dispone la señalización adecuada de indicación de obras y de entrada y salida de camiones. Una vez finalizadas las obras se deberá informar a la población sobre los nuevos itinerarios.

Conservación de la capa edáfica. Se controlará que el suelo retirado en fases anteriores se conserve de modo adecuado y se realicen los controles de calidad del suelo para resultar apto para las nuevas zonas donde se vaya a reutilizar (zonas verdes). Las nuevas zonas deberán ser revegetadas con especies autóctonas y de un modo acorde con el medio natural del entorno. Su conservación y riego deberá realizarse diariamente durante el periodo estival y semanalmente el resto del año.

Programas de control y vigilancia de la calidad del aire. Durante los procesos más contaminantes en la fase de obras deberá hacerse un control al menos una vez al mes de que se esté llevando a cabo un mantenimiento periódico de la maquinaria y vehículos de obra.

7.13. Protección de servidumbres aeronáuticas

La protección de servidumbres Aeronáuticas se rige por la Ley 48/60 de 21 de Julio sobre Navegación aérea y por el D. 584/72 de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por D. 2490/74, de 9 de agosto y por R. D. 1541/2003 de 5 de diciembre. La afectación por servidumbres aeronáuticas de la B. A. de Torrejón de Ardoz implica que cada proyecto de construcción que se realice, deberá requerir una autorización expresa del Ministerio de Defensa o en su caso, autorización conjunta de los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que se tramiten, salvo que por norma legal o protocolo entre la administración y el Ministerio de Defensa se determine otro procedimiento. La ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción (grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar serán comunicadas al Ministerio de Defensa y/o Ministerio de Fomento. Las edificaciones que se pudieran llevar a cabo se verán afectadas por la huella de ruido provocada por las maniobras de aterrizaje/despegue a la citada instalación militar.

8.3. Norma Particular de Casco (CA)

8.3.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas de Casco (CA).

8.3.2. Carácter de zona.

Corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y edificaciones adosadas, que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo, y zonas de alto grado de consolidación, que fueron concebidas como ensanches y que hoy están inmersas en el casco urbano.

8.3.3. Grados de la norma particular

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo se distinguen diferentes grados de la norma particular, éstos son los siguientes:

GRADO 1º (CA-1)

Corresponden a parcelas del casco antiguo e histórico de la población. Se grafía en el Plano de Calificación como norma particular CA-1.

- Definición

Corresponde a las zonas indicadas en los planos adjuntos que merecen una Normativa específica que garantice su supervivencia y rehabilitación, tanto por su valor intrínseco arquitectónico y formal, como por constituir una tipología original que debe conservarse dentro del legado arquitectónico y urbano de Meco.

- Regulación específica entorno afectado por el Bien de Interés Cultural de la iglesia

Las actuaciones que se pretendan realizar dentro de la delimitación del entorno afectado por el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural a favor de la iglesia parroquial de la Asunción de Nuestra Señora requieren autorización previa del organismo competente según la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Podrán producirse excepciones a esta norma siempre que previo informe municipal, las actuaciones pretendidas sean eximidas de dicha obligación por la Comisión de Patrimonio.

Al haberse producido un cambio de la numeración de las manzanas y parcelas catastrales respecto de la numeración que consta en el plano de la delimitación del entorno afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural a favor de la iglesia, según Decreto 114/1994, de 10 de noviembre, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 276, de fecha 21 de noviembre de 1994, se ha actualizado la citada numeración. Además se incorpora una tabla que recoge la equivalencia de las nuevas referencias catastrales respecto de las antiguas.

MANZANA CATASTRAL ANTIGUA	PARCELA CASTAstral ANTIGUA	NUEVA NUMERACIÓN MANZANA CATASTRAL	NUEVA NUMERACIÓN PARCELA CASTAstral
21-94-0	06	21923	Calle Alameda
22-95-0	01	22943	07
22-95-0	02	22943	08
22-95-0	03	22943	26, 25, 19, 20
22-95-0	04	22943	21, 22, 23, 24
22-95-0	05	22943	06
22-95-0	06	22943	18
22-95-0	07	22943	01
22-95-0	08	22943	02
22-95-0	09	22943	16, 15, 14, 13, 12
22-95-0	10	22943	05
22-94-6	01	22939	01
22-94-6	02	22939	02
22-94-6	03	22939	03
22-94-6	04	22939	04
22-94-6	05	22939	05
22-94-6	06	22939	06
22-94-6	07	22939	07
22-94-6	08	22939	08
22-94-6	09	22939	Calle Mayor
22-95-0	01	23943	01
22-95-0	03	23943	03
22-95-0	04	23943	04
22-95-0	05	23943	05
22-96-0	06	23953	06
22-96-0	07	23953	07
22-96-0	08	23953	08
22-96-0	09	23953	09
22-96-0	10	23953	10
22-96-0	11	23953	11
22-96-0	12	23953	12
22-96-4	04	23954	04
22-96-4	05	23954	05
22-96-4	06	23954	06
22-96-4	07	23954	07
22-96-4	08	23954	08
22-96-4	09	23954	09
22-96-4	10	23954	10
22-96-4	11	23954	11
22-96-4	12	23954	12
22-96-4	13	23954	13
22-96-7	04	22954	04
22-96-7	05	22954	05
22-96-7	06	22954	06
22-96-7	07	22954	07
22-96-7	08	22954	08, 16
22-96-7	09	22954	09
22-96-7	10	22954	10
22-96-7	11	22954	11
22-96-7	12	22954	12
24-95-5	09	23956	09
24-95-5	10	23956	10
24-95-5	11	23956	11
24-95-5	12	23956	12
24-95-6	07	23949	07
24-95-6	08	23949	08
24-95-6	09	23949	09
22-94-1	01	23940	01, 11
22-94-1	02	23940	02
22-94-1	03	23940	03
22-94-1	04	23940	04
22-94-1	05	23940	05
22-94-1	06	23940	06
22-94-1	07	23940	07
22-94-1	08	23940	08
22-94-1	09	23940	13
22-94-1	10	23940	09
22-94-1	11	23940	11
22-94-1	12	23940	12
22-96-0	01	21955	02
22-96-0	02	21955	03
22-94-3	03	21955	01
22-94-3	01	22934	02
22-94-3	02	22934	03
22-94-3	04	22934	04
22-94-3	05	22934	05
22-94-3	06	22934	06
22-94-3	07	22934	07
22-94-3	09	22934	08
22-94-3	10	22934	09

vigente (1,5 plazas/vivienda a la fecha de redacción de este PG), siempre que la superficie excedida sea la estrictamente necesaria para ubicar, como máximo, el índice exigido de aparcamientos en la citada normativa.

Complementariamente se requerirán las siguientes condiciones:

- Toda la superficie de sótano deberá destinarse a aparcamiento, cuando esta exceda de la proyección vertical de la parte construida por encima de la rasante.
- No superará el nivel de la rasante del terreno.
- No podrá eliminarse el arbolado existente en la parcela.

Se permiten, para uso público, los sótanos de los locales comerciales siempre que se reúnan las condiciones de habitabilidad y seguridad en caso de incendio impuestas por el CTE y demás normativa aplicable y que estén vinculados a local en planta baja.

El Ayuntamiento fijará las condiciones complementarias a esta norma que, en cada caso deban aplicarse, para su construcción, en consonancia con el entorno.

- Número de viviendas: Se calculará de la siguiente manera:

$$N^{\circ} \text{ viviendas} = \frac{\sum (\text{SupPB}(m^2) + \text{SupP1}(m^2) + \text{SupBC}(m^2))}{80m^2}$$

Siempre y cuando la superficie de la vivienda sea mayor a 50m² útiles.

- Donde:
- SubPB = Superficie en Planta Baja
- SupP1 = Superficie en Planta Primera
- SupBC = Superficie Bajo Cubierta (que tenga una altura libre mayor 1,5m)
- 80 m²c corresponden a la mínima superficie por vivienda, en residencial multifamiliar
- Fondo máximo edificable: 14 m

En parcelas con fondo edificable de 14 metros, la cumbre deberá situarse a 7 m del plano de fachada.

- Fachadas: la longitud mínima será de 6,00 m. La longitud por unidad de fachada no superará los 20 metros en ningún caso.

En edificios catalogados a conservar las condiciones son las del existente.

- Condiciones de posición

Índice de ocupación:

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales, y una línea paralela a dicha alineación trazada a 14 m de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

Para parcelas con más de una fachada al viario público, se debe cumplir además la siguiente condición:

- Tipologías Edificatorias:

Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cerrada.

- Condiciones de Parcelación:

Salvo trámite y aprobación de E.D. se cumplirá:

- Todas las parcelas actuales se consideran edificables, no admitiéndose a esos efectos nuevas parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 m², y que tengan menos de 6,00 m de longitud de fachada, o que no pueda inscribirse en ellas un círculo de diámetro de 6,00 m.
- Se consideran edificables las parcelas existentes (recogidas en el Anexo Cartográfico), que aún siendo menores, permitan la construcción de una vivienda mínima exterior con accesibilidad desde el espacio libre de uso público.

A todos los efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien se acredite su titularidad.

- Condiciones de volumen

Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por un coeficiente de edificabilidad superficial, regulando la organización interior de la edificación por medio de condiciones higiénico sanitarias de forma que ningún espacio edificado quede sin el necesario asoleo y ventilación.

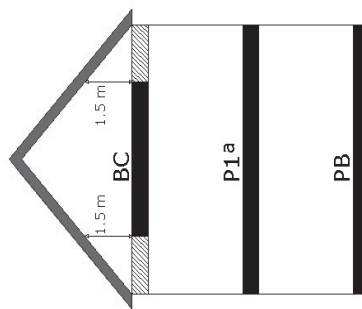
Los valores que definen el volumen máximo edificable y situaciones específicas que se consideran son las siguientes:

- Número máximo de plantas: dos plantas más bajo cubierta (baja y primera más bajo cubierta).
- El espacio bajo cubierta podrá ser habitable siempre que quede vinculado a la vivienda de la planta primera, y computará la correspondiente edificabilidad, toda superficie que tenga una altura libre mayor de 1,5 m.
- Altura máxima: 6,50 m a cornisa. No podrán producirse diferencias de nivel entre los extremos de la edificación, con el sistema de cálculo establecido en el artículo 5.5.1. (pág 105), superiores a 1 metro, debiendo efectuarse para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios.

- Sótanos y semisótanos:

Quedan prohibidos los semisótanos en el ámbito de esta Norma particular CA-1.

Se permitirá únicamente la construcción de una planta sótano que ocupe la misma superficie que la proyección vertical de la parte del inmueble construido por encima de la rasante. Excepcionalmente podrá exceder de esta superficie proyectada cuando no puedan ubicarse la totalidad de las plazas de aparcamiento requeridas por la normativa



Superficie Parcela		Ocupación máxima
1	S< 60m2	100%
2	60m2 <S<100 m2	(130 – 0,5S)%
3	100m2<S<300m2	(90 – 0,1S)%
4	300 m2<S	60%
Alineaciones oficiales:		
Deberán ajustarse a lo expresado en el plano de alineaciones.		
Retranqueos a alineaciones oficiales:		
No se permiten retranqueos a alineaciones exteriores de fachada, y sólo podrán modificarse estas alineaciones, así como las interiores, mediante desarrollo y aprobación de E.D. o Planes Especiales.		
Retranqueo a lindero posterior:		
Mínimo de 3 metros, cuando los huecos que dan a la trasera correspondan a estancias vivideras. En los casos en que la parcela tenga un fondo de 8 metros o menos, se podrá ordenar un retranqueo nulo en los puntos donde se de este escaso fondo.		
Se exceptúan de estas condiciones las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructuras.		
• Condiciones de uso		
Usos permitidos:		
- Residencial en todas sus categorías. En el caso del uso Residencial Multifamiliar la superficie media por vivienda no podrá ser inferior a 80 m² construidos. - Equipamiento Comercial en los siguientes subtipos: + 4.2. Equipamiento Comercial de Hostelería y Hotelaría (EC-H). + 4.3. Equipamiento Comercial Recreativo (EC-R). + 4.4. Equipamiento Comercial Docente (EC-D). + 4.5. Equipamiento Comercial Sanitario (EC-S). + 4.6. Equipamiento Comercial de Bienestar Social (EC-B). - Terciario y Comercial, en categoría 1ª - Equipamientos Dotacionales excepto la categoría 4ª, subtipos Equipamiento Educativo, Equipamiento Cultural, Equipamiento de Bienestar Social, Equipamiento Sanitario. - Uso de servicios urbanos, subtipos Servicios de Seguridad y Servicios de Administración Pública. - En cualquier clase de uso permitido, la altura máxima no podrá rebasar la establecida por la norma particular CA-1.		
Usos prohibidos: los restantes.		

• Condiciones estéticas y ambientales	Son las siguientes, con objeto de lograr una protección ambiental extendida sobre toda la zona de Casco Antiguo. Será de obligado cumplimiento en caso de sustitución, rehabilitación o ampliación, ajustarse a la antigua edificación manteniendo huecos y materiales existentes (carpintería, fachadas, rejas, etc.). Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. - Paramentos verticales. Se adaptarán los materiales, texturas y acabados a los existentes. - Cubiertas. La cubrición de los edificios se deberá hacer con tejados de teja curva cerámica, roja, prohibiéndose la de hormigón. La inclinación máxima de la cubierta será la existente. Se reutilizarán las tejas cerámicas curvas viejas, al menos, como cobijas, pudiéndose colocar tejas nuevas como canales. No se permiten los casetones, las buhardas y mansardas emergiendo de los faldones de cubierta. Los faldones de cubierta se respetarán en todos los frentes de calle y se desarrollarán en planos continuos, sin cambios de pendiente ni resaltos. En caso de edificios de nueva planta, los faldones inclinados vertiendo al exterior oscilarán entre los 20 y 25 grados sexagesimales. Se prohíbe la colocación de petos en cubierta y la cubierta plana en cualquier caso. Los aleros a fachada tendrán un canto máximo de 15 cm, incluyendo revestimiento de madera formando canchillos. - Medianeras. La edificación que se proyecte que por inexistencia de edificación colindante, o que si bien existiendo tenga una menor altura que la proyectada, deje vista desde el espacio público cualquier fracción de la superficie de la pared o muro medianero, deberá tratar a ésta con las mismas calidades y recursos estilísticos que la propia fachada, exterior o interior de la edificación. - Disposición de huecos. La relación de disposición de huecos en las fachadas de nueva construcción, será tal que reproduzcan las relaciones de diseño y composición de la edificación antigua existente. Para la iluminación de los espacios bajo cubierta, se emplearán ventanas enrasadas con el plano del faldón, tipo velux o similares de dimensiones no superiores a 0,80x1,00m, disponiendo el largo en el sentido de la pendiente. Estos elementos irán a ejes de los huecos de fachada y no superarán el número de estos. En las fachadas principales o visibles desde espacios públicos predominará el macizo sobre el vano. La proporción del tamaño del hueco de las ventanas será tal que su altura equivaldrá a dos veces el ancho, como máximo y una vez y cuarto como mínimo.
--	---

Se recomienda la construcción de balcones en la nueva edificación y en una proporción de hueco tal que la altura sea como aproximadamente dos veces al anchura o igual a la de los edificios colindantes si son tradicionales. En la primera planta la altura de la base del balcón no será inferior a los 3,50 m.

- Materiales de fachada:

Se empleará como alternativa al empleo de la piedra, el revoco liso o rugoso, en tonos claros y en sintonía con los de las edificaciones tradicionales del casco.

Se prohíben las mamposterías decorativas y juntas pintadas que generen grandes contrastes con la tonalidad de la fachada.

Los zócalos tendrán como altura máxima la correspondiente al antepecho de la ventana más alta de la planta baja. En caso de ir chapados en piedra el ancho de estas placas no será inferior a 7 cm.

Se prohíbe la utilización de ladrillo visto como material de fachada.

- Cuerpos volados.

Serán los existentes. En ampliaciones y reformas se ajustarán a los que tiene el edificio a ampliar o reformar. El vuelo máximo será de 0,45 m, el ancho máximo de 1,40 m, y la separación a medianería de 0,80 m.

- Carpinterías exteriores.

Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

Se permitirá la utilización de hierro y madera en colores tradicionales.

Se recomienda el uso de rejería de hierro forjado en balcones y ventanas, con diseños semejantes a los tradicionales existentes.

• Otras condiciones

- Cerramiento de parcela.

Las tapias interiores de manzana no superarán los 3,00 m de altura.

- Patios interiores.

Deberán dejarse libres, prohibiéndose cualquier tipo de construcción auxiliar.

- Actuaciones en la C/ Mayor.

Será necesario, para la obtención de la oportuna licencia, la presentación de estudio de fachadas existentes y definitivas, adjuntando los alzados de los edificios colindantes, así como fotografías de la zona de actuación y edificios colindantes.

Las nuevas edificaciones se ajustarán a los materiales y características de los edificios colindantes.

Se prohíbe la carpintería en aluminio en su color.

- Condiciones de higiene y seguridad.

Se cumplirá lo establecido en normas generales de la edificación.

Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 m hasta el ascensor o escalera.

Todos los edificios comunitarios deben prever el espacio necesario para la instalación de un ascensor.

Todas las viviendas deberán ser exteriores, teniendo al menos una de las estancias generales situadas en fachada. Solo se permitirán viviendas interiores en el caso de que den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo de 10 m de diámetro, y en los que se cumpla la Normativa relativa a accesibilidad de vehículos de bomberos.

- Aparcamientos

La dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, será de 1,5 plazas por vivienda o 100 m² en local comercial y podrá ser sustituida, bien por su emplazamiento en otro lugar, bien por un canon específico que fijará el Ayuntamiento, considerando como valor de referencia el de construcción de la plaza de garaje correspondiente. La actualización de dicho canon se llevará a cabo según el incremento del IPC anual.

Deben priorizarse aparcamientos en el interior de la parcela en planta baja o sótano. En tal caso el portón de garaje tendrá un ancho de unos 3 metros, irá a haces del plano de fachada y la puerta será de madera o forrada en este material. Se permitirá un ancho mayor si lo requiere el giro del automóvil por tener la calle un ancho inferior a los 3,50m.

Los aparcamientos se realizarán con un único acceso en todos los casos. En caso de imposibilidad técnica para la realización material se sustituirá por un canon urbanístico. Se delimitan en el Plano de Red Viaria dos zonas con las calles donde no están permitidos los vados salvo en casos muy puntuales de edificación en tipología multifamiliar que se definen a continuación. En la definida como zona 1, la excepción se aplicará para aquellas edificaciones que alberguen 10 o más viviendas o locales y en la definida como zona 2 para aquellas que alberguen 5 o más viviendas o locales. En ambos casos será obligatoria la construcción de las plazas de garaje bajo rasante, con única entrada y observando la estética de dicho portón. El ayuntamiento podrá asimismo autorizar accesos a la solución de aparcamiento bajo rasante conjunto para varios edificios mediante la justificación del cumplimiento del resto de las condiciones. Las calles incluidas en cada una de las zonas descritas son las siguientes:

Zona 1: Las calles o zonas incluidas son:

- C/ Mayor
- Plaza Ramón y Cajal
- C/ Pardo hasta esquina con C/ Mayor
- C/ Mártires
- C/ Manuel Azaña
- C/ Ave María
- C/ Medio Celemín
- Travesía Medio Celemín
- Travesía Ave María
- C/ espejo entre C/ Manuel Azaña y C/ Mayor
- C/ Imagen
- C/ Matadero
- C/ La Tercia
- C/ Hospital
- C/ Romero hasta esquina con Travesía Romero
- Travesía Romero entre C/ Tercia y C/ Romero
- Plaza de España (solo zona trasera de la C/ Tercia)
- Plaza de la Constitución
- Plaza de San Sebastián
- C/ Barbacana
- C/ Jardines

Zona 2: Las calles o zonas incluidas son:

- C/ Barquillo
- C/ Estación
- C/ Cristo desde C/ Mayor a C/ Doctor Majuelo
- C/ Manzana
- C/ Carril de las Eras entre C/ Espejo y Carretera de la Estación
- C/ Santa María de la Cabeza desde C/ Mayor hasta C/ Jazmines
- Ronda Santa María
- C/ Doctor Majuelo entre C/ Cristo y C/ Carril de las Eras
- C/ Serení
- C/ Eras
- C/ Espalda
- Travesía de la Espada
- C/ Espejo entre C/ Mayor y C/ Parque
- C/ Romero desde Travesía de Romero hasta C/ Eras

Condiciones particulares para el entorno afectado por el BIC de la iglesia

- Condiciones de volumen

- Altura máxima

En las parcelas más próximas al Monumento, y si resulta necesario para no perturbar la visualización del mismo, podrá requerirse que la altura de la edificación no alcance la altura máxima.

- Sótanos y semisótanos:

Quedan prohibidos los semisótanos en la zona de esta norma particular.

La planta sótano se corresponderá con la proyección de la edificación.

Se permite para uso público los sótanos de los locales comerciales siempre que se reúnan las condiciones de habitabilidad impuestas por el CTE y el Reglamento de Protección Contra Incendio de la Comunidad de Madrid, y que estén vinculados a local en planta baja.

El Ayuntamiento fijará las condiciones que en cada caso deban aplicarse para su construcción, en consonancia con el entorno.

- Condiciones de posición

Índice de ocupación:

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales, y una línea paralela a dicha alineación trazada a 14 m de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

Para parcelas con más de una fachada al viario público, se debe cumplir además la siguiente condición:

	Superficie Parcela	Ocupación
1	S< 60m2	100%
2	60m2 <S<100 m2	(130 – 0,5S)%
3	100m2<S<300m2	(90 – 0,1S)%
4	300 m2<S	60%

A fin de preservar las tipologías históricas tradicionales, la ocupación equivalente a la calculada mediante el sistema descrito anteriormente, se podrá exigir que se distribuya siguiendo la traza de ocupación de la edificación preexistente en la parcela.

En las parcelas de mayor tamaño, cuya configuración en planta y volumetría respondan a la tipología tradicional de “casa de labor”, se podrá exigir que, en el caso de sustitución de la edificación, ésta se distribuya siguiendo la traza de la ocupación preexistente en la parcela aunque resulte mayor que el índice de ocupación establecido en esta norma particular, pero debiendo mantenerse en todo caso como edificabilidad máxima la calculada cumpliendo las 2 condiciones anteriores.

- Placas fotovoltaicas

Se prohíbe la instalación de placas fotovoltaicas dentro del ámbito.

• Actuaciones

Será necesario, para la obtención de la oportuna licencia, la presentación de estudio de fachadas existentes y definitivas, adjuntando los alzados de los edificios colindantes, así como fotografías de la zona de actuación y edificios colindantes.

Las nuevas edificaciones se ajustarán a los materiales y características de los edificios colindantes.

Para las actuaciones que se pretendan realizar en las parcelas afectadas por el BIC de la iglesia, se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- En la manzana catastral 22934 y parcelas catastrales 01, 02, 03, 04 y 05 de la manzana catastral 22934, dada la incidencia que el volumen de las edificaciones puede tener tanto en la percepción del Monumento como de las visuales que se generan desde la plataforma sobre la que este se asienta, se considera necesario lo siguiente:
- Definición de alineaciones exteriores e interiores y/o áreas de movimiento de la edificación, procurando en general el mayor distanciamiento posible respecto de la Iglesia, y evitándose la aparición de medianerías vistas.
- Reducción de las alturas máximas de cornisa (4 m) y cumbre (7 m), en las parcelas más próximas al Monumento, a tal fin, se recomienda que en estas parcelas, al menos parcialmente, la segunda planta se integre en el bajo cubierta.
- Mantenimiento del paso peatonal existente entre las parcelas 01 y 02 de la manzana catastral 22934.
- En las parcelas 01 y 18 de la manzana catastral 22943, la aplicación de la norma particular 01, que supone una tipología edificatoria en manzana cerrada, y sin retranqueos respecto a las alineaciones oficiales, no se considera adecuada, tanto porque permite que posibles edificaciones se adosen al muro de contención sobre el que se asienta la iglesia, afectando directa y negativamente al Monumento, como porque supone la pérdida del espacio libre arbolado en el frente de dichas parcelas, claramente asociado a la visualización del Monumento.

Por ello, se considera que en estas parcelas debe establecerse una adecuada protección del espacio libre al menos en la zona de fachada al Camino Verdoso, de forma que las áreas de posible edificación se localicen alejadas del frente al Camino del Verdoso, y en el caso de la parcela 07 también distanciadas lo más posible del Monumento. Asimismo, se mantendrá una ocupación en planta similar a la de la edificación antigua existente, ordenándose el posible volumen a edificar en el lado Norte de la parcela, de forma que el espacio libre de la misma se localice entre la edificación y el muro de contención de la plataforma de la Iglesia. Debiéndose tener en cuenta que tanto las "Condiciones de Diseño Urbano", como las "Condiciones de Aprovechamiento" (especialmente en lo concerniente a volumen y altura máximos) y las "Condiciones Estéticas" quedan condicionadas a la tramitación y aprobación previas de un Estudio de Incidencia de una posible actuación de dicha parcela, sobre la percepción del Monumento.

En la manzana catastral 22943, debe recuperarse como vial el definido en el plano catastral entre las parcelas nº 07 y nº 11.

GRADO 2º (CA-2)

Corresponde a las parcelas señaladas en el plano de calificación de suelo, que se caracterización por constituir manzanas cerradas. Se grafía en los planos como CA-2.

• Definición

El ámbito de esta norma particular será el suelo grafiado como tal en el correspondiente plano de este Plan General.

• Subgrados

No se contemplan subgrados diferenciados.

• Tipologías edificatorias

Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cerrada.

• Condiciones de parcelación

Se ajustarán a las definidas para el grado 1º de la presente norma particular.

• Condiciones de volumen

- Número máximo de plantas. Dos plantas (baja y primera).

- Se podrá habitar el espacio bajo cubierta, siempre que esté vinculado a la vivienda de planta primera y computará la edificabilidad correspondiente.

- Altura máxima: 6,50 m a cornisa.

- Sótanos. Se permiten un máximo de 3 plantas bajo rasante. Cualquier otro uso distinto al de aparcamiento únicamente será autorizado en el primer sótano, siempre que esté vinculado a local en planta baja y reúna las condiciones de habitabilidad impuestas por CTE y el Reglamento de Protección Contra Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003 de 13 de marzo).

- Número de viviendas: Se calculará de la siguiente manera:

$$N^{\circ} \text{ viviendas} = \frac{\sum (SupPB(m2) + SupP1(m2) + SupBC(m2))}{80m2}$$

Donde:

SubPB = Superficie en Planta Baja

SupP1 = Superficie en Planta Primera

SupBC = Superficie Bajo Cubierta (que tenga una altura libre mayor 1,5m)

80 m2c corresponden a la mínima superficie por vivienda, en residencial multifamiliar

- Equipamientos Dotacionales excepto la categoría 4ª, subtipos Equipamiento Educativo, Equipamiento Cultural, Equipamiento de Bienestar Social, Equipamiento Sanitario.
- Uso de servicios urbanos, subítulos Servicios de Seguridad y Servicios de Administración Pública.
- Clases Educación y Cultura, Asistencial, Sanitario y Servicio Público, en todas sus categorías.

Usos prohibidos: los restantes.

• **Condiciones estéticas y ambientales**

- Paramentos verticales.

En la composición de fachadas de nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán la neutralidad y simplicidad, teniendo en cuenta siempre la fachada del entorno.

En caso de rehabilitaciones y ampliaciones se ajustará a las condiciones estéticas y ambientales especificadas para el grado 1º de la presente norma particular.

- Cubiertas.

Las cubiertas de los edificios se realizarán con teja curva o plana en colores térreos o rojos, prohibiéndose los tejados de fibrocemento.

Se prohíben las cubiertas planas pudiéndose producir aterrazamientos hacia el interior, además de la colocación de petos.

La inclinación máxima de cubierta será de 25º sexagesimales.

- Cuerpos volados.

El vuelo máximo será de 0,45 m, el ancho máximo de 1,40 m, la separación a medianerías de 0,80 m, la altura máxima sobre rasante de 3,00 m, y el canto máximo de 0,15 m.

- Carpinterías exteriores.

Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

• **Otras condiciones**

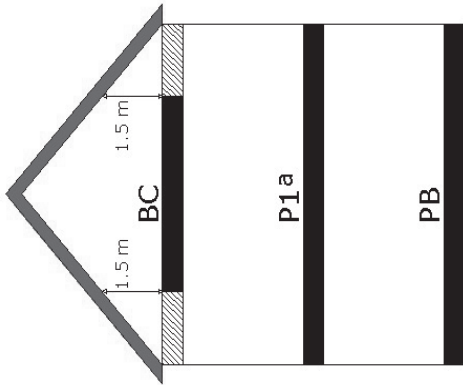
- Condiciones de espacios libres de parcela.

Los patios interiores deberán dejarse libres, prohibiéndose cualquier tipo de edificación auxiliar.

Además, las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada, y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

- Materiales.

En fachadas se permite el ladrillo recocho, encalado o pintado en tonos térreos o grises, adobes y tapiales, o ladrillo y mixto con piedra de los anteriores.



- Fondo máximo edificable: 14 m para residencial. Para locales comerciales en planta baja será de 20 m.

En parcelas con fondo edificable de 14 metros, la cumbre deberá situarse a 7 m del plano de fachada.

- Fachadas: la longitud mínima será de 6,00 m.

• **Condiciones de posición**

- Índice de ocupación.

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales, y una línea paralela a dicha alineación trazada a 14 m de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

• **Condiciones de uso**

Usos permitidos:

- Residencial en todas sus categorías. En el caso del uso Residencial Multifamiliar la superficie media por vivienda no podrá ser inferior a 80 m² construidos.

- Equipamiento Comercial en los siguientes subtipos:

- + 4.2. Equipamiento Comercial de Hostelería y Hostelería (EC-H).
- + 4.3. Equipamiento Comercial Recreativo (EC-R).
- + 4.4. Equipamiento Comercial Docente (EC-D).
- + 4.5. Equipamiento Comercial Sanitario (EC-S).
- + 4.6. Equipamiento Comercial de Bienestar Social (EC-B).

- Terciario y Comercial, en categorías 1ª y 2ª.

No se podrá utilizar fábrica de ladrillo visto con canto superior de 0,05 m, y se prohíben las plaquetas en fachadas.

- Condiciones de higiene y seguridad.

Se cumplirá lo establecido en Normas Generales de Edificación.

- Aparcamiento

Se ajustará en todo caso a lo definido en el Grado 1º de la presente norma particular.

La dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de acuerdo con el art. 36.6.d.2. de la Ley 9/2001 y con las presente normas, podrá ser sustituida, bien por su emplazamiento en otro lugar, bien por su canon específico que fijará el Ayuntamiento.

GRADO 3º (CA-3)

Corresponden a parcelas incluidas en zonas de ensanche, con alto grado de consolidación en el casco urbano. Se grafían en el Plano de Calificación como CA-3.

• Definición

Corresponde a las áreas de remate del tejido existente para delimitar la escena urbana y los elementos tipológicos generadores del casco consolidado, y producir una primera franja de transición hacia las tipologías y forma de vida del perímetro.

• Subgrados

No se contemplan subgrados diferenciados.

• Tipologías edificatorias

Las compatibles con la escena urbana del casco.

• Condiciones de parcelación

En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 120 m² y longitud mínima a fachada de 6,00 m.

Se consideran edificables las parcelas existentes (recogidas en el Anexo Cartográfico), que aún siendo menores, permitan la construcción de una vivienda mínima exterior con accesibilidad desde el espacio libre de uso público.

• Condiciones de volumen

- Número máximo de plantas. Dos plantas (baja y primera).

Se podrá habitar el espacio bajo cubierta, siempre que esté vinculado a la vivienda de planta primera, y computará la edificabilidad correspondiente.

- Altura máxima: 6,50 m, a cornisa y 9,00 a cumbre.

- Sótanos. Se permiten un máximo de 3 plantas bajo rasante. Cualquier otro uso distinto al de aparcamiento únicamente será autorizado en el primer sótano, siempre que esté vinculado a local en planta baja y reúna las condiciones de habitabilidad impuestas por CTE y el Reglamento de Protección Contra Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003 de 13 de marzo).

- Número de viviendas: Se calculará de la siguiente manera:

$$N^{\circ} \text{ viviendas} = \frac{\sum (\text{SupPB}(m2) + \text{SupP1}(m2) + \text{SupBC}(m2))}{80m2}$$

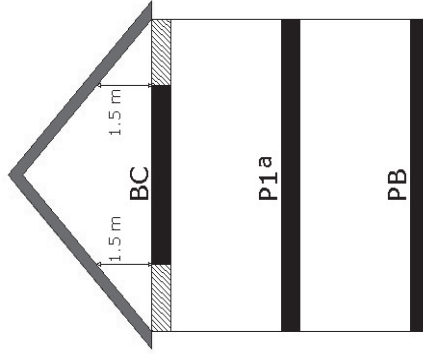
Donde:

SubPB = Superficie en Planta Baja

SupP1 = Superficie en Planta Primera

SupBC = Superficie Bajo Cubierta (que tenga una altura libre mayor 1,5m)

80 m²c corresponden a la mínima superficie por vivienda, en residencial multifamiliar



- Fondo máximo edificable. 14 m en residencial.

En parcelas con fondo edificable de 14 metros, la cumbre deberá situarse a 7 m del plano de fachada.

Se exceptúan estas condiciones a las parcelas destinadas a uso dotacional e infraestructuras.

• Condiciones de posición

- Índice de ocupación.

La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales, y una línea paralela a dicha alineación trazada a 14 m de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

- Alineación y retranqueos.

Deberán ajustarse a lo expresado en el plano de alineaciones, no permitiéndose retranqueos a alineaciones exteriores de fachada.

- Sólo se podrán modificar alineaciones mediante desarrollo y aprobación de E.D. o Planes Especiales.
- **Condiciones de uso**
- Usos permitidos:
- Residencial en todas sus categorías. En el caso del uso Residencial Multifamiliar la superficie media por vivienda no podrá ser inferior a 80 m² construidos.
 - Equipamiento Comercial en los siguientes subtipos:
 - + 4.2. Equipamiento Comercial de Hostelería y Hotelería (EC-H).
 - + 4.3. Equipamiento Comercial Recreativo (EC-R).
 - + 4.4. Equipamiento Comercial Docente (EC-D).
 - + 4.5. Equipamiento Comercial Sanitario (EC-S).
 - + 4.6. Equipamiento Comercial de Bienestar Social (EC-B).
 - Terciario y Comercial, en categorías 1ª y 2ª.
 - Equipamientos Dotacionales excepto la categoría 4ª, subtipos Equipamiento Educativo, Equipamiento Cultural, Equipamiento de Bienestar Social, Equipamiento Sanitario.
 - Uso de servicios urbanos, subtipulos Servicios de Seguridad y Servicios de Administración Pública.
 - Clases Educación y Cultura, Asistencial, Sanitario y Servicio Público, en todas sus categorías.
- Usos prohibidos: los restantes.
- **Condiciones estéticas y ambientales**
- Se ajustarán a las establecidas para el grado 2º de la presente norma particular.
- Cubiertas.
- Se permitirá cubierta plana sin o con construcciones auxiliares siempre que estas últimas queden dentro de la envolvente máxima del edificio y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas y computarán edificabilidad si cumplen con lo establecido en apartado 5.5.2 “Superficies de edificación”.
- La máxima inclinación de cubierta será de 25º sexagesimales.
- Cuerpos volados.
- Máximo vuelo de cornisa de 0,45 m, ancho máximo de 2,00 m, separación a medianerías de 0,80 m, y altura mínima sobre rasante de 3,00 m. Se permitirán los cuerpos cerrados con una anchura máxima de 2,00 m.
- **Otras condiciones**
 - Condiciones de espacios libres de parcela.
- Deberán dejarse libres los patios interiores, prohibiéndose cualquier tipo de construcción auxiliar.

- Las vallas y tapias deberán cerrarse a la alineación oficial de calle exterior con al menos 2,00 m de altura, y las interiores con una altura máxima de 2,00 m.
- Condiciones de higiene y seguridad.
- Se cumplirá lo establecido en Normas Generales de Edificación.
- Aparcamiento
- Se ajustará en todo caso a lo definido en el Grado 1º de la presente norma particular.
- La dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de acuerdo con el art. 36.6.d.2. de la Ley 9/2001 y con las presente normas, podrá ser sustituida, bien por su emplazamiento en otro lugar, bien por su canon específico que fijará el Ayuntamiento.
- ## 8.4. Norma Particular Unifamiliar (RU)
- ### 8.4.1. Ámbito de aplicación.
- Esta norma particular será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).
- ### 8.4.2. Carácter de zona.
- Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.
- ### 8.4.3. Grados de la norma particular
- Se establecen los siguientes grados en esta norma particular en función de los tamaños de parcela y la intensidad del volumen edificable:
- | | Grados | Parcela Mínima |
|------------------------|--------|----------------|
| Residencial Extensiva | RU-1 | 400 m² |
| Residencial Intensiva | RU-2 | 240 m² |
| Residencial Intensiva | RU-3 | 120 m² |
| Residencial a mantener | RU-M | Existente |
- Cada zona se grafiará, expresamente, en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece. En las Unidades de Ejecución vienen reflejadas en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes.

8.4.4. Condiciones de diseño urbano.

- Tipología de edificación.

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas, según los grados:

Tipología de la Edificación	
RU-1	Abierta (AB)
RU-2	Abierta (AB)
RU-3	Abierta (AB)
RU-M	Abierta (AB)

- Parcelación.

Se respetará la parcelación actual, con las salvedades presentes en las Fichas de Ordenación y Gestión, si bien no se autorizarán segregaciones que resulten de agrupaciones previas posteriores a la aprobación de estas Normas, a excepción de aquellas segregaciones que tengan por finalidad restituir la parcelación inicial.

- Alineaciones exteriores y retranqueos.

En las Urbanizaciones se respetarán las alineaciones exteriores actualmente existentes, sin perjuicio de la definición que se lleve a efecto dentro de las Unidades de Ejecución.

En el resto del suelo urbano, las alineaciones exteriores serán las definidas por los planes respectivos de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen con carácter general.

Serán los siguientes para cada grado:

Retranqueos a calle y linderos:

	Calle	Linderos	Fondo
RU-1	5 m	3 m	3m
RU-2	3 m	2 m	3m
RU-3	2 m		2 m
RU-M	Existente	Existente	Existente

Los retranqueos a linderos no serán de cumplimiento, cuando la tipología sea de edificaciones pareadas o adosadas, en las fachadas donde se produce el adosamiento.

Los grupos de viviendas adosadas no podrán ser superiores a 10 unidades, cualquiera que fuera su composición, y se considerará suficiente separación 3 m. entre testeros laterales sin huecos para cumplir esta discontinuidad.

No serán de aplicación esta determinación para los grupos de viviendas provenientes de Proyectos de Compensación ya aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.

A efectos de retranqueos laterales entre grupos de edificación, no será obligatorio retranquearse cuando los edificios lindan con caminos peatonales con anchura mínima de 3 metros.

8.4.5. Condiciones de aprovechamiento

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima en cada uno de los grados será la siguiente:

- RU-1 40% de la parcela neta
- RU-2 50% de la parcela neta
- RU-3 65% de la parcela neta
- RU-M Existente

- Alturas máximas.

La altura máxima permitida será de dos plantas en todos los Grados con una altura máxima total de cornisa de 7,5 m.

En el caso de viviendas agrupadas o adosadas edificadas en una planta en el momento de entrada en vigor del Plan General, solo podrán incrementar su altura, siempre que no hayan agotado la edificabilidad máxima que se les asignó en el Proyecto de Compensación, a través de un Estudio de Detalle que comprenda manzanas completas.

- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

- RU-1..... 0.60 m2/m2
- RU-2..... 0.80 m2/m2
- RU-3..... 1.20 m2/m2
- RU-M..... la existente

Se respetarán en todo caso las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad a la aprobación del Presente Plan General de Ordenación Urbana.

En cualquier caso, prevalecerá la condición más restrictiva de la presente norma particular en caso de imposibilidad del cumplimiento completo de la misma.

8.4.6. Condiciones de uso

- Uso Principal

Residencial Unifamiliar

• Usos Compatibles

Residencias Especiales, Categoría 1º. Los subtipos 1, 2 y 3 exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.

Residencial Multifamiliar, solamente en régimen de conjuntos integrados.

• Usos Complementarios

- Terciario en Categoría 1º y situación D, excepto en RU-M.
- Equipamiento Comercial Docente o Sanitario, Categoría 1ª y situación D.

• Usos Prohibidos

El resto de usos.

8.4.7. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del medio ambiente.

• Cubiertas

Se hace constancia de la regulación general exigida de que las cubiertas deberán ser inclinadas.

En todo caso, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general, cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio, y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas.

8.4.8. Condiciones singulares

• Viviendas pareadas

En el caso de viviendas pareadas, será necesaria la redacción y presentación de un proyecto unitario y la presentación conjunta para la concesión de licencia de obra. En su defecto será necesario aportar acuerdo entre los colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad en el que se comprometan a parear las edificaciones.

Conjuntos integrados.

Se admitirán en todos los supuestos Conjuntos Integrados independientes en los términos regulados con carácter general en el Capítulo 5, excepto en el grado RU-M.

• Colonia “El Verdoso”.

Se garantizará un ancho mínimo de 3,5 m en los viarios de acceso y una densidad de vivienda neta máxima de 15 viviendas / Ha.

8.5. Norma Particular Multifamiliar (RM)

8.5.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (RM).

8.5.2. Carácter de zona

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada, destinada a varias viviendas cada una de ellas.

8.5.3. Grados de la norma particular

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo, se distinguen tres grados de la norma particular:

Grados

- Residencial Multifamiliar Extensivo RM - 1
- Residencial Multifamiliar Intensivo RM - 2
- Residencial Multifamiliar Ensanche RM - 3

Cada zona se grafiá expresamente en los planos de calificación y se indica el grado al que pertenece. En las Unidades de Ejecución vienen reflejadas en las Fichas de Ordenación y Gestión correspondientes.

8.5.4. Condiciones de uso de diseño urbano

• Tipología de edificación.

Será abierta y aislada o adosada.

• Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos

Se respetarán las alineaciones exteriores que se fijan como vinculantes en las ordenaciones respectivas.

En todas las tipologías, los retranqueos mínimos a calle y lindero serán de 5 metros, con las excepciones que resulten de los Proyectos de Compensación y Estudios de Detalle aprobados con anterioridad.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación entre edificios será la de la altura del edificio mayor con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

- + Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- + Tenga sólo huecos de habitaciones, no viviendas.
- + No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
- + Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.

La longitud máxima de fachada en línea se ajustará a las condiciones que se establecen para los edificios adosados.

- En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 50 m, y en línea curva de 70 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

En todo caso, se cumplirán y permitirán las condiciones establecidas por los Proyectos de Compensación aprobados anteriormente en cuanto a longitudes máximas de fachada.

8.5.5. Condiciones de aprovechamiento

Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será:

- RM – 160% de la parcela neta.
- RM – 240% de la parcela neta.
- RM – 350% de la parcela neta.

Alturas máximas.

La altura máxima permitida será:

- RM – 1 2 plantas más bajo cubierta con una altura máxima a cornisa de 7,5 m.
- RM – 2 la existente
- RM – 3 3 plantas más ático, con una altura máxima a cornisa de 10 m.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de ordenaciones aprobadas con anterioridad. En el grado RM-2 no se podrán alterar ni el volumen ni las alturas de cornisa existentes.

Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será:

- RM – 1 1,5 m²/m²
- RM – 2 ... la resultante de las condiciones de volumen existente
- RM – 3 1,9 m²/m²

En todo caso, se aplicarán las edificabilidades que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados en las parcelas multifamiliares.

Las superficies destinadas a los usos de garaje y trastero en planta baja no computan a efectos del cálculo de la edificabilidad, en la norma particular RM – 2.

8.5.6. Condiciones de uso

• Uso principal

- Residencial multifamiliar

• Usos complementarios.

- Industria taller y almacén, Categoría 1ª, situación I.

- Comercial y Terciario, Categoría 1ª y 2ª, situación I. En el grado RM-2, en edificaciones existentes de 6 plantas, el bajo deberá destinarse en todos los casos a usos comerciales.

- Equipamientos Dotacionales, Categoría 1ª, situación I.
- Equipamientos Comerciales Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, Categoría 1ª, situación I. Eq. Comercial de Hostelería de Restauración.
- Equipamiento Comercial Recreativo de relación, tipo social, deportivo.
- Servicios Urbanos.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

• Usos prohibidos

El resto de usos.

8.5.7. Condiciones estéticas

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

• Cubiertas

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

8.5.8. Condiciones singulares

Conjuntos integrados. Se permitirá en estas zonas conforme se regula en el Capítulo 5º.

8.6. Norma Particular Industrial (IN)

8.6.1. Ámbitos de aplicación

Se aplicará esta norma particular en las superficies grafiadas en los planos de calificación como zonas industriales (IN).

8.6.2. Carácter de zona

Corresponden a superficies edificables con edificaciones abiertas y aisladas o adosadas, destinadas a actividades de almacenes, talleres o industrias de transformación.

8.6.3. Grados de la norma particular

Se establecen los siguientes grados en esta norma particular en función de las características de la industria y el tamaño de las parcelas, y por tanto de la intensidad.

Grado

- IN-1Extensiva
- IN-2Media
- IN-3Intensiva

- IN-4Actividades logísticas

En cada zona de los planos de calificación se grafía expresamente el grado al que pertenece.

8.6.4. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será abierta y aislada en el grado IN-1 e IN-4; en el IN-2 será preferentemente abierta y aislada, permitiéndose el adosamiento, con acuerdo del adosado en el grado IN-3, en uno sólo de sus linderos; y en el IN-3, en uno sólo de sus linderos.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resultan de las ordenaciones aprobadas. Se diferenciarán entre los de calle y los de linderos, siendo para cada grado los siguientes:

	A calle	Lindero
IN-1.....	7,5 m.....	4 m
IN-2.....	5 m	3 m
IN-3.....	5 m	3 m
IN-4.....	7,5 m.....	4 m

- Parcelación.

La parcela mínima será la siguiente para cada uno de los grados:

IN-1.....	2.500 m2
IN-2.....	1.000 m2
IN-3.....	500 m2
IN-4.....	4.000 m2

Se respetará la parcelación resultante de los Proyectos de Compensación aprobados.

- **Frente mínimo de parcela.**

Se regulará para IN-3 el frente mínimo de parcela en 15,00 m y para el IN-4 de 30 m.

8.6.5. Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida en todos los grados será del 75% de la parcela neta, con las excepciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

- Alturas máximas.

La altura máxima permitida en los grados IN-1, IN-2 e IN-3 será de dos plantas, en el grado IN-4 será de tres plantas (baja más dos). La altura máxima a cornisa, para cada grado será de:

IN-1.....	12 m
IN-2.....	10, 5 m
IN-3.....	8 m
IN-4.....	12 m

Quando se realicen usos complementarios o compatibles de las actividades industriales, que no requieran las alturas libres de planta que corresponden a los usos industriales, se podrán realizar dentro de la altura máxima señalada el número de plantas que quepan, respetando en todo caso una altura de planta de 3,50 m.

- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad en todos los grados será de 0,75 m²/m².

En todo caso se respetarán las edificabilidades que resulten de los Planeamientos de Desarrollo aprobados con anterioridad e incorporados a este Plan General de Ordenación Urbana.

8.6.6. Condiciones de uso

Se permitirán los usos siguientes en función del grado.

GRADO 1º Industria Extensiva

- **Usó principal**

Industria almacén

- **Usos compatibles.**

Industria taller y de elaboración, así como los usos permitidos en la norma particular terciario comercial.

GRADO 2º Industria Media

- **Usa principal**

Industria de elaboración.

- **Usos compatibles.**

Industria almacén y taller, así como los usos permitidos en la norma particular terciario comercial hotelero en un 50% de la superficie edificable, cuyo porcentaje podrá ser del 100%, en casos de proyecto unitarios debidamente justificados y aprobada la justificación por el Pleno.

GRADO 3º Industria Intensiva

- **Usa principal**

Industria taller

- La parcela o parcelas originales deberán tener un mínimo de 1.500 m², debiéndose agrupar previamente las parcelas originales para alcanzar esta superficie mínima.
- El frente mínimo de las parcelas resultantes será 8 m.
- Los viarios interiores tendrán una sección mínima de 18 m libres, a excepción de aquellos que teniendo un solo frente de edificación o ninguno, con accesos a las edificaciones podrán reducirse a 12 m libres.
- La ordenación de volúmenes y rasantes se resolverá a través del Plan Especial, o por remisión de este mediante Estudio de Detalle.
- Las edificaciones resultantes se proyectarán en conjunto, no pudiendo producirse proyectos individuales en ningún caso.
- Quedan prohibidos los viarios en fondo de saco, debiendo dar continuidad a los mismos e integrarlos en la estructura viaria de la zona.

8.7. Norma Particular Terciario Comercial

8.7.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular en las superficies grafiadas en el plano de calificación como zonas Terciarias y Comerciales (TC).

8.7.2. Carácter de zona

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

8.7.3. Grados de la norma particular

Se establecen los siguientes grados en esta norma particular en función del tamaño de la parcela mínima y la intensidad de volumen edificable.

TC-1	Terciario Comercial Extensivo
TC-2	Terciario Comercial de Ensanche
TC-3	Terciario Comercial Intensivo.

En cada zona se grafiará, expresamente en los planos de calificación, el grado a que pertenece.

8.7.4. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios.

- **Usos compatibles.**
Industria almacén o de elaboración y los usos permitidos en la norma particular terciario comercial en un 25% de la superficie edificable.

GRADO 4º Actividades Logísticas

- **Uso principal**
Industria almacén
- **Usos compatibles.**
Industria taller y de elaboración, así como los usos permitidos en la norma particular terciario comercial y los de Equipamiento Comercial de Hostelería y Hostelería siempre que no se supere el 10% de la edificabilidad.

Para todos los Grados

- **Usos complementarios**
El residencial para vivienda de guarda de instalaciones con parcelas superiores a 5.000 m² y más de 5.000 m² de edificación, con un tope de vivienda de 150 m².
- Todos los usos permitidos en la norma particular de equipamientos a excepción de los permitidos en el grado 4.

- **Usos prohibidos**

Los no especificados en esta norma particular.

8.6.7. Condiciones estéticas.

En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.

Las cubiertas podrán ser planas con un tratamiento en placas lacadas o teja.

8.6.8. Condiciones singulares

- **Conjuntos integrados.**

Se permitirán en el grado IN-3 con superficie igual o superior a 500 m².

Además, para todos los casos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se deberán delimitar con carácter previo a su desarrollo, las correspondientes unidades de ejecución, y se desarrollarán a través de Planes Especiales, para los suelos urbanos.
- Los Planes Especiales determinarán, en todo caso, suelos destinados a nuevas dotaciones ya sean, de espacios libres, equipamientos y viarios públicos, que se cederán a través del reparcelatorio que corresponda o se defina en el Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución.
- Se establecerán condiciones de edificabilidad y ocupación que en ningún caso supondrán, que su cómputo global supere el correspondiente a la parcela o parcelas originales.

• **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de los correspondientes planes de ordenación.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son los siguientes:

A calle y lindero

TC-1.....	3 m
TC-2	5 m
TC-3.....	3 m

El grado TC-3 (Terciario comercial intensivo), que se realice en el ámbito del casco podrá suprimir el retranqueo a la calle y lindero lateral, adaptándose a la tipología del entorno en que se ubica.

El grado TC-1 (Terciario Comercial Extensivo) y TC-2 (Terciario comercial de ensanche), podrá suprimir el retranqueo a linderos y calles laterales cuando se trate de zonas que ocupan la totalidad del frente de fachada de la manzana.

- En estas zonas, la alineación de fachada podrá interrumpirse con entrantes, siempre que la cuantía de la proporción sea inferior al 50% y el plano de ésta mantenga el carácter de continuidad en la alineación referida.
- En el espacio libre de retranqueo de estas zonas, se permitirá la instalación de pérgolas diáfanas con soportes y elementos horizontales ligeros (madera, metálicos, etc.), no admitiéndose hormigón ni ladrillo en estas pérgolas, con ritmo de módulos de estructura, haciéndose coincidir los elementos horizontales (vigas) con los pilares estructurales.
- Asimismo, se evitarán aquellos obstáculos que dificulten la libre circulación de las personas o cosas (vallas de cerramiento, setos o jardineras de obra de fábrica continua), admitiéndose jardineras modulares u otros elementos decorativos a fines que delimiten recintos, procurando mantener siempre que sea posible el pavimento con la misma rasante que la acera.
- En estas zonas, a efectos de cumplir las exigencias de salida de humos y ventilación de los locales, se admiten patios interiores a nivel de planta baja o sótano para poder ubicar las instalaciones de ventilación.

• **Parcelación.**

Se respetarán las parcelaciones existentes para estas zonas en las urbanizaciones, y los que resulten de los Planeamientos de Desarrollo aprobados e incorporados.

La parcela mínima para cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1.....	2.000 m ²
TC-2.....	1.000 m ²
TC-3.....	500 m ²

En todo caso, se respetarán las condiciones de parcela que se establezcan en los Planeamientos de Desarrollo aprobados con anterioridad.

8.7.5. Condiciones de aprovechamiento

• **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	30% de la parcela neta
TC-2	60% de la parcela neta
TC-3	90% de la parcela neta

En todo caso, se respetarán las condiciones de ocupación que se establezcan en los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

• **Altura máxima.**

La altura máxima permitida en todos los grados será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación previa autorización por parte del Ayuntamiento.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de las ordenaciones aprobadas o convenios suscritos con anterioridad, cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta norma particular.

• **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad permitida en cada uno de los grados será la siguiente:

TC-1	0.3 m ² /m ²
TC-2	0.6 m ² /m ²
TC-3	1 m ² /m ²

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

8.7.6. Condiciones de uso

• **Usos principales.**

- Comerciales, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Terciarios, Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

• **Usos compatibles.**

- Los usos de equipamiento permitidos en la norma particular de equipamiento.
- Los usos de equipamiento comercial de juegos y deportivos.
- En los grados TC-1 y TC-2 los usos de equipamiento comercial para vehículos de suministro de combustible.
- En TC-2 los usos industriales Tipo 6. Industrias Especiales, Subtipo 6.5, Industrias Limpias.

- Deberá definirse el frontal en fachada respecto a la altura de los huecos, concretando, en su caso, los entrantes y salientes autorizados con una altura libre mínima de planta baja de 3,50 m y una altura máxima de cornisa de 4,50 m, (con escalonamientos inferiores a 1 m) en caso de rasantes en pendiente.
- Se justificará la composición general de los materiales de fachada y su adecuación con las edificaciones colindantes.

8.8. Norma Particular de Equipamiento (EQ)

8.8.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ).

8.8.2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

8.8.3. Grados de la norma particular

Se establecen en esta norma particular los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

EQ-1	Equipamiento Extensivo
EQ-2.....	Equipamiento de Ensanche
EQ-3.....	Equipamiento Intensivo.
EQ-4.....	Equipamiento Especial.

8.8.4. Condiciones de diseño urbano

- Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

- Alineaciones Exteriores y Retranqueos.

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos se unifican a calle y linderos y son los siguientes:

EQ-1.....	10 m
EQ-2.....	5 m
EQ-3.....	3 m
EQ-4.....	10 m

- Usos complementarios.
 - Los equipamientos comerciales de Hostelería.
 - El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m² ó 3.000 m² construidos con la limitación de superficie de 150 m².
- Usos prohibidos.
 - El resto de usos
 - En todo caso, se limitarán los usos cuando existan Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad, adecuándose los autorizados a las limitaciones impuestas en estos proyectos.
- 8.7.7. Condiciones estéticas

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º, con la salvedad del Grado 2 TC-2 (Terciario-Comercial de Ensanche), cuando sean zonas que ocupen una o más de las fachadas de la manzana, pues en estos casos la cubierta será plana no transitable con acabado de calidad, no admitiéndose ningún tipo de instalaciones sobre la misma.
- 8.7.8. Condiciones singulares.
 - Conjuntos integrados.

Se permitirán en el Grado TC-2 de Ensanches, con una superficie mínima de ocupación para edificaciones o locales independientes de 100 m².

Serán de aplicación las mismas condiciones señaladas en el art. 8.6.8 para los usos industriales.
 - Proyectos unitarios.

En el Grado TC-2 Terciario Comercial de Ensanches, en zonas que ocupen la totalidad de la alineación y fachadas de las manzanas, se debería presentar proyecto unitario de toda la parcela. Ahora bien al estar las parcelas unitarias fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, deberá ser necesaria la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a construir en el conjunto de propiedades que conforman el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño materiales que apruebe el Ayuntamiento condicionando los siguientes proyectos.

A estos efectos y como criterio de diseño de estos locales comerciales, se deben tener en cuenta en los proyectos unitarios los siguientes criterios:

 - Se medirán las alturas conforme a propiedades para poder determinar los ritmos de la composición general.
 - Se hará un tratamiento unitario de la zona de retranqueo de fachada.

En el caso del equipamiento intensivo se podrán suprimir los retranqueos a calle y linderos laterales en función de la tipología admitida en los supuestos de ubicación en el ámbito del casco antiguo.

En todo caso, se respetarán las condiciones específicas que resulten de los Planes Parciales cuyas normas particulares se incorporan en el artículo 8.14 del presente volumen.

• Parcelación.

La parcela mínima permitida será, para cada uno de los grados, la siguiente:

EQ-1.....	2.000 m2
EQ-2.....	1.000 m2
EQ-3.....	500 m2
EQ-4.....	10.000 m2

En todo caso, se respetarán las parcelaciones actuales en las Urbanizaciones y las que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

8.8.5. Condiciones de aprovechamiento

• Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida para cada uno de los grados será la siguiente:

EQ-1.....	30% de la parcela neta
EQ-2.....	60% de la parcela neta
EQ-3.....	85% de la parcela neta
EQ-4.....	30% de la parcela neta

• Altura máxima.

La altura máxima permitida en los grados EQ-1 y EQ-2 será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m, exceptuado el equipamiento intensivo EQ-3, en que se autorizará la altura máxima permitida en la zona de Casco cuando se sitúe en este ámbito, y el EQ-4 (Especial) cuya altura máxima será de 3 plantas y de 14 m a cornisa.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación previa autorización por parte del Ayuntamiento.

Se respetará la altura máxima que se establece en los Planes Parciales que se incorporan como suelo consolidado.

• Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima según los grados serán las siguientes:

EQ-1.....	0,30 m2/m2
EQ-2.....	1,00 m2/m2
EQ-3.....	2,00 m2/m2
EQ-4.....	Será la que se determina para cada uno de los ámbitos en las Fichas de Ordenación y Gestión.

En los equipamientos situados en el ámbito del Casco, la edificabilidad máxima permitida será de 3,8 m²/m².

En todo caso se respetarán las edificabilidades resultantes de los Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad.

Cuando, a juicio del Ayuntamiento, por la insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social de implantación o por no existir suelos alternativos o por estar situados en zonas colindantes al Casco, se podrán aplicar las condiciones de aprovechamiento del equipamiento de ensanche en los equipamientos extensivos, y el de los equipamientos intensivos, en los equipamientos de ensanche, y la edificabilidad del casco antiguo en situaciones singulares.

8.8.6. Condiciones de uso

• Uso principal.

En todos los grados:

- Equipamientos dotacionales en todas sus categorías
- Comerciales con las limitaciones que señalan las condiciones generales de uso.
- En el grado 4º (equipamiento especial) se permitirán exclusivamente usos terciarios con la complementariedad que se regula en esta norma particular.

• Usos compatibles.

Equipamientos comerciales de espectáculos, culturales, de hostelería, recreativos, de tipo social, docente, sanitario, de bienestar social, todos ellos en categorías 1ª, 2ª y 3ª. Servicios Urbanos en subtipo servicios de las administraciones públicas.

• Usos complementarios.

Los usos terciarios en categorías 1ª y 2ª, y el uso residencial para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m² ó haya más de 3.000 m² de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m².

• Usos prohibidos.

El resto de usos.

8.8.7. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección.

8.8.8. Otras condiciones

Las actuaciones que se pretendan realizar dentro de la delimitación del entorno afectado por el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural a favor de la Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora, requieren autorización previa del organismo competente según la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Para el equipamiento EQ-3 previsto en la parcela catastral nº 11 de la manzana catastral 22943, (según la numeración antigua parcela nº 01 de la manzana 22-95-0), tanto las “Condiciones de diseño Urbano”, como las “Condiciones de aprovechamiento”, (especialmente en lo concerniente a volumen y altura máxima) y las “Condiciones estéticas” quedan condicionadas a la tramitación y aprobación previas de un estudio de la incidencia de una posible actuación en dicha parcela, sobre la percepción del monumento.
- Para los restantes equipamientos, se respetarán las condiciones establecidas en la norma particular de casco CA-Grado 1º (CA-1).
- En los equipamientos dotacionales podrán permitirse excepciones a la norma general en cuanto a volumen, alturas, edificabilidad y condiciones estéticas cuando así lo requiera el uso a que se destine, siempre y cuando queden fuera de la delimitación del Entorno del BIC de la Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora.

8.9. Norma Particular Deportiva (DE)

8.9.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas Deportivas (DE).

8.9.2. Carácter de la zona.

Corresponde a las superficies edificables y con instalaciones desarrolladas con tipologías de edificación abierta y aislada y destinadas a instalaciones deportivas.

8.9.3. Grados de la norma particular

Se establecen los siguientes grados en función de la intensidad de las instalaciones:

- DE-1.....Deportivo Especial
- DE-2.....Deportivo Extensivo
- DE-3.....Deportivo Intensivo

8.9.4. Condición de diseño urbano.

- Tipología de edificación.

La tipología de edificación será abierta y aislada, si bien dentro de las instalaciones deportivas podrán realizarse diferentes edificaciones adosadas entre sí, pero constituyendo en su conjunto una edificación abierta respecto del exterior.

Todas las instalaciones deportivas que están cerradas al exterior se consideran como edificaciones, salvo que tengan cerramientos traslúcidos que sean no fijos y permitan dejar la instalación totalmente al aire libre.

- Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.

Las alineaciones exteriores serán las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Los retranqueos mínimos respecto a calle y linderos en todos los grados de las edificaciones serán igual a la altura de edificación.

Las instalaciones deportivas, quedarán sujetas a las separaciones que se regulan en la normas generales de la edificación.

- Parcelación.

No se define parcela mínima en ninguno de los Grados.

En todo caso, se respetará la parcelación existente en las Urbanizaciones y la que resulte de los Proyectos de Compensación aprobados, pudiendo el Ayuntamiento autorizar segregaciones en las parcelas de uso deportivo para ajustarla a las necesidades del municipio.

8.9.5. Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación Máxima.

La ocupación máxima se determina diferenciando la ocupación de la edificación y la ocupación de las instalaciones de elementos al aire libre que no constituyen un edificio con un volumen cerrado, y serán las siguientes:

De Edificación		De las Instalaciones	
DE-1	30 %		60 %
DE-2	40%		80%
DE-3	70 %		90 %

- Alturas máximas.

La altura máxima permitida en todos los Grados, tanto para las edificaciones como para las instalaciones, será la siguiente:

- DE-1 1 planta – 6 m a cornisa.
- DE-2 1 planta – 6 m a cornisa.
- DE-3 2 plantas – 10 m a cornisa.

En todos los casos el Ayuntamiento podrá autorizar alturas hasta 12 m cuanto se trate de instalaciones polideportivas que tengan justificada esta altura.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima para cada uno de los Grados será la siguiente:

DE-1	0,30 m2/m2
DE-2	0,40 m2/m2
DE-3	1,20 m2/m2

8.9.6. Condiciones de uso

- **Uso principal.**
 - Equipamiento dotacional deportivo.
 - Equipamiento comercial de espectáculos deportivos y especiales, recreativo deportivo.
- **Usos compatibles.**

Serán compatibles los usos de zonas verdes además de aquellos que se especifiquen expresamente en las Fichas de Ordenación y Gestión.

- **Uso complementario**

- En el Grado DE-1 se permitirá un máximo del 25% de la edificabilidad permitida para los usos permitidos en la norma particular terciario-comercial. Esta condición se establece expresamente para las parcelas de titularidad municipal, a fin de garantizar el mantenimiento de las instalaciones públicas.
- En el resto de Grados estos usos se permitirán en una proporción máxima de un 5% los usos permitidos en la norma particular terciario-comercial.
- También se permitirán en todos los Grados el uso residencial unifamiliar para una vivienda de guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 150 m2, cuando la parcela sea superior a 10.000 m2 ó existan construidos más de 3.000 m2 de superficie.

- **Usos prohibidos**
El resto de usos.

8.9.7. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones de protección reguladas en el Capítulo 7º.

8.10. Norma Particular de las Zonas Verdes (ZV)

8.10.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará en las superficies que grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV).

8.10.2. Carácter de zona

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

8.10.3. Grados de la norma particular

En función de su uso específico se establecen los siguientes grados.

ZV-1	Parque Urbano
ZV-2	Parque Lineal
ZV-3	Áreas A Jardinadas
ZV-4	Áreas Peatonales
ZV-5	Verde Especial

8.10.4. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación.**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retanqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

No se fijan retanqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

- **Parcelación.**

No se definen parcelas mínimas.

8.10.5. Condiciones de aprovechamiento.

- **Ocupación máxima.**

No se fija ocupación máxima

- **Altura máxima.**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

- **Edificabilidad máxima.**

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

Grado ZV-1 Parque Urbano	500 m ² en zonas > 10.000 m ²
Grado ZV-2 Parque Lineal.....	50 m ² .
Grado ZV-3 Área A Jardinada.....	100 m ² en zonas < 1.000 m ² y 7,5% en el resto
Grado ZV-4 Área Peatonal.....	100 m ² en zonas > 1.000 m ²
Grado ZV-5 Verdes Especiales.....	No se permiten salvo condiciones singulares.

En las zonas ZV-1 (Parques Urbanos), solo se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

En zonas específicas se permitirá el uso comercial Categoría 4ª.

En las zonas de Parque Lineal se admitirá el uso de Estacionamiento.

- **Usos prohibidos.**

El resto de los usos.

8.10.7. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección del Capítulo 7º.

8.10.8. Condiciones singulares.

- **Posibilidades de edificación.**

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

- **Barreras Acústicas.**

Se podrán instalar preferentemente dentro de las zonas verdes especiales ZV-I.

8.11. Norma Particular de Servicios (SE)

8.11.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de calificación como Zona de Servicios (SE).

8.11.2. Carácter de la zona

Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

8.11.3. Grados de la norma particular

En esta norma particular se establecen los grados en función del destino de los usos.

SE-1..... Servicios Urbanos.

SE-2..... Servicios de infraestructura.

8.11.4. Condiciones de diseño urbano

- **Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.**

Las alineaciones exteriores son las que resulten de las ordenaciones aprobadas.

Las "Condiciones de aprovechamiento" en las zonas ZV-1 y ZV-3 situadas en torno a la ermita de Nuestra Señora de la Cabeza y a la ermita del Cristo respectivamente, quedan condicionadas a la tramitación aprobación previa de un estudio de la incidencia de una posible actuación sobre la percepción y puesta en valor de esos bienes culturales protegidos.

No debe permitirse ningún tipo de construcción en la zona verde ZV-3 situada en la margen este de la calle Camino del Verdoso (parcelas catastrales nº 05, 06 y 07 de la manzana catastral 22934 y espacio público situado ante el muro de contención de la barbacana del Monumento).

En las zonas verdes Grado ZV-3 situadas entre la calle Camino del Verdoso y la calle Alameda debería evitarse las construcciones de carácter fijo. La viabilidad de instalar estas zonas algún tipo de quiosco, caseta, pérgola, etc., de carácter no permanente, estará supeditada a un estudio de su posible impacto en la visualización y puesta en valor del Monumento.

En la zona verde Grado ZV-3 situada en la margen oeste del Camino del Verdoso en su confluencia con la carretera de Camarma de Esteruelas, las "Condiciones de aprovechamiento", quedan condicionadas a la tramitación y aprobación previa de un estudio de la incidencia en la visualización y puesta del Monumento. Preferentemente los posibles aprovechamientos se podrán desarrollar en la zona que se encuentra fuera del ámbito del entorno del Bien de Interés Cultural.

En la zona verde Grado ZV-4, planteada en la barbacana del templo no se permitirá ningún tipo de construcción o instalación, ni de carácter permanente ni temporal, ya que se localiza en la propia parcela del Monumento formando parte del mismo.

En la zona verde Grado ZV-4 propuesta en la Plaza de la Constitución no se permitirán construcciones de carácter fijo. La viabilidad de instalar en estas zonas algún tipo de quiosco, caseta, pérgola, etc., de carácter no permanente, estará supeditada a un estudio de su posible impacto en la visualización y puesta en valor del Monumento.

8.10.6. Condiciones de uso

- **Uso principal.**

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 6º.

- **Usos complementarios**

Se permiten para todos los grados los usos de zonas verdes en os Subtipos 2.3 Área de juego y 2.4 Áreas libres deportivas.

Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento, restauración y servicios de infraestructuras en los grados ZV-1, ZV-2 y ZV-3.

En las zonas ZV-3 (Áreas Ajardinadas), se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parkings públicos, tanto en superficie como subterráneos realizados con cubiertas ajardinadas.

Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán en todos los grados de 5 m.

- Parcelación.

No se define parcela mínima.

En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Compensación aprobados y las parcelas existentes.

8.11.5. Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 40 % en el grado SE-1 de servicios urbanos, y no se establece condición alguna de ocupación máxima en el grado SE-2 de servicios de infraestructura.

- Altura máxima.

Las alturas máximas permitidas en cada uno de los Grados será la siguiente:

SE- 1 2 plantas- 8 m a cornisa.

SE-2 1 plantas-4 m a cornisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima en el grado SE-1 será de 0,40 m²/m², y en el grado SE-2 no se regula, pues dependerá de las instalaciones.

8.11.6. Condiciones de uso

- Usos principales.
 - Grado 1º SE-1 Servicios Urbanos. Se autorizarán los servicios urbanos con las especificaciones de usos que señalan las Fichas de cada zona.
 - Grado 2º SE-2 Servicios de Infraestructuras. Se autorizarán usos de servicios de infraestructuras.
 - En ambos grados se podrán intercambiar los usos si queda justificado el interés público.
- Usos compatibles.
 - Zona Verde tipos 1, 2 y 3 áreas ajardinadas, peatonales o de juegos.
 - Usos comerciales en Categoría 4ª en las zonas que se señalan expresamente.
 - Servicios de Dotación de aparcamientos de tipo Estacionamientos.
 - Equipamiento comercial para vehículos de suministro de combustibles.
- Usos prohibidos
 - El resto.

8.11.7. Condiciones estéticas.

Serán las que se establecen con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones.

8.11.8. Condiciones singulares.

- Torres y antenas.

Los servicios de infraestructuras de torres y antenas de telecomunicaciones solamente se autorizarán en puntos específicos, mediante la localización previa para evitar los impactos de visualización de estas antenas, conforme se regula en el Capítulo 4º.

- Instalaciones singulares.

En todos los casos, se permitirá modificar las condiciones establecidas en la presente norma particular en cuanto al aprovechamiento, cuando se justifique el interés público y social del servicio concreto.

8.12. Norma Particular de la Red Viaria (RV)

8.12.1. Ámbito de aplicación

Esta norma particular se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Red Viaria (RV).

8.12.2. Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

8.12.3. Grados de la norma particular

En esta norma particular, por su uso específico, no se determinan grados de intensidad, sin perjuicio de los diferentes destinos que pueda tener cada vía.

8.12.4. Condiciones de diseño urbano.

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

8.12.5. Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

8.12.6. Condiciones de uso

- Uso principal.
 - Red viaria.
- Usos complementarios.
 - Zonas verdes ajardinadas, especiales y de protección.
 - Equipamiento comercial recreativo, siempre que no tengan la condición de edificación permanente. Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
 - Usos comerciales en Categoría 4ª
 - Usos de parking públicos subterráneos.
- Usos prohibidos
 - El resto de usos.

8.12.7. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección.

8.12.8. Condiciones singulares.

No se fijan condiciones singulares.

Capítulo 9

9. Normas Particulares del Suelo Urbanizable

9.1. Alcance y Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación de estas Normas particulares corresponde a las superficies grafadas en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo como suelo urbanizable.

El alcance de la regulación depende del carácter de cada uno de los suelos, según se trate de Ámbitos Sectorizados Incorporados, Sectorizados Remitidos, Sectorizados con Ordenación Pormenorizada o Suelos Urbanizables No Sectorizados.

En todo caso, el alcance de las normas particulares se circunscribe al detalle y características de ordenación de cada ámbito o Sector, en la medida en que la regulación general de ejecución urbanística se efectúa en el Capítulo 2º de las Normas, con remisión en cuanto a condiciones generales de desarrollo del Suelo Urbanizable, a las diferentes legislaciones urbanísticas vigentes.

9.2. Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable

9.2.1. Suelo Urbanizable Sectorizado

El desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado se realizará mediante la redacción de los Planes Parciales correspondientes a cada Sector estableciéndose un plazo máximo para la presentación de cinco años a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General.

Esta redacción no será precisa para los Suelos Urbanizables Sectorizados que se incorporan con los Planes Parciales aprobados recientemente, y que se incluyen en el Volumen II de las presentes Normas Urbanísticas.

Las Redes Supramunicipales y Generales de red viaria y zonas verdes que se grafan en los planos de ordenación en el suelo urbanizable quedan adscritos a estos Sectores y se podrán obtener por ocupación directa, formalizando la compensación de los derechos a sus titulares en la correspondiente Unidad de Ejecución.

Los plazos que se establecen en el presente Plan General y en los convenios incorporados a las Normas Urbanísticas se entenderán como plazos definitivos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen las presentes Normas Urbanísticas, y los Planes Parciales que se desarrollan procurarán que sus normas particulares se ajusten a la tipificación de normas del presente Plan General, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio.

Será condición indispensable para admitir autorizaciones de Licencias de obras mayores de edificación residencial, la garantía de ejecución anticipada, y/o simultánea de las infraestructuras, servicios, dotaciones y/o equipamientos que determine el Plan Especial Director de Infraestructuras, Servicios y Dotaciones que aprobará el Ayuntamiento con carácter previo a la Aprobación Definitiva del Plan General. No podrán por tanto iniciarse obras de edificación residencial sin prestar los avales o garantías necesarios para que el nivel de dotaciones y los estándares de equipamiento por habitante sean los determinados por dicho Plan Especial Director.

Las fórmulas de cumplimiento de esta obligación podrán pactarse de mutuo acuerdo con el Ayuntamiento mediante los correspondientes convenios de gestión-ejecución, en cuyo caso deberán aprobarse con carácter previo a los correspondientes Proyectos Reparcelatorios de los Sectores y/o Unidades de Ejecución en que se pudiesen subdividir.

9.2.1.1 Condiciones de desarrollo de Planes Parciales respecto a Redes Supramunicipales

a) El viario interior previsto en el interior de las manzanas que contengan parcelas con destino a Vivienda pública o de integración social, no computa como Red Pública Supramunicipal. Para dimensionar las parcelas destinadas a Vivienda pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector. El Plan Parcial recoge la obligación de urbanizar dicho viario interior por parte de los promotores del ámbito.

b) Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes Supramunicipales tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares, y cuya proporción entre el fondo de la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través de viario rodado público y de al menos un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial, excepto cuando se justifique desde el punto de vista funcional que no sea necesario.

c) La cesión de parcelas para Red Supramunicipal deberá efectuarse urbanizada, por tanto, cada parcela de cesión dispondrá de acometida independiente para cada uno de los servicios urbanos.

d) Se garantizará en todas las parcelas de cesión de Redes Supramunicipales, que su uso previsto, no se vea imposibilitado o limitado por servidumbres o afecciones de cualquier tipo (acústicas, hidrográficas, eléctricas, arqueológicas, etc.) ni por sus condiciones topográficas.

e) Las edificaciones de viviendas de la Red Supramunicipal se han de adaptar en lo básico al ambiente urbanístico y las tipologías edificatorias del sector en que se vayan a situar.

f) Se asignará a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social una ordenanza finalista que sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer un número máximo de viviendas para dichas parcelas, que si tendrán asignado un techo máximo de m2 edificables. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- g) Se establecerá una ordenanza que regule la/las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Equipamientos y Servicios, que será lo más flexible posible respetando los parámetros urbanísticos máximos establecidos para otras zonas del sector salvo que, por las características de la actividad de que se trate, sea necesario superarlos, a fin de poder adecuar el uso pretendido en base a las directrices del organismo competente que gestione la red. Podrá considerarse como uso alternativo, el de Vivienda Pública o Integración Social.
- h) En ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento al deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes, obtenidos o en trámites de obtención mediante expropiación.

- i) Se remarca que el suelo de vías pecuarias existentes no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelo de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística. Por este motivo, deberá justificarse en cada uno de los Planes Parciales, la superficie de Vía Pecuaria pendiente de obtención, en su caso, si pretende incluirse como suelo de cesión computable.

9.2.2. Suelo Urbanizable No Sectorizado

El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado, se desarrollará a través de la formulación de Planes de Sectorización, en los que se pormenorizarán detalladamente sus condiciones particulares y la delimitación de sectores.

Estos desarrollos se efectuarán en los términos previstos por el artículo 22 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo y por la Ley 10/2003 de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes.

Conjuntamente con los Planes de Sectorización, se desarrollarán y tramitarán los Planes Parciales correspondientes a cada Sector determinado.

En cumplimiento de lo señalado en el Art. 42.4 de la Ley 9/2001, se establecen las siguientes determinaciones para el desarrollo de los Suelos Urbanizables No Sectorizados y en su caso de los Planes de Sectorización:

- a) Las Redes Generales y Supramunicipales, se adscribirán en razón de su previa definición por la Administraciones competentes a las que se hayan de adscribir, y en todo caso mediante los instrumentos de Planificación Territorial que determina la legislación vigente.
- b) La incorporación, en su caso, de Suelos Urbanizables No Sectorizados al desarrollo urbanístico, deberán responder al modelo global de ocupación del suelo y usos globales determinados en el presente Plan General, y en particular no se podrán establecer usos globales residenciales al Sur de la radial R-2 ni usos globales de actividades económicas al Norte de la radial R-2.
- Esta determinación no es incompatible con la inclusión en todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado de proyectos o planes que incorporen usos de servicio público o afectos a los mismos, y que por tanto puedan tener la consideración de Redes Públicas.

- c) Delimitación y justificación del ámbito a sectorizar.

Cada Plan de Sectorización que desarrolle contendrá un apartado específico en que se justifique la delimitación propuesta en función del resto de las condiciones de la presente Normativa y de la estructura general urbana señalada anteriormente, considerando que, por la ubicación y extensión del ámbito del presente Plan General y las características de los enlaces e infraestructuras en él previstos y al ser los ámbitos a delimitar siempre inferiores al del Plan General, se deberá justificar la relación de éstos con las Redes Supramunicipales de accesos, infraestructuras urbanas generales y zonas verdes propuestos para la totalidad del municipio.

En particular se acreditarán como mínimo dos conexiones distintas con Redes Supramunicipales (vías interurbanas) existentes por cada ámbito a sectorizar.

- d) Magnitudes mínimas.

Cada Plan de Sectorización nunca será inferior en superficie a 60 hectáreas, incluyendo las Redes adscritas, garantizándose en cualquier caso, que todos los ámbitos de sectorización en los que se desarrolle el Suelo No Sectorizado, cumplirán la mencionada condición de superficie mínima, no pudiendo quedar restos de Suelos Urbanizables No Sectorizados inferiores a dicha superficie mínima.

Esta condición no será exigible a los Proyectos de Sectorización que insten las Administraciones Públicas.

- e) Cada ámbito sobre el que se desarrolle un Plan de Sectorización, deberá constituir una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tal aquella que tenga resuelta en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica propuesta por el presente Plan General, la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

- f) El contenido, determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización será el determinado por los artículos 44, 45 y 46 de la Ley 9/2001.

- g) Los Planes de Sectorización incluirán justificación expresa de capacidad y viabilidad autónoma respecto del resto del Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado en relación con el cumplimiento de vertidos, saneamiento y depuración tanto de aguas limpias como sucias. Deberán justificar el acceso y conexión independiente a la Depuradora, sin utilizar los colectores y/o emisarios proyectados o existentes.

- h) Será obligación necesaria para la aprobación de Planes de Sectorización el soterramiento de las líneas eléctricas de Alta y Media Tensión que discurran por los Suelos incluidos en dichos Planes.

- i) En tanto no se promuevan iniciativas de sectorización de los terrenos, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Suelos Urbanizables No Sectorizados son equivalentes a las determinadas para los Suelos No Urbanizables de Protección.

Estas son las siguientes:

- **El Suelo Urbanizable No Sectorizado**, en tanto no sea incluido en Planes de Sectorización tiene como régimen aplicable el que se establece con carácter general para todo el suelo no urbanizable.
- **Criterios de utilización general del Suelo Urbanizable No Sectorizado**.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Los usos propios del Suelo Urbanizable No Sectorizado son, por definición, los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agropecuario.

La regulación que estas normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, por estar asociados al mismo, o por no ser conveniente su ubicación en el medio urbano.

Las limitaciones que se imponen en el Suelo Urbanizable No Sectorizado no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.

- **Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento**.

En tanto no se insten Planes de Sectorización de acuerdo con los criterios y determinaciones señalados anteriormente, el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Urbanizable No Sectorizado se efectuará de forma directa o a través de Planes Especiales para las finalidades previstas en la legislación vigente compatibles con la regulación establecida en las presentes Normas, y que en concreto pueden ser:

- La protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales o la protección de las actividades agrarias
- La conservación y mejora del medio rural.
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio con la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales
- La creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable o existente que así lo requiera.

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

- **División de terrenos rústicos y autorizaciones exigibles**

Actos sujetos.

No están sujetas al otorgamiento de la licencia municipal las actividades de labores agropecuarias, ganaderas y forestales no enumeradas en estas Normas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo de cada caso, establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

Autorizaciones previas.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal, salvo que se deriven de un Proyecto de Parcelación. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Consejería competente en materia de Urbanismo y Medio Ambiente y, previas las calificaciones e informes previstos en la Ley 9/2001.

Parcelas mínimas.

Las parcelas mínimas autorizables en estos suelos serán las establecidas en la Legislación Agraria Forestal o de similar naturaleza.

Condiciones de autorización.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, si no están vinculadas a un Proyecto de Sectorización.

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

Riesgo de formación de núcleo de población.

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

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado definido por este Plan General y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m de radio con centro en la edificación que se proyecta.
- Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.

Retranqueos mínimos.

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

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

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al mismo retranqueo, 6 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en las protecciones específicas, e igual retranqueo se establece en la proximidad de las vías pecuarias y caminos.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5,00 m. a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5,00 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos, caminos y vías pecuarias.

Ocupación máxima.

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el 5% de la superficie de la parcela, en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o anejas al uso principal no agrario (como, por ejemplo, playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agropecuarias o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

Altura máxima.

La altura máxima permitida será de 1 planta, con un máximo de 4,50 m de cornisa, sin superar en ningún punto los 5 m. al terreno desde el alero.

Para las naves agropecuarias de almacenamiento de grano o similares esta altura (sin superar los 7,50 m a cualquier punto del terreno desde el alero) no será superior a los 7 m.

Condiciones de servicios.

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

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

- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación, en aplicación de las determinaciones de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, o de las propias de estas Normas.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

• Exigencia singular.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda a la delimitación del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

• Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en los Arts. 26 y 27 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dichos artículos, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios en Suelo Urbanizable No Sectorizado, al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y, en ningún caso, superarán los 3,00 m de altura ni los 5,00 m de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

En el resto del Suelo Urbanizable No Sectorizado queda prohibida la instalación de carteles.

- Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones.

Tipología de edificación.

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

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

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

• Condiciones Estéticas.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Cubiertas

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

Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán de entre las propias del entorno.

Cerramiento de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso las alturas máximas establecidas con carácter general.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

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

Condiciones específicas.

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

9.3. Normas Particulares de cada Ámbito o Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada

La pormenorización de las condiciones de ordenación de cada uno de los Sectores y ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado, se efectúa en las Fichas de Ordenación y Gestión que se acompañan a las presentes normas urbanísticas, o a través de la Documentación específica de pormenorización de la Ordenación que se incluye en el presente Plan General, en el Volumen III de estas Normas Urbanísticas.

9.4. Normas Particulares de cada Ámbito o Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Remitido

En los sectores incluidos como Suelos Urbanizables Sectorizados Remitidos, deberán proponerse los correspondientes Planes Parciales que ordenen y fijen las determinaciones pormenorizadas para ese ámbito.

Se sujetarán a lo establecido en las correspondientes Fichas de Ordenación y Gestión, y en su caso, a los Convenios Suscritos para su desarrollo.

Delimitarán particularmente el número máximo de viviendas y dentro de ellas las sujetas a algún régimen de protección guardando en todo caso el cumplimiento del artículo 38 en relación con los mínimos exigidos en relación con el conjunto del Área de Reparto en el que se incluyen.

9.5. Normas Particulares tipo para los Planes Parciales

Serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen las presentes Normas Urbanísticas, y los Planes Parciales que se desarrollan procurarán que sus Normas Particulares se ajusten a la tipificación de Normas del presente Plan General, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio.

Por este motivo los Planes Parciales adoptarán para su desarrollo las siguientes normas particulares tipo, que, previa justificación razonada, podrán ser adaptadas a cada caso concreto sin variar las condiciones de parcela mínima, frente mínima ni altura máxima.

Los tipos de normas particulares en que se subdivide la ordenación pormenorizada son los siguientes:

ACTIVIDADES INDUSTRIALES	AI
TERCIARIO COMERCIAL	TC
TERCIARIO EMPRESARIAL	TE
SERVICIOS	SE
MULTIFAMILIAR	M

- 9.5.1. Actividades Industriales (AI)

1. Características de la zona

Naves industriales aisladas, pareadas y adosadas, en una o varias plantas, en parcelas con una superficie grande, mediana y pequeña con zonas para descarga de camiones.

2. Grados de norma particular

Se establecen en esta norma particular los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

AI-1 Actividades Industriales en parcela pequeña.

AI-2 Actividades Industriales en parcela mediana.

AI-3 Actividades Industriales de logística y distribución.

3. Condiciones de usos

• Uso característico:

- Industrial

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal.

Se incluye también el almacenaje, la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y la producción artesanal y oficios artísticos.

En el grado 2 se incluye también almacenaje y en el grado 3 se incluye también el almacenaje y comercio mayorista, y todas las actividades ligadas a usos logísticos y de distribución.

• Usos compatibles:

- Oficina. Se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 30% de la superficie construida.

- Residencial. Se permite el uso residencial para vivienda de guarda de instalaciones, en el grado 3, con un tope de vivienda de 150 m².

- Equipamiento. Se permiten los usos de equipamientos en todos sus grados.

- Hostelería. Se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50 m² por cada 1.000 m² construidos o fracción.

- Servicios de infraestructuras. Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, etc.

• Usos prohibidos:

- Resto de los usos.

- En específico no se permiten las industrias peligrosas y /o nocivas y contaminantes, especialmente las señaladas en el anexo I de la Directiva 96/61/CE, no se permiten las industrias de almacenamiento de residuos, efectúen o no el procesamiento industrial de los mismos.

4. Alineaciones y rasantes

• Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Alineaciones y Red Viaria. No obstante en las parcelas con norma particular AI-3, se podrán establecer alineaciones interiores mediante de la redacción y tramitación de un estudio de detalle.

• Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

5. Condiciones de la parcela

• Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela a la vía pública en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (AI-1): 18,0 m

- Grado 2 (AI-2): 35,0 m

- Grado 3 (AI-3): 100,0 m

• Superficie:

La superficie mínima exigida de la parcela en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (AI-1): 1.000 m2

- Grado 2 (AI-2): 3.000 m2

- Grado 3 (AI-3): 10.000 m2

6. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral *1	Retranqueo posterior *1
AI-1	5,0 m	3,5 m	3,5 m
AI-2	10,0 m	H/2 ó 5,0 m	H/2 ó 5,0 m
AI-3	15,0 m	H/2 ó 10,0 m	H/2 ó 10,0 m

* Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela en los tres grados, con excepción de los linderos con vías públicas, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previo a la inscripción registral de la servidumbre correspondiente.

El espacio de retranqueo de la edificación principal no podrá ser ocupado por instalaciones complementarias, excepción hecha de las destinadas a control de acceso y vigilancia a las instalaciones. Tampoco podrán localizarse en el mismo, marquesinas o elemento construido alguno.

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos ocasionales de aparcamiento y carga y descarga siempre que se mantenga un paso perimetral a la totalidad de las edificaciones, de itinerario continuo y de sección mínima 4 metros, que permita el tránsito de vehículos de emergencia en anchura y altura.

No se permite ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela. Se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

b. Condiciones de volumen

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Grado	Altura máxima	Número de plantas *	Altura mínima de planta
AI-1	12	3	3,5 m
AI-2	15	3	3,5 m
AI-3	15	3	3,5 m

* Se podrá autorizar más altura o mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

Se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (AI-1): 65 %
- Grado 2 (AI-2): 55 %
- Grado 3 (AI-3): 45 %

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en apartado anterior.

7. Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (AI-1): 0,7 m²c/m²s
- Grado 2 (AI-2): 0,6 m²c/m²s
- Grado 3 (AI-3): 0,5 m²c/m²s

- Cómputo de edificabilidad:

- Tampoco se contabilizarán, a efectos del cómputo de edificabilidades, las piezas que, localizadas bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones técnicas en usos industriales y en los usos compatibles determinados en la presente norma particular, así como las que derivasen de la aplicación de las normativas del Planeamiento General Municipal.

8. Condiciones Singulares

- Espacios de carga y descarga:

La superficie pavimentada de las zonas de carga/descarga/aparcamientos tendrá un cierto grado de permeabilidad, y alcanzará, como máximo, un coeficiente de escorrentía de 0,45. Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

- Espacios libres de parcela:

Los espacios libres de parcela ocuparán una superficie mínima de 10 % de la superficie total de la parcela. Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de viarios públicos habrán de incorporar su tratamiento de superficie con ajardinamiento que incluya árboles o arbustos en una proporción mínima de un árbol cada 20 m² de superficie.

9. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60 %, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

10. Condiciones de Aparcamiento

Se exige 1 plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m² construidos.

Los espacios destinados a aparcamientos en el exterior serán siempre tratados con arbolado, al menos 1 árbol cada 5 plazas, en caso de aparcamiento de coches, y cada 4 plazas en caso de aparcamiento de camiones.

La superficie pavimentada de las zonas de carga/descarga/aparcamientos tendrá un cierto grado de permeabilidad, y alcanzará, como máximo, un coeficiente de escorrentía de 0,45.

9.5.2. Terciario Comercial (TC)

1. Características de la zona

- Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

2. Grados de norma particular

Se establecen en esta norma particular los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

TC-1.....Terciario Comercial Grado 1.
TC-2.....Terciario Comercial Grado 2.

3. Condiciones de usos

- Uso característico:
 - Usos Comerciales y terciarios en todas las categorías
- Usos compatibles:
 - Usos de equipamiento.
 - Uso industrial en su uso de gasolinera.
 - Uso Hostelero.
 - Uso Hotelero destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - Usos de equipamiento comercial de juegos y deportivos
- Usos prohibidos:
 - Resto de los usos.

4. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial:
Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Alineaciones y Red Viaria.
- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

5. Condiciones de la parcela

- Linderos:

La longitud mínima exigida del lindero frontal en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (TC-1): 20,0 m
- Grado 2 (TC-2): 30,0 m

- Superficie:

La superficie mínima exigida de la parcela en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (TC-1): 1.000 m2
- Grado 2 (TC-2): 2.000 m2

6. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
TC-1	5,0 m	3,0 m * ¹	3,0 m * ¹
TC-2	10,0 m	10,0 m * ¹	10,0 m * ¹

*¹ Se permite adosar la edificación en el caso de un proyecto unitario o con consentimiento de la parcela colindante.

b. Condiciones de volumen

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Grado	Altura máxima	Número de plantas	Altura mínima de planta
TC-1	15 m	3	3,0 m
TC-2	15 m	3	3,0 m

En el grado TC-2 se permitirán elementos singulares de mayor altura, mediante la redacción de un estudio de detalle.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (TC-1): 60 %
- Grado 2 (TC-2): 30 %

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en apartado anterior.

7. Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (TC-1): 0,65 m2c/m2s
- Grado 2 (TC-2): 0,68 m2c/m2s

8. Condiciones estéticas

- Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.
- El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.
- En las edificaciones adosadas que compartan medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.
- Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela.
- No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.
- Los espacios libres de parcela ocuparán una superficie mínima de 30 % de la superficie total de la parcela.
- Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de viarios públicos habrán de incorporar su tratamiento de superficie con ajardinamiento que incluya árboles o arbustos en una proporción mínima de un árbol cada 20 m² de superficie.

- Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.
9. Condiciones de Aparcamiento
- Se exige una plaza de aparcamiento, en el interior de las parcelas, por cada 50 m2 construidos.
 - En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean habrán de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que promuevan.

Los espacios destinados a aparcamientos en el exterior serán siempre tratados con arbolado, al menos 1 árbol cada 5 plazas, en caso de aparcamiento de coches, y cada 4 plazas en caso de aparcamiento de camiones.

La superficie pavimentada de las zonas de aparcamientos tendrá un cierto grado de permeabilidad, y alcanzará, como máximo, un coeficiente de escorrentía de 0,45.

9.5.3. **Terciario Empresarial y Oficinas (TE)**

1. Características de la zona

Uso de actividades empresariales con un alto componente de terciario oficinas, que incluye parque empresarial. Las edificaciones pueden estar exentas en un espacio común o agrupadas en torno a un espacio común interior.

2. Grados de norma particular

En esta norma particular se establece un único grado.

TE Terciario Empresarial.

3. Condiciones de usos

- Uso característico:
 - Oficinas privadas o públicas de gestión de actividades terciarias.
- Usos compatibles:
 - Usos de equipamiento.
 - Uso Hostelero.
 - Uso Hotelero destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - Industria tecnológica /laboratorio de I+D.
- Usos prohibidos:
 - Resto de los usos.

4. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Alineaciones y Red Viaria.

- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

5. Condiciones de la parcela

- Linderos:

La longitud mínima exigida del lindero frontal será de:

- Terciario Empresarial (TE): 30,0 m

- Superficie:

La superficie mínima exigida de la parcela será de 2.000 m2

6. Condiciones de la edificación

a. **Condiciones de posición de la edificación**

- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
TE	6,0 m	H/2 o 6,0 m	H/2 o 6,0 m

b. **Condiciones de volumen**

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Grado	Altura máxima	Número de plantas	Altura mínima de planta
TE	15 m *3	4	3,0 m

*3 Se podrá autorizar mas altura y mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida será de:

- + Terciario Empresarial (TE): 50 %

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en apartado anterior.

7. Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad en cada uno de los grados será de:

- + Terciario Empresarial (TE): 0,85 m2c/m2s

8. Condiciones estéticas

- Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.
- El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

- En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.
 - Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela.
 - No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.
 - Los espacios libres de parcela ocuparán una superficie mínima de 30 % de la superficie total de la parcela.
 - Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de viarios públicos habrán de incorporar su tratamiento de superficie con ajardinamiento que incluya árboles o arbustos en una proporción mínima de un árbol cada 20 m² de superficie.
 - Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.
 - Condiciones de Aparcamiento
 - Se exige una plaza de aparcamiento por cada 25 m2 de oficina o una plaza por cada 50 m2 para los otros usos.
 - En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean habrán de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que promuevan.

Los espacios destinados a aparcamientos en el exterior serán siempre tratados con arbolado, al menos 1 árbol cada 5 plazas, en caso de aparcamiento de coches, y cada 4 plazas en caso de aparcamiento de camiones.

La superficie pavimentada de las zonas de carga/descarga/aparcamientos tendrá un cierto grado de permeabilidad, y alcanzará, como máximo, un coeficiente de escorrentía de 0,45.

9.5.4. Norma Particular Multifamiliar (M)

9.5.4.1 Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (M).

9.5.4.2 Carácter de zona

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada pudiendo conformarse una manzana anillada o manzana cerrada, destinada a varias viviendas cada una de ellos.

9.5.4.3 Grados de norma particular

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo, no se distinguen diferentes grados de norma particular, por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares de la ordenación pormenorizada a la misma característica de intensidad.
- 9.5.4.4 Condiciones de uso de diseño urbano**

 - **Tipología de edificación.**

Será abierta y aislada o adosada pudiendo el adosamiento conformar manzanas anilladas o manzanas cerradas.

 - **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos**

Se respetarán las alineaciones exteriores cuando se fijan como vinculantes en la ordenación pormenorizada.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

 - En los edificios aislados, la separación entre edificios será la de la altura del edificio mayor con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

 - + Los paramentos enfrentados sean ciegos.
 - + Tenga sólo huecos de habitaciones, no vivideras.
 - + No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
 - + Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.
 - + En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 120 m, y en línea curva de 100 m.

9.5.4.5 Condiciones de aprovechamiento

 - **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida será del 50 % de la parcela neta.

En los casos en que se conforme una manzana cerrada la ocupación vendrá definida por el fondo máximo permitido para la edificación.

 - **Fondo máximo.**

Solo se establece para los casos en que se proceda a conformar la edificación en manzana cerrada, en cuyo supuesto el fondo máximo edificable será de 15 m.

 - **Alturas máximas.**

La altura máxima será de tres plantas más ático con una altura máxima de cornisa total de 10 m.

 - **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 1,9 m²/m², con la limitación de la edificabilidad asignada a la manzana en el plano de Ordenación y Zonificación.

En el supuesto de que se proceda a conformar la edificación en manzana cerrada, la edificabilidad máxima será el producto del fondo máximo edificable por 3 plantas y siempre tendrá como limitación la edificabilidad señalada a cada manzana en el plano de Ordenación y Zonificación de la ordenación pormenorizada.

9.5.4.6 Condiciones de uso

- **Uso principal**
Residencial multifamiliar
- **Usos complementarios.**

- + Industria taller y almacén, Categoría 1ª, situación I.
- + Comercial y Terciario, Categoría 1ª y 2ª, situación I.
- + Equipamientos Dotacionales, Categoría 1ª, situación I.
- + Equipamientos Comerciales Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social,
- + Categoría 1ª, situación I.
- + Servicios Urbanos.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

9.5.4.7 Condiciones estéticas

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones incluido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

- **Cubiertas**

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

Capítulo 10

10. Regulación Específica de Suelo No Urbanizable de Protección

10.1. Alcance y Ámbitos de Aplicación

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafadas en los Planos de Clasificación como Suelos No Urbanizables de Protección (SNUP).

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan General las protecciones específicas derivadas de legislaciones sectoriales y, por lo tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones, estableciendo protecciones generales en este suelo como concretas particulares respecto a las reguladas con carácter general en el capítulo 7º de estas Normas.

10.2. Régimen Aplicable a todo el Suelo No Urbanizable

10.2.1. Criterios de utilización general de suelo no urbanizable.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son, por definición, los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el pecuario y el forestal.

La regulación que estas normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, por estar asociados al mismo, o por no ser conveniente su ubicación en el medio urbano.

Las limitaciones que se imponen en el Suelo No Urbanizable no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.

10.2.2. Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento.

El desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable se efectuará de forma directa o a través de Planes Especiales para las finalidades previstas en la legislación vigente compatibles con la regulación establecida en las presentes Normas, y que en concreto pueden ser:

- La protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales o la protección de las actividades agrarias.
- La conservación y mejora del medio rural.
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio con la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.
- La creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo.
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable o existente que así lo requiera.

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

10.2.3. Parcelaciones y autorizaciones exigibles

- **Actos sujetos.**

No están sujetas al otorgamiento de la licencia municipal las actividades de labores agropecuarias, ganaderas y forestales no enumeradas en estas Normas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo de cada caso, establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

- **Autorizaciones previas.**

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal, salvo que se deriven de un Proyecto de Parcelación. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente y, previas las calificaciones e informes previstas en la Ley 9/2001.

- **Parcelas mínimas.**

Las parcelas mínimas autorizables en estos suelos serán las establecidas en la Legislación Agraria Forestal o de similar naturaleza.

- **Condiciones de autorización.**

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población.

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

- **Riesgo de formación de núcleo de población.**

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

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 m. del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m. de radio con centro en la edificación que se proyecta.
- Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.
- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación, en aplicación de las determinaciones de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, o de las propias de estas Normas.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

- **Exigencia singular.**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda a la delimitación del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

10.2.4. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

En el suelo no urbanizable sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en los Arts. 28 y 29 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dichos artículos, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios en Suelo No Urbanizable, al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y, en ningún caso, superarán los 3,00 m de altura ni los 5,00 m de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

En el resto del Suelo No Urbanizable queda prohibida la instalación de carteles.

10.2.5. Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones.

• Tipología de edificación.

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

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

• Retranqueos mínimos.

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

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

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al mismo retranqueo, 6 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en las protecciones específicas, e igual retranqueo se establece en la proximidad de las vías pecuarias y caminos.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5,00 m. a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5,00 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos, caminos y vías pecuarias.
- **Ocupación máxima.**

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación, el 2% de la parcela.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o ajenas al uso principal no agrario (como, por ejemplo, playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agropecuarias o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

• **Altura máxima.**

La altura máxima permitida será de 1 planta, con un máximo de 4,50 m de cornisa, sin superar en ningún punto los 5 m al terreno desde el alero.

Para las naves agropecuarias de almacenamiento de grano o similares esta altura (sin superar los 7,50 m a cualquier punto del terreno desde el alero) no será superior a los 7 m.

• **Condiciones de servicios.**

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

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

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

• **Condiciones Estéticas.**

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

- **Cubiertas**

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

Condiciones particulares:

- En el caso de infraestructuras lineales básicas se tendrá en cuenta no sólo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barrera y el aislamiento de otras áreas de la superficie principal. En ningún caso la instalación podrá suponer una merma importante de la superficie arbolada.
- Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a lo especificado en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en el artículo 44 y disposición transitoria quinta de la mencionada ley, no pudiendo afectar a las masas arboladas.
- No obstante, siempre que fuera posible, se procurarán disponer fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios de menor valor ambiental.
- Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir las mismas finalidades.
- Se prohíbe la realización de actividades extractivas.
- Cualquier vertido que pudiese generarse, sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o de los recursos hídricos.

10.3.2. Protección de Vías Pecuarias

- Delimitación.

Comprenden esta categoría los terrenos del dominio público pertenecientes a la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido que discurren dentro del término municipal.

- Regulación.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptible e inembargables correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En cuanto las situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de categorías, del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.

- Arbolado

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán de entre las propias del entorno.

- Cerramiento de fincas

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso las alturas máximas establecidas con carácter general.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

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

- Condiciones específicas.

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

10.3. Categorías del Suelo No Urbanizable con Protección Específica

10.3.1. Protección de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y LIC “Cuenca de los ríos Jarama y Henares”

- Delimitación.

Abarca este espacio los terrenos, específicamente grafiadas en el Plano de Clasificación de Suelo.

- Regulación.

El Régimen de Aplicación respetará la directiva Europea al respecto, la Ley 42/2007, de 13 diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la normativa general establecida en el capítulo 10.2 de estas Normas Urbanísticas.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora del hábitat donde se desenvuelven las especies protegidas de aves existentes, así como de los recursos básicos que la hacen posible.

Se establecen como usos propios en esta zona el agrícola de secano y regadío, ganadero extensivo y forestal.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías públicas se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 13/1993, de 23 de marzo, de vías pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe, el planeamiento urbanístico general y el desarrollo derivado del presente Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado o indirectamente por alguna vía pecuaria.

Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberán reservar suelo para las vías pecuarias bordean las mismas con el fin de insertar en su borde, si el tope de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc...), se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que propongan ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en al trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes prescripciones:

- En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales contruidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.
- Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los cambios interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros – más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.

- El objetivo de protección de dichos terrenos será por tanto asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados) y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dichas leyes, pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 3/1995, son **usos compatibles**:

- Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agropecuario y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
- Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agropecuaria deberán respetar la prioridad del paso de los ganados evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
- Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Comunidad Autónoma de Madrid podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agropecuario, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico o cultural.
- Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

De acuerdo con el Art. 17, son **usos complementarios**:

- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.
- Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la antedicha ley. Para ello será preciso el informe del Ayuntamiento y la autorización de la Comunidad de Madrid.
- Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.
- **Condiciones particulares**
 - Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de especialización para el tránsito motorizado.
 - Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso y, expresamente, los vertidos de cualquier naturaleza.

10.3.3. Protección de Cauces y Riberas

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Abarca este espacio los terrenos, específicamente grafiadas en el Plano de Clasificación de Suelo.

- Calificaciones urbanísticas e informes.

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas por la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio.
- Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.
- Condiciones particulares.
- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto que no haya sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento para el municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y los nuevos terrenos, cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que el Consejero competente haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.
- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar su continuidad y destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en los aludidos textos legales.
- En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por la Consejería competente, previa tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98; de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, previa solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de Suelo No Urbanizable Protegido Especialmente, aún cuando por error no estuviera así grafado en los planos de clasificación y ordenación del suelo.
- **Condiciones singulares**

Quedan incorporadas a todos los efectos las siguientes determinaciones en relación con los ámbitos definidos por el Plan a través de las Fichas Urbanísticas incluidas en el Volumen 2 de las presentes NN UU, siempre que se vean afectadas directa o indirectamente por las vías pecuarias:

 - Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado o vertedero de cualquier clase.
 - Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria por carretera o vial de poca intensidad de tráfico, se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos la atraviesen a baja velocidad. En el caso de que el viario soporte una elevada intensidad de tráfico, poniendo en peligro la integridad de los usuarios de la vía pecuaria, la Dirección General de Agricultura podrá exigir la construcción de un cruce a distinto nivel.
 - Los equipamientos para la urbanización de parcelas colindantes con las vías pecuarias se deberán realizar fuera de las mismas. Si no es posible, es necesario autorización previa de la Dirección General de Agricultura.
 - El planeamiento de desarrollo que afecte a vías pecuarias deberá remitirse a la Dirección General de Agricultura para su preceptivo informe.
 - En el caso de que se planifique una modificación de trazado, el Ayuntamiento o la entidad promotora de la modificación de trazado deberá con carácter previo a la ocupación, aportar los terrenos que en sustitución de los ocupados, aseguren la continuidad e integridad de la vía pecuaria. En cuanto afecte a una vía pecuaria en la que se pretende modificar el trazado, la ejecución del Plan requerirá el acuerdo previo de modificación y desafectación del trazado de la misma, adoptado por la Consejería competente.

- Condiciones singulares

Quedan incorporadas a todos los efectos las siguientes determinaciones en relación con los ámbitos definidos por el Plan a través de las Fichas Urbanísticas incluidas en el Volumen 2 de las presentes NN UU, siempre que se vean afectadas directa o indirectamente por las vías pecuarias:

- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas o al aumento de la erosionabilidad en la zona.
- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse, en toda su longitud, una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y, en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

10.3.4. Protección de Infraestructuras

- Delimitación

Comprende esta zona la superficie ocupada por las carreteras autonómicas M-116 y M-121, la autopista Radial 2 y autovía N-2 y sus zonas de dominio público dentro del término municipal de Meco.

- Regulación

La regulación de la zona de dominio público, así como las zonas de protección y afección, estará dispuesto a las determinaciones de la Ley 3/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en específica en el capítulo IV sobre el uso y defensa de las carreteras, y a las determinaciones de la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras estatales.

10.3.5. Protección Especial Montes Preservados (Ley 16/1995 de 4 de mayo)

Delimitación.

Abarca este espacio los terrenos, específicamente grafiadas en el Plano de Clasificación de Suelo al noreste del casco urbano.

Regulación.

El Régimen de Aplicación es la normativa establecida por la Ley 16/1995, de 4 de mayo para los Montes Preservados y la normativa general establecida en el capítulo 10.2 de estas Normas Urbanísticas.

En Meco, Mayo de 2009

ANEXO I

FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Anexo I.1

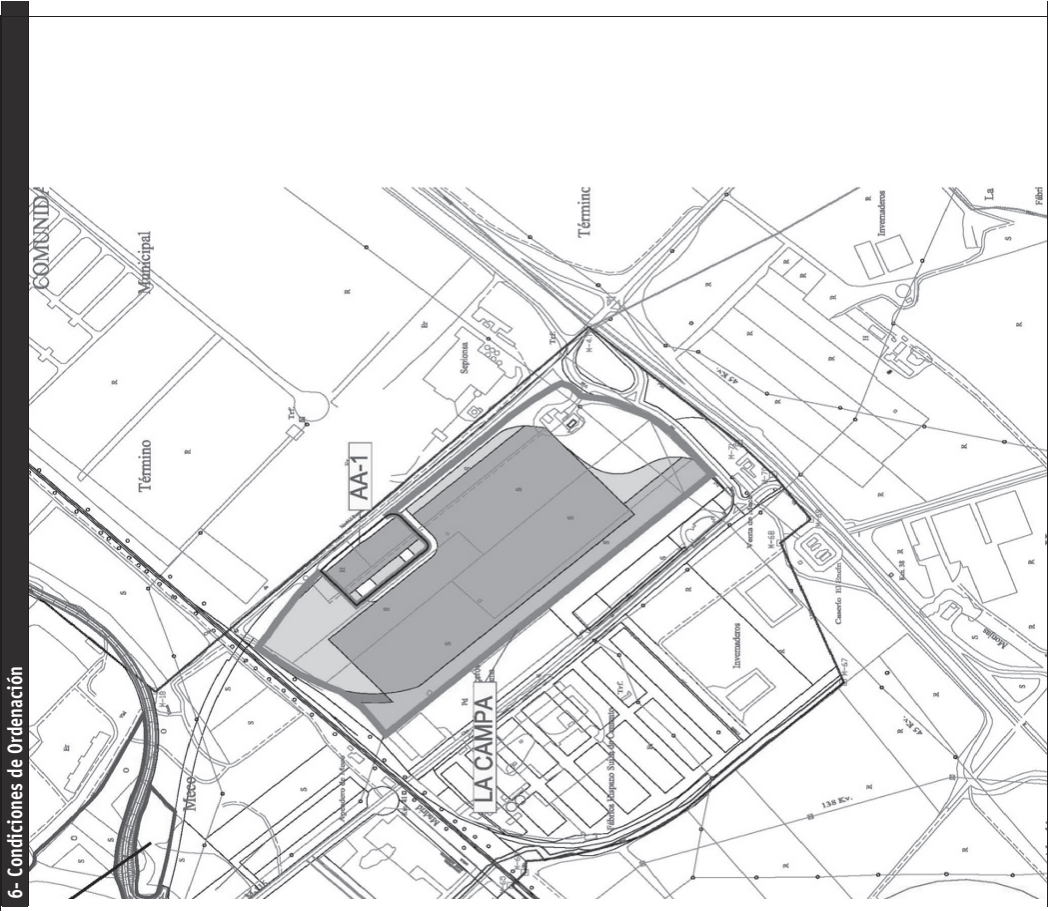
Fichas de actuaciones aisladas de mejora en suelo Urbano Consolidado

FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO				
Nombre A.I.-1		Página 1 de 2		
1- Características				
Superficie total (incluidas Redes)				12.021 m2
Superficie total mínima de redes generales y locales				4.373 m2
Superficie edificable total				5.736 m2c
Clase y categoría del suelo				SUELO URBANO CONSOLIDADO
Área Homogénea				INDUSTRIA TALLER
2- Gestión				
Iniciativas de Planeamiento				PÚBLICA
Uso global				INDUSTRIA ALMACÉN
Coefficiente de Edificabilidad (Art. 39 Ley 9/2001)				0,4771
Área de Reparto				ESPECÍFICA
3- Usos Pormenorizados				
Usos	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Industria Almacén	7.647	5.735	IN-1	
Red Viaria	762		RV	
Área Ajardinada	2.358		Z.V.-3	
4- Objetivos del Plan General				
- Ajustar la ordenación al desdoblamiento de la carretera M-116.				
5- Observaciones Vinculantes				
- Se incorpora la ordenación pormenorizada de la Actuación Aislada de mejora.				

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
A.A.-1 (ACTUACIÓN AISLADA)

Página 2 de 2



FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre
A.I.-2

Página 1 de 2

1- Características					
Superficie total					705 m2
Clase y categoría del suelo					SUELO URBANO CONSOLIDADO
Área Homogénea					CASCO HISTÓRICO
2- Gestión					
Iniciativas de Planeamiento					PÚBLICA
Sistema de actuación					EXPROPIACIÓN
3- Usos Pormenorizados					
Usos	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas	
Red Viaria	705	-	RV	-	
4- Objetivos del Plan General					
La permeabilización del tejido urbano al tránsito peatonal, la conexión de los principales espacios públicos y de interés existentes en el casco de Meco.					
5- Observaciones Vinculantes					
- Se incorpora la ordenación pormenorizada de la Actuación Aislada de mejora.					

FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre
A.I.-3

Página 2 de 2



FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre
A.I.-4

Página 1 de 2

1- Características				
Superficie total	164 m2			
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO CONSOLIDADO			
Área Homogénea	CASCO URBANO			
2- Gestión				
Iniciativas de Planeamiento	PÚBLICA			
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN			
3- Usos Pormenorizados				
Usos	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Red Viaria	164	-	RV	-
4- Objetivos del Plan General				
La permeabilización del tejido urbano al tránsito peatonal, la conexión de los principales espacios públicos y de interés existentes en el casco de Meco.				
5- Observaciones Vinculantes				
- Se incorpora la ordenación pormenorizada de la Actuación Aislada de mejora.				

FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre
A.I.-5

Página 1 de 2

1- Características				
Superficie total				2.074m2
Clase y categoría del suelo				SUELO URBANO CONSOLIDADO
Área Homogénea				CASCO HISTÓRICO
2- Gestión				
Iniciativas de Planeamiento				PÚBLICA
Sistema de actuación				EXPROPIACIÓN
3- Usos Pormenorizados				
Usos	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Áreas ajardinadas	1.891	-	ZV-3	-
Red viario	183		RV	
4- Objetivos del Plan General				
- Obtención municipal de suelos destinados a zonas verdes públicas y red viaria.				
5- Observaciones Vinculantes				
- Se incorpora la ordenación pormenorizada de la Actuación Aislada de mejora.				

FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre
A.I.-4

Página 2 de 2

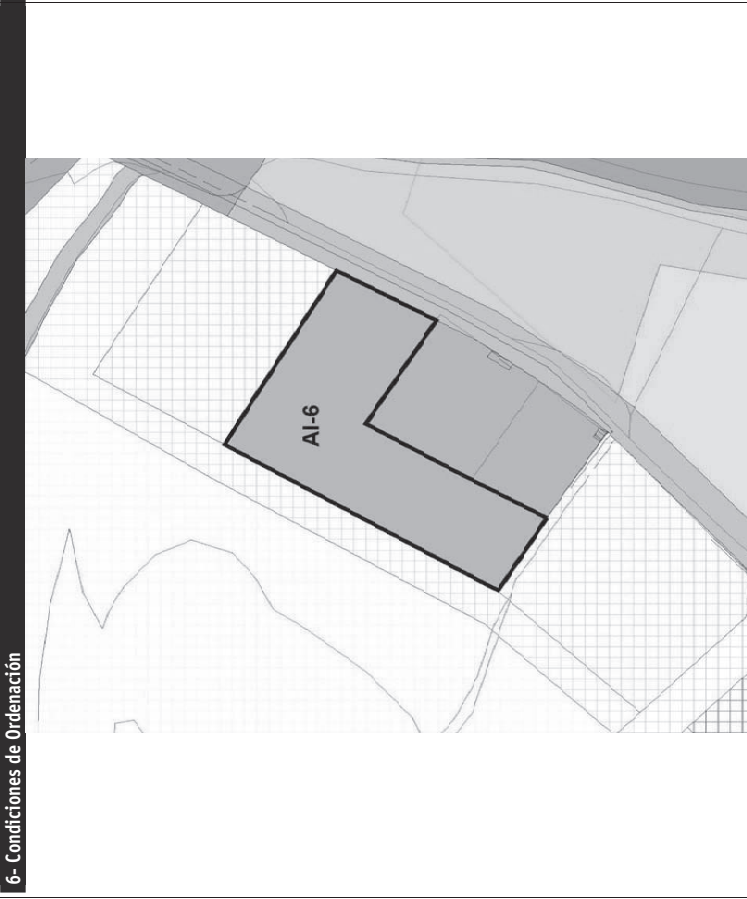


FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre

A.I.-6

Página 2 de 2



FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre

P.E.-1

Página 1 de 2

1- Características	
Superficie total (incluidas Redes)	28.128m2
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO CONSOLIDADO
Área Homogénea	CASCO URBANO

2- Gestión	
Iniciativas de Planeamiento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN

3- Usos Pormenorizados				
Usos	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Vivendas
(1)	28.128	(1)	(1)	(1)

4- Objetivos del Plan General	
Remodelar las manzanas del casco para obtener espacios públicos en el interior de las mismas, pasos peatonales y nuevos frentes de fachada que permitan la implantación de actividades comerciales que revitalicen el casco.	
La permeabilización del tejido urbano al tránsito peatonal, la conexión de los principales espacios públicos y de interés existentes en el casco de Meco.	

5- Observaciones Vinculantes	
(1) Los usos pormenorizados y sus coeficientes de ponderación se corresponderán con los incluidos dentro del Área Homogénea de Casco Urbano y su distribución la determinará el Plan Especial de Reforma a que se remite.	

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre

CTRA. DE LOS SANTOS DE LA HUMOSA

Página 1 de 3

1- Características

Superficie total (incluidas Redes)	13.273m ²
Superficie total mínima de redes generales y locales	6.008m ²
Superficie edificable total	5.442m ²
Superficie edificable homogeneizada	5.442m ² uc
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Área Homogénea	INDUSTRIA TALLER

2- Gestión

Initiativas de Planeamiento	PRIVADA
Uso global	INDUSTRIAL
Coefficiente de Edificabilidad (Art. 39 Ley 9/2001)	0,41m ² / m ²
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (Art. 39 Ley 9/2001)	0,41m ² uc/m ²
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Área de Reparto	ESPECÍFICA
Cesión obligatoria de 10% de aprovechamiento m2c uso característico	544,20m ² uc

3- Usos Pormenorizados

Usos	Red	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Industria Intensiva	-	7.265	5.442	IN-3	-
Equipamiento Social	RG-EQ	1.692	Según ordenanza	EQ-2	
Áreas Ajarinadas	RG-ZV	1.497		ZV-3	
	RL-ZV	1.691			
Infraestructuras	RG-RV	1.128		RV	

4- Objetivos del Plan General

Cerrar el planeamiento urbanístico con usos apropiados a la estructura global y en proximidad de la estación y el nudo de la R-2.

5- Coeficientes de Ponderación

Industria Intensiva IN-31,00

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre

P.E.-1

Página 2 de 2

6- Condiciones de Ordenación



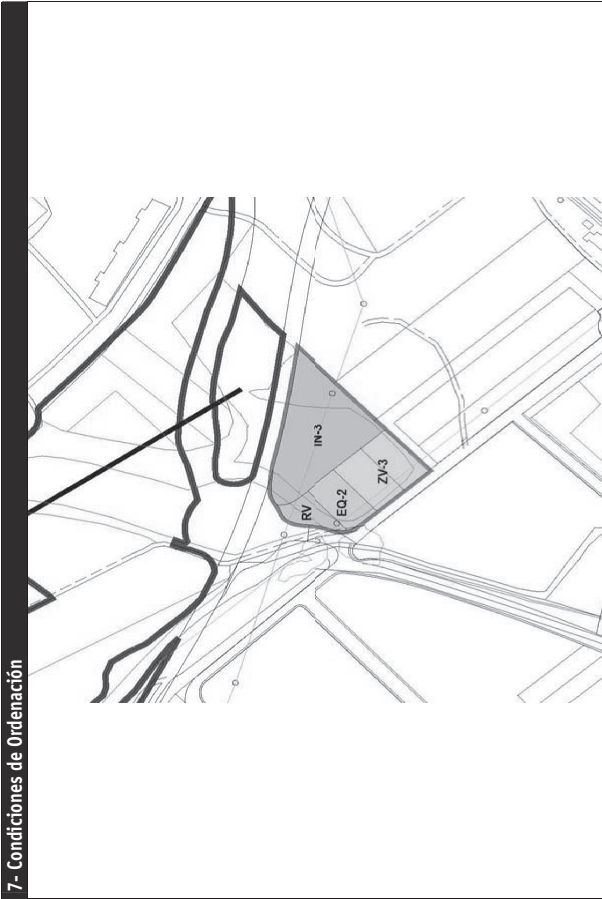
FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre

CTRA. DE LOS SANTOS DE LA HUMOSA

Página 2 de 3

- 6- Observaciones Vinculantes
- Se procederán a las cesiones determinadas en la Ley 9/2001, incluido el 10% del Aprovechamiento Lucrativo.
 - Se incorpora la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación.



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

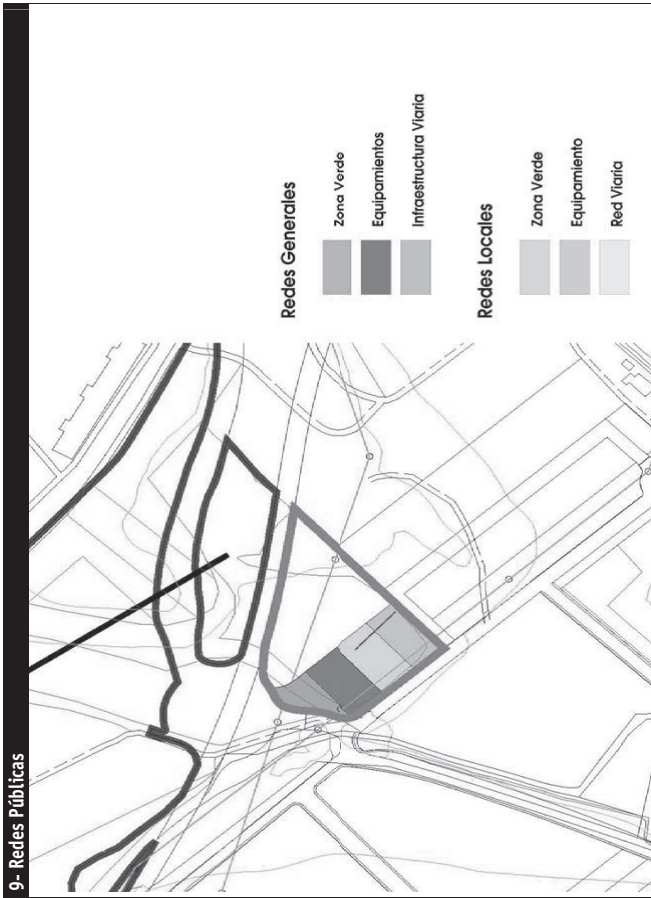
Nombre

CTRA. DE LOS SANTOS DE LA HUMOSA

Página 3 de 3

8- Cumplimiento superficie mínima reserva de redes (Ley 9/2001)

	m ² /100 m ²	Estandar mínimo	Superficie real (m2s)
Red General			
Zonas verdes/espacios libres	20	1.088	1.497
Equipamiento social/servicio	30	1.633	1.692
Infraestructura	20	1.088	1.128
Red Local			
Espacio libre arbolado	15	816	1.691
Equipamiento social/servicios urbanos	15	816	-
TOTAL			
Víario	30	1.633	1.691
Superficie total de redes			0
Superficie lucrativa		5.442	6.008
Superficie total			7.265
			13.273



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
LA CAMPA

Página 1 de 3

1- Características	
Superficie total (incluidas Redes)	162.816m ²
Superficie total mínima de redes generales y locales	74.816m ²
Superficie edificable total	65.981m ²
Superficie edificable homogeneizada	66.755m ² uc
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Área Homogénea	INDUSTRIA TALLER

2- Gestión	
Iniciativas de Planeamiento	PRIVADA
Uso global	INDUSTRIAL
Coefficiente de Edificabilidad	0.405m ² /m ²
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (Art. 39 Ley 9/2001)	0.41m ² uc/m ²
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Área de Reparto	ESPECÍFICA
Cesión obligatoria de 10% de aprovechamiento m2c uso característico	6.675,50m ² uc

3- Usos Pormenorizados				
Usos	Nivel de Red Pública	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación
Industria Logística	-	87.974	65.980,5	IN-4
Centro de Transformación	-	26	-	SE-2
Equipamiento	Red Local	22.018	Según ordenanza	E.Q.-2
Renfe	Red General	1.012	-	SE-1
Red Viaria	Red General	23.886	-	RV
Acceso Rodado	Red Local	2.978	-	-
Áreas Ajarcinadas	Red General	15.022	-	Z.V.-3
	Red Local	9.900	-	-

4- Objetivos del Plan General	
-	Ajustar la ordenación a las nuevas infraestructuras viarias previstas (nudo en la A-2 y desdoblamiento en la M-116).
-	Viabilizar la implantación de actividad logística en el ámbito.

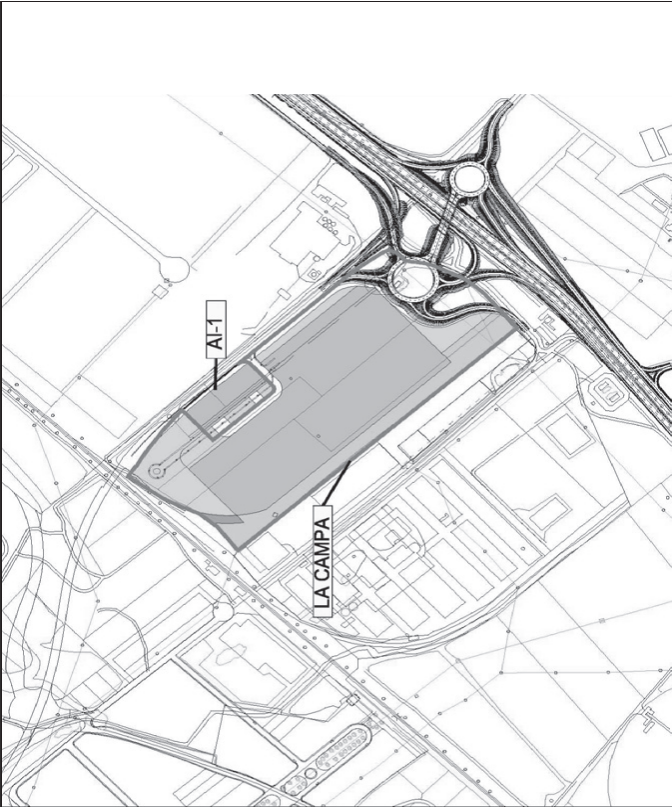
5- Coeficientes de Ponderación	
INDUSTRIA LOGÍSTICA IN-4.....	1,01173

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
LA CAMPA

Página 2 de 3

6- Observaciones Vinculantes	
-	Se procederán a las cesiones determinadas en la Ley 9/2001, incluido el 10% del Aprovechamiento Lucrativo.
-	Se incorporará convenio suscrito, cuya naturaleza se entenderá como de Gestión y Ejecución.
-	Se incorpora la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación.

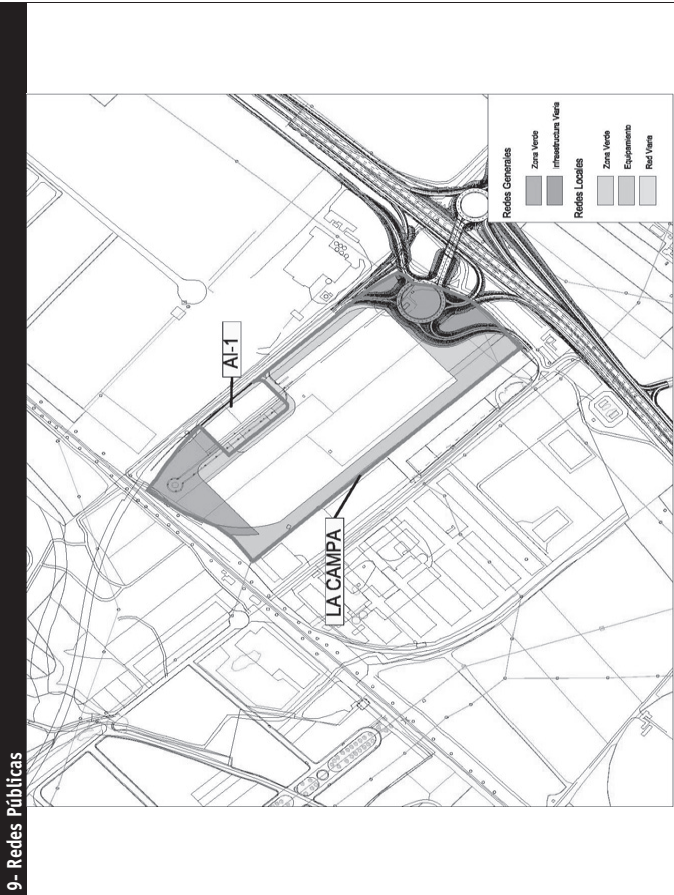
7- Condiciones de Ordenación	
	

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
LA CAMPA

Página 3 de 3

8- Cumplimiento superficie mínima reserva de redes (Ley 9/2001)			
	m ² /100 m ²	Estandar mínimo	Superficie real (m2s)
Red General	20	13.196	15.022
	30	19.794	0
	20	13.196	24.898
Red Local	15	9.897	9.900
	15	9.897	22.018
TOTAL	30	19.794	31.918
Viario	-	-	2.978
Superficie total de redes		65.981	74.816
Superficie lucrativa			88.000
Superficie total			162.816



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
LAS ROTONDAS

Página 1 de 3

1- Características	
Superficie total (incluidas Redes)	27.388 m ²
Superficie total mínima de redes generales y locales	15.508 m ²
Superficie edificable total	14.500 m ²
Superficie edificable homogeneizada	15.559 m ² uc
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Área Homogénea	ENSANCHE MULTIFAMILIAR
2- Gestión	
Initiatives de Planeamiento	PRIVADA
Uso global	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
Coefficiente de Edificabilidad	0,529m ² /m ²
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (Art. 39 Ley 9/2001)	0,56811m ² uc/m ²
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Área de Reparto	ESPECÍFICA
Cesión obligatoria de 10% de aprovechamiento m2c uso característico	1.555,90m ² uc

3- Usos Pormenorizados	Usos	Nivel de Red Pública	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Residencial Multifamiliar	-	-	10.008	14.000	R.M-3	160(*)
Terciario Comercial	-	-	1.872	500	TC-2	
Red Viana	Red General	3.847	-	-	RV	
Parque Lineal	Red General	2.958	-	-	ZV-2	
Equipamiento Social	Red Local	2.971	-	-		
EQ/Servicios Urbanos	Red General	4.352	-	-	EQ-2	
	Red Local	1.380	-	-	EQ-2	

(*) Nota: min. 20 viviendas del total de las previstas estarán sujetas a algún régimen de protección con una superficie edificable mínima total de 1.800m²c.

- 4- Objetivos del Plan General
- Conseguir el desvío del tráfico de carretera por el centro del casco.
 - Rematar el casco con tipologías edificatorias de multifamiliar.
 - Generar un corredor de zona verde que de acceso al Parque Arroyo de Las Monjas

5- Coeficientes de Ponderación	
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	1,16884
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA	0,472
TERCIARIO COMERCIAL	0,900

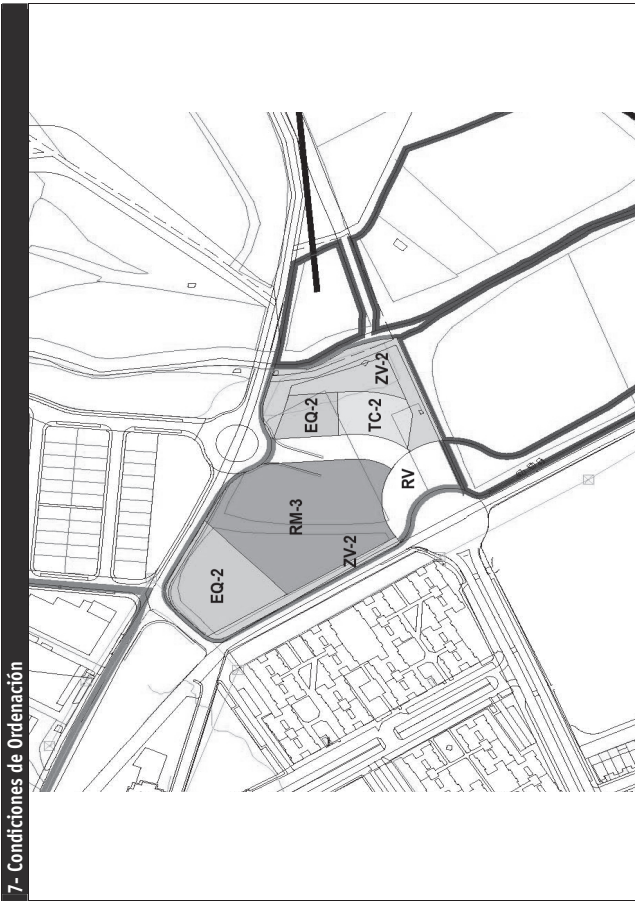
FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre

LAS ROTONDAS

Página 2 de 3

- 6- Observaciones Vinculantes
- Se procederán a las cesiones determinadas en la Ley 9/2001, incluido el 10% del Aprovechamiento Lucrativo.
 - Se incorporará convenio suscrito, cuya naturaleza se entenderán como de Gestión y Ejecución.
 - Se incorpora la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación.
 - Se establece una carga extraordinaria de urbanización equivalente a 240.151,82 euros.



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

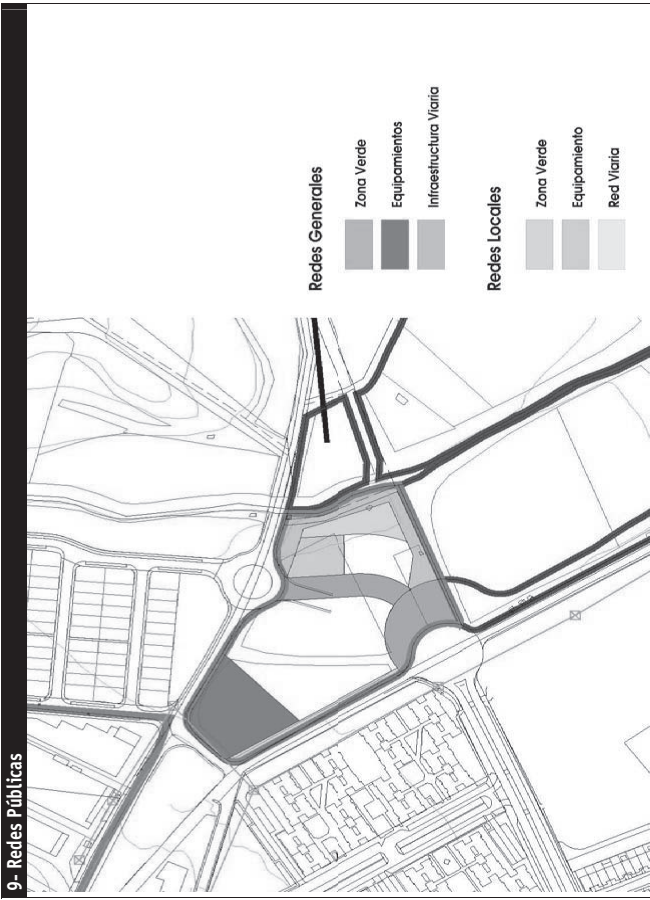
Nombre

LAS ROTONDAS

Página 3 de 3

8- Cumplimiento superficie mínima reserva de redes (Ley 9/2001)

	m ² /100 m ²	Estandar mínimo	Superficie real (m2s)
Red General			
Zonas verdes/espacios libres	20	2.900	2.958
Equipamiento social/servicio	30	4.350	4.352
Infraestructura	20	2.900	3.847
Red Local			
Espacio libre arbolado	15	2.175	2.971
Equipamiento social/servicios urbanos	15	2.175	1.380
TOTAL			
Viario	30	4.350	4.351
Superficie total de redes		14.500	15.508
Superficie lucrativa			11.880
Superficie total			27.388



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre

VADELACUEVA

Página 1 de 3

1- Características	
Superficie total (incluidas Redes)	99.546m ²
Superficie total mínima de redes generales y locales	60.359m ²
Superficie edificable total	59.728m ²
Superficie edificable homogeneizada	64.645m ² uc
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Área Homogénea	CASCO URBANO

2- Gestión	
Iniciativas de Planeamiento	PUBLICA
Uso global	RESIDENCIAL CASCO
Coefficiente de Edificabilidad	0,600 m ² /m ²
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (Art. 39 Ley 9/2001)	0,6494 m ² uc/m ²
Sistema de Actuación	COOPERACION
Área de Reparto	ESPECÍFICA
10% de Cesión Municipal	6.464,50m ² uc

3- Usos Pormenorizados				
Usos	Red	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación
Ensanche Casco	-	33.566	59.728	CA-3
Equipamiento Social	RG-EQ	17.928	Según ordenanza	EQ-2
Parque Urbano	RG-ZV	11.963		ZV-1
	RL-ZV	5.173		
Áreas ajardinadas	RL-ZV	10.176		ZV-3
Red Viaria	RG-IF	12.500		
Bandas de aparcamiento	RL-EQ	2.619		
Red Viaria	RL	5.621		RV

4- Objetivos del Plan General

Transformar profundamente la estructura de usos actuales, relocalizando las industrias existentes y recuperando estos espacios para el uso residencial.

5- Coeficientes de Ponderación

ENSANCHE CASCO1,08233

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre

VADELACUEVA

Página 2 de 3

- 6- Observaciones Vinculantes
- Se procederán a las cesiones determinadas en la Ley 9/2001, incluido el 10% del Aprovechamiento Lucrativo.
 - El Proyecto de Urbanización del sector diseñará definitivamente la ubicación de las bandas de aparcamiento, que ocuparán una superficie mínima de 2.619m2.
 - Se podrán mantener los usos actuales que tendrán la consideración de fuera de ordenación.
 - Sólo se podrán otorgar Licencias para el aseguramiento de las medidas básicas de protección, quedando expresamente prohibidas las obras nuevas de ampliación, consolidación o mejora de las instalaciones.
 - Se podrán delimitar tantas Unidades de Ejecución como sean precisas para mejorar las condiciones de gestión y ejecución material de los traslados.
 - Los usos pormenorizados y sus coeficientes de ponderación se corresponderán con los incluidos dentro del Área Homogénea de Casco Urbano.
 - Cualquier actuación que afecte a Bienes Culturales protegidos catalogados, requiere obtener la preceptiva autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal
 - Se incorpora la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación.



ANEXO II

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

	Código
	SUS-A
Página 1 de 7	
1- Características	
Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	669.953m²
Superficie de redes Supramunicipales	79.292m²
Superficie de redes Generales	246.704m²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	325.996m²
Superficie edificable máxima	233.806m²c
Superficie edificable máxima homogeneizada	239.374m² uc
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	1er CUATRIENIO
2- Gestión	
Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0.3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0.3573
Uso característico	RESIDENCIAL MIXTO
10% de Cesión Municipal*	23.937.40m² uc
* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).	

- 3- Objetivos
- 1.- Contribuir a prolongar la trama urbana iniciada con el SAU-8

2.- Resolver el tráfico de paso por el núcleo urbano, mediante la ejecución de un viario de ronda sur

3.- Ampliar las dotaciones y equipamientos deportivos, generando fachada representativa de Meco frente a la R-2.

4.- Conectar los desarrollos residenciales con el sector de actividades económicas al sur de la radial R-2

5.- Obtención de las reservas de suelo necesarias para la ejecución de los desdoblamientos de la M-121 y M-116.

4- Usos Lucrativos			
Usos Pomenorizados	Tipologías	Nº viviendas	Edificabilidad
Unifamiliar intensivo libre	Unifiliares (P.min.=200 m2)	560	81.200
Multifamiliar libre	Residencial Colectivo	498	54.800
Residencial Protegido (+110 m2) (VPPL)	Residencial Colectivo	87	9.957
Residencial Protegido (-110 m2) (VPPB AOC-PJ)	Residencial Colectivo	173	12.121
Residencial Protegido (-110 m2) (VPPB)	Residencial Colectivo	606	48.484
TERCARIO COMERCIAL	Mixto (Exclusivo / planta baja)	-	27.244

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
VALDELACUEVA

Página 3 de 3

8- Cumplimiento superficie mínima reserva de redes (Ley 9/2001)			
	m²/100 m²	Estandar mínimo	Superficie real (m2s)
Red General	20	11.946	11.963
Zonas verdes/espacios libres	30	17.918	17.928
Equipamiento social/servicio Infraestructura	20	11.946	12.500
Red Local	15	8.959	15.349
Espacio libre arbolado	15	8.959	2.619
Equipamiento social/servicios urbanos			
TOTAL	30	17.918	17.968
Viario	-	-	5.621
Superficie total de redes		59.728	65.980
Superficie lucrativa			33.566
Superficie total			99.546



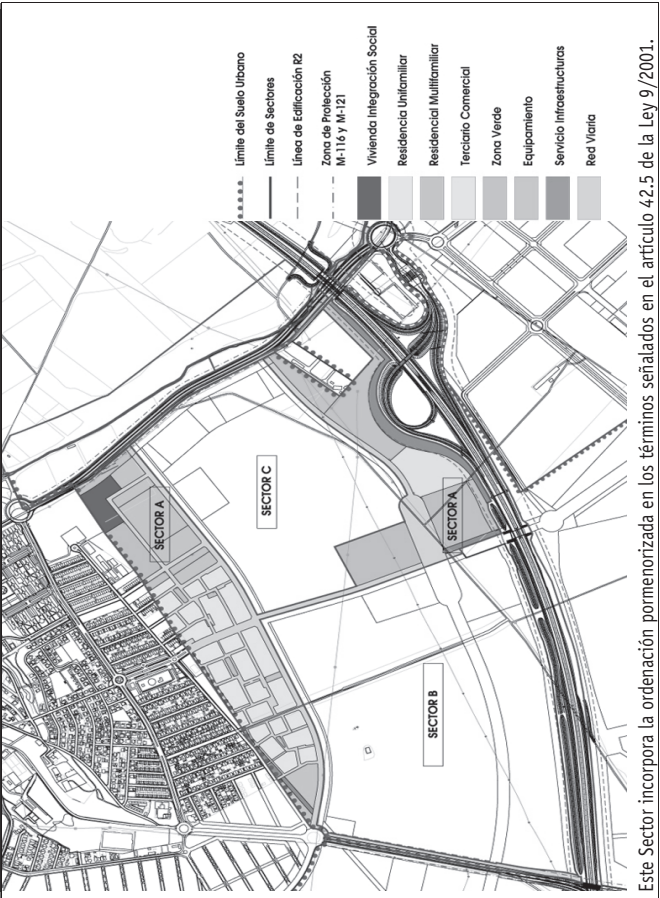
FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

	Código
	SUS-A
Página 2 de 7	
5- Coeficientes de Ponderación	
MULTIFAMILIAR LIBRE.....	1,123
UNIFAMILIAR INTENSIVO LIBRE.....	1,300
RESIDENCIAL PROTEGIDA +110 m2 (VPPL).....	0,768
RESIDENCIAL PROTEGIDA -110 m2 (VPPB-AOC-PJ).....	0,450
RESIDENCIAL PROTEGIDA -110 m2 (VPPB).....	0,472
TERCIARIO COMERCIAL.....	1,332

6- Superficies de Redes		SECTOR A	TOTAL A.R.
		m² s	m² s Estándar (m²s/100m²)
Red Local	Zonas Verdes	48.921	- 20,92
	Equipamiento/Servicios	21.250	- 9,09
	Red Viaria	40.856	- -
	Total Redes Locales	111.027	- 30,01
Red General	Zonas Verdes	36.755	696.412 31,3
	Equipamientos	93.267	731.039 32,9
	Infraestructuras	116.682	731.659 32,9
	Total Redes Generales	246.704	2.159.110 97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	63.692	342.773 15,4
	VIS	15.600	102.067 4,6
	Total Redes Supram.	79.292	444.840 20,0
Total REDES en A.R. del SUS		437.023	2.603.950 sin redes locales 117,1

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

	Código
	SUS-A
Página 3 de 7	
7- Esquema de Ordenación	



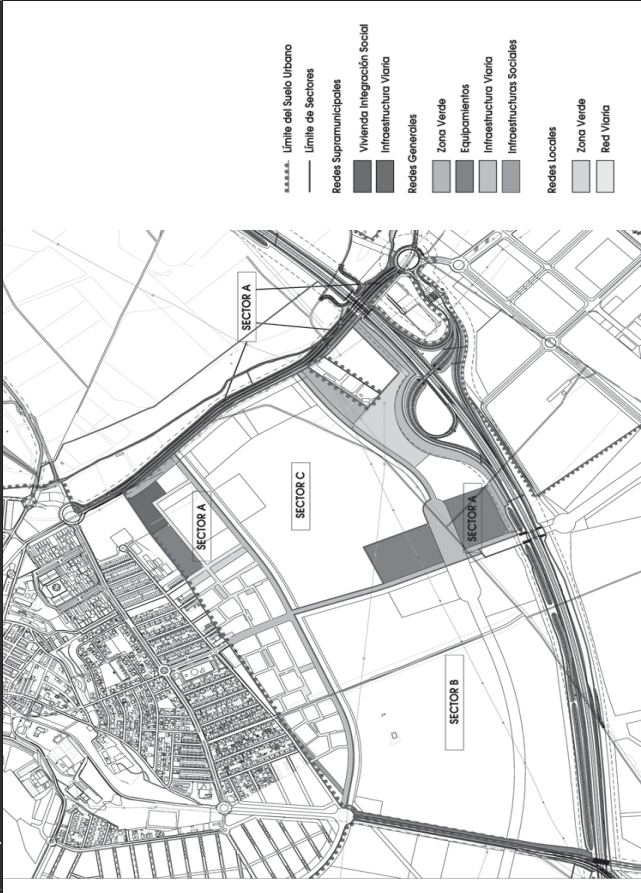
Este Sector incorpora la ordenación pormenorizada en los términos señalados en el artículo 42.5 de la Ley 9/2001.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

Código
SUS-A

Página 4 de 7

8- Esquema de Redes



9- Determinaciones estructurantes de Ordenación

- Serán determinaciones estructurantes de ordenación las Redes Públicas Supramunicipales y Generales definidas por el Plan General para el ámbito.
- El Proyecto de Urbanización del sector diseñará definitivamente la ubicación de las bandas de aparcamiento, que ocuparán una superficie mínima de 21.250m².
- Franja verde de protección longitudinal a la carretera M-116.
- Vialito estructurante de conexión con las carreteras M-121 y M-116.
- Ubicación de la "Ciudad Deportiva" en la franja próxima a la radial R-2.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

Código
SUS-A

Página 5 de 7

10- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Se desviarán y/o soterrarán las líneas de Alta y Media Tensión que discurren por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo, localizando en su caso, los suelos reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2.
- Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM).
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM :
 - Nuevo centro de reparto
 - Línea MT que une el CR-3 del sector SUS-A con la ST
 - Línea MT que une el CR-3 del sector SUS-A con el CR-1 del sector SUS-AE1
 - Línea MT que une el CR-3 del sector SUS-A con el CR-2 del sector SUS-E
 - Soterramiento línea S/C línea 2 ST Meco-Alcalá 132 kv
 - Soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
 - 1ª fase del soterramiento línea D/C línea 1 ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv
 - Retranqueo de tubería 500 mm propiedad de M.A.S
 - Cierre del anillo de gravedad con $\approx$ 500 mm
 - Ejecución de la red de colectores generales de aguas residuales para sectores SUS-A, SUS-B y SUS-C
 - Renovación del tramo 800mm desde SAU-8 por SUS-A, SUS-B
 - Ejecución de la red de colectores generales de aguas pluviales sectores SUS-A, SUS-B, SUS-C y SUS-AE1. Emisario este
 - Balsa de laminación de aguas pluviales en sector SUS-A, que se ejecutará de manera soterrada y compatible con el uso de zona verde
 - Balsas de laminación de aguas pluviales en sector SUS-AE1
 - Depósito 3 regulación de riego aguas recicladas (zona 3)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.2)
 - Red de interconexión entre balsas de laminación/depositos (impulsión-gravedad) entre EBAR 3.2 y depósito 3
 - Circuito deportivo junto a futuro centro de deportes
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados
- Se resolverán las conexiones del viario con la carretera de Los Santos de la Humosa M-116, al este del ámbito, en los términos y mediante el diseño específico que señale la Dirección General de Carreteras de la Comunidad.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-A

Página 7 de 7

12- Determinaciones estructurantes de Gestión
- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESWAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado. - La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente. - En el caso de que el sector de actividades económicas SUS-AE1 iniciase las obras con antelación a este sector, se podrán, dentro del ámbito SUS-A, ejecutar las obras de paso y conexión entre ambos, mediante el correspondiente acuerdo entre las partes y con audiencia de los interesados. - La aprobación del Proyecto de Urbanización estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESWAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-A

Página 6 de 7

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente
- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación Medio Ambiental vigente. - Se localizarán zonas de laminación al aire libre de las aguas pluviales, que respondan a los criterios de capacidad hídrica incluidas en el Plan General, tratándose dichas áreas de forma complementarias e integrada en zonas de espacios libres arbolados dentro del Sector. - Se incluirá un carril-bici por los viarios principales y que determine el Plan Director (PDIESWAM) - Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores. - Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras. - Serán de obligado cumplimiento las medidas correctoras establecidas en el Estudio Acústico de la Ordenación Pormenorizada, resumidas en el artículo 1.1.6 Afecciones de la Memoria de la Ordenación Pormenorizada del SUS-A - Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESWAM: - Instalación de salvapájaros - Instalación de nidos artificiales - Arredamiento de terrenos - Instalación de superficies drenantes - Control de zonas con indicios de contaminación

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-B
Página 1 de 6	

1- Características	
Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	1.158.545m²
Superficie de redes Supramunicipales	89.913m²
Superficie de redes Generales	387.358m²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	477.271m²
Superficie edificable máxima	419.973m²-c
Superficie edificable máxima homogeneizada	413.948m²-uc
Número mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública	45%
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	

2- Gestión	
Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0,3573m² /m²
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573m²-uc/m²
Uso característico	RESIDENCIAL
10% de Cesión Municipal*	41.394,80m²-uc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos

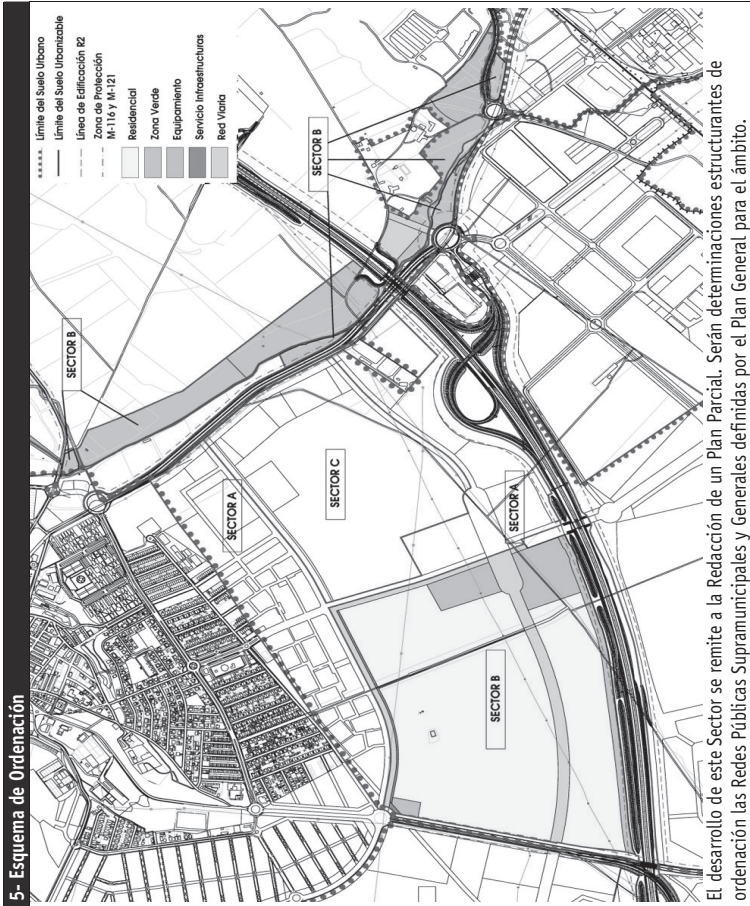
- 1.- Contribuir a prolongar la trama urbana iniciada con el Sector SUS-A, dando continuidad a la fachada característica del municipio frente a la radial R-2.
- 2.- Ampliar las dotaciones y equipamientos ya existentes en la zona, completando los previstos para el Sectores SUS-A destinados a la "Ciudad Deportiva" creando un área de centralidad dotacional.
- 3.- Resolver el tráfico de paso por el núcleo urbano, mediante la ejecución de un vialio sur de ronda.
- 4.- Obtener una parte importante del futuro parque fluvial del Arroyo de las Monjas.

4- Superficies de Redes	SECTOR B	TOTAL A.R.	
	m² s	m² s	Estándar (m² s/100m² c)
Red General	Zonas Verdes	169.257	696.412
	Equipamientos	108.926	731.039
	Infraestructuras	109.175	731.659
	Total Redes Grales.	387.358	2.159.110
Red Supramunicipal	Dotaciones	89.913	342.773
	VIS	0	102.067
	Total Redes Supra	89.913	444.840
Total REDES en A.R. del SUS	477.271	2.603.950	117,1

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-B
Página 2 de 6	



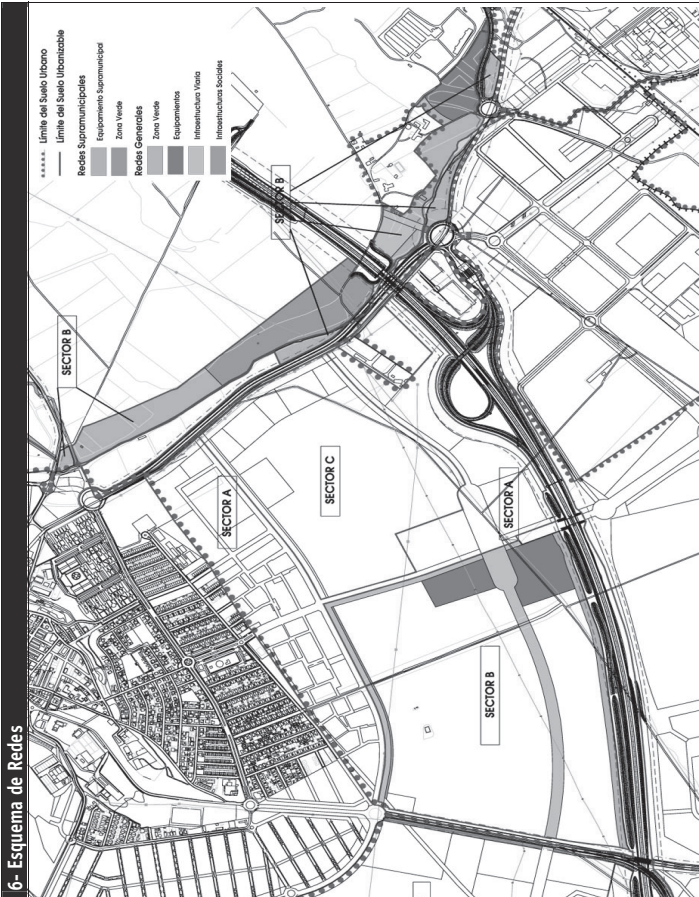
FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

Código	SUS-B
Página 4 de 6	

7- Determinaciones estructurantes de Infraestructuras y Dotaciones
- Se desviarán y/o soterrarán las líneas de Alta y Media Tensión que discurren por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo, localizando en su caso, los suelos reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2. - Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de infraestructuras (PDIESMAM) - Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM : - Soterramiento línea S/C línea 2 ST Meco-Alcalá 132 kv - Soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv 2ª fase del soterramiento línea D/C línea 1 ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv - Retranqueo de tubería 500 mm propiedad de M.A.S - Cierre del anillo de gravedad con ø 500 mm - Red colectores generales de aguas residuales para sectores SUS-A, SUS-B y SUS-C - Red colectores generales de aguas pluviales sectores SUS-A, SUS-B, SUS-C y SUS-AE1. Emisario este - Balsas de laminación (2) de aguas pluviales en sector SUS-AE1 - Obras de salida/ emisario general de evacuación de pluviales desde SUS-AE1 a cauce público río Henares/ hincas bajo FFCC y A-2 - Depósito 2 regulación de riego aguas recicladas (zona 2) - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.1) - Red de interconexión entre balsas de laminación/depositos (impulsión-gravedad) entre EBAR 3.1 y depósito 2 - Acondicionamiento Arroyo de las Monjas - Circuito de bicicletas" Arroyo de las Monjas" - Carril bici urbano integrado en la acera - Contenedores soterrados - El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal Isabel II.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

Código	SUS-B
Página 3 de 6	



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	Código SUS-B Página 6 de 6
9- Determinaciones estructurantes de Gestión	
- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado. - La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente. - La aprobación definitiva del Plan Parcial estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas. - La aprobación definitiva del Plan Parcial precisará el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. - Se deben cumplir las demás condiciones establecidas en el Documento III. Textos Generales. Fichas. Normativa Incorporada, Apartado 9.2 Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable. - El Ayuntamiento de Meco se encargará del mantenimiento de la totalidad del parque fluvial del Arroyo de las Monjas, tanto de la superficie cedida en concepto de red general como de la cedida como red supramunicipal.	

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	Código SUS-B Página 3 de 6
8- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente	
- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente. - Se localizarán zonas de laminación al aire libre de las aguas pluviales, que respondan a los criterios de capacidad hídrica incluidas en el Plan General, tratándose dichas áreas de forma complementarias e integrada en el parque lineal o en zonas de espacios libres dentro del Sector. - Se incluirá un carril-bici por los viarios principales y que determine el Plan Director (PDIESMAM) - Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores. - Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras. - Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se definen en el Estudio Acústico del Plan General, no obstante será el Estudio Acústico del Plan Parcial, el que contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999. - Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM: - Construcción de caballón. - Instalación de salvapájaros. - Instalación de nidios artificiales. - Arredamiento de terrenos. - Instalación de superficies drenantes. - Control de zonas con indicios de contaminación.	

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-C
Página 1 de 6	

1- Características	
Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	581.753m²
Superficie de redes Supramunicipales	34.364m²
Superficie de redes Generales	193.059m²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	227.423m²
Superficie edificable máxima	210.885m²
Superficie edificable máxima homogeneizada	207.860m²
Número mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública	45%
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	

2- Gestión	
Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0.3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0.3573
Uso característico	RESIDENCIAL
10% de Cesión Municipal*	20.786m² UC

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

- 3- Objetivos
- 1.- Contribuir a prolongar la trama urbana iniciada con el sector SUS-A y completar hasta los sectores B y C

2.- Ampliar las dotaciones y equipamientos ya existentes en la zona, completando los previstos por los sectores SUS-A, B y C. Creación de un gran parque lineal.

3.- Obtener una parte importante del futuro parque fluvial del Arroyo de las Monjas.

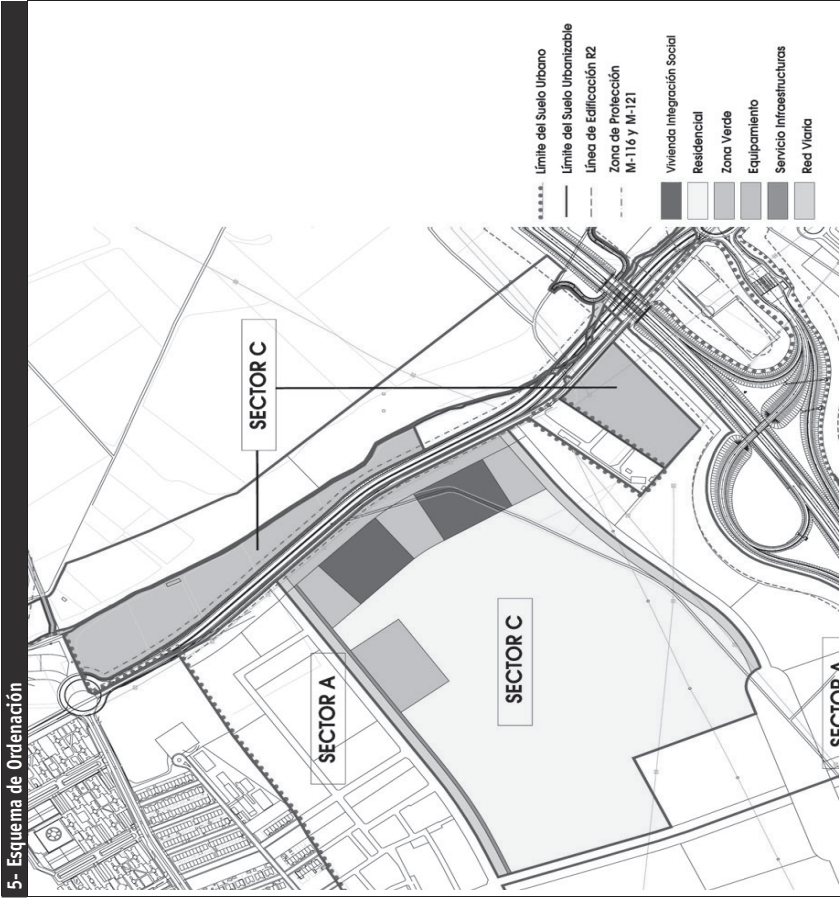
4.- Resolver el tráfico de paso por el núcleo urbano, mediante la ejecución de un vialio sur de ronda.

4- Superficies de Redes		SECTOR C	m² s	TOTAL A.R. Estándar (m²s/100m²c)
Red General	Zonas Verdes	105.670	696.412	31,3
	Equipamientos	52.306	731.039	32,9
	Infraestructuras	35.083	731.659	32,9
	Total Redes Grales.	193.059	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	0	342.773	15,4
	VIS	34.364	102.067	4,6
	Total Redes Supra	34.364	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		227.423	2.603.950	117,1

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

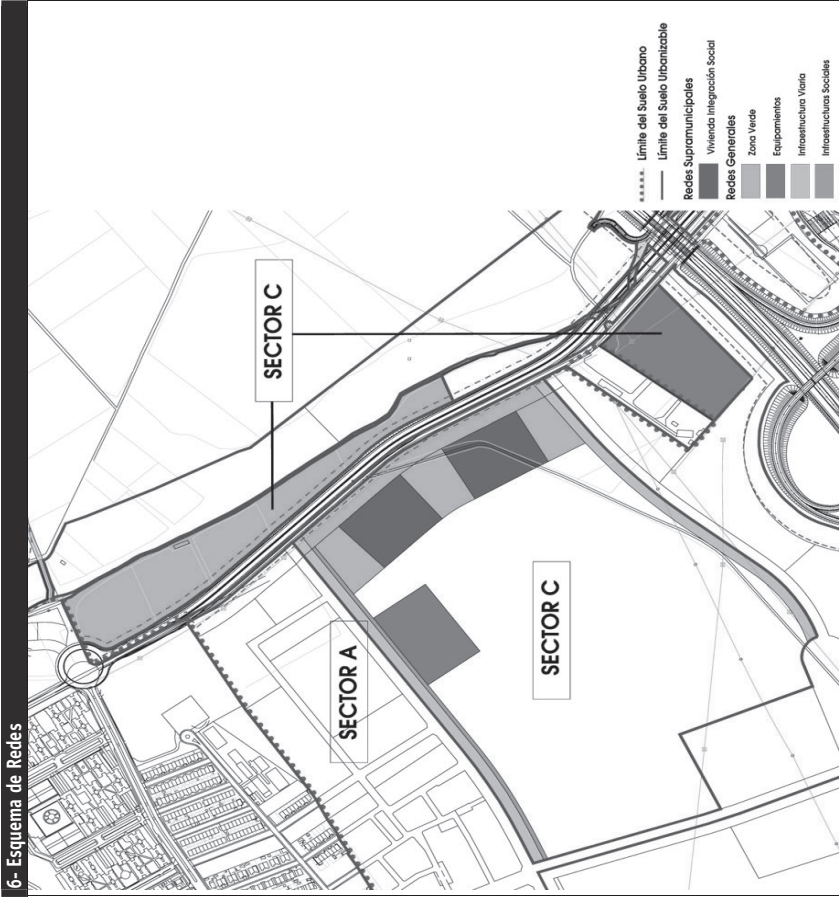
	Código
	SUS-C
Página 2 de 6	



El desarrollo de este Sector se remite a la Redacción de un Plan Parcial. Serán determinaciones estructurantes de ordenación las Redes Públicas Supramunicipales y Generales definidas por el Plan General para el ámbito.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

Código
SUS-C
Página 3 de 6



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

Código
SUS-C
Página 4 de 6

7- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Se desviarán y/o soterrarán las líneas de Alta y Media Tensión que discurre por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo, localizando en su caso, los reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2.
- Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM).
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM :
 - Soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
 - 1ª fase del soterramiento línea D/C línea 1 ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv
 - Cierre del anillo de gravedad con $\approx$ 500 mm
 - Red colectores generales de aguas residuales para sectores SUS-A, SUS-B y SUS-C
 - Red colectores generales de aguas pluviales sectores SUS-A, SUS-B, SUS-C y SUS-AE1. Emisario este
 - Balsas de laminación (3) de aguas pluviales en sector SUS-A
 - Acondicionamiento Arroyo de las Monjas
 - Depósito 3 regulación de riego aguas recicladas (zona 3)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.2)
 - Red de interconexión entre balsas de laminación/depósitos (impulsión-gravedad) entre EBAR 3.2 y depósito 3
 - Circuito de bicicletas" Arroyo de las Monjas"
 - Circuito deportivo junto a futuro centro de deportes
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados
- El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal Isabel II.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código SUS-C
Página 6 de 6	

9- Determinaciones estructurantes de Gestión
- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado. - La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente. - La aprobación definitiva del Plan Parcial estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas. - La aprobación definitiva del Plan Parcial precisará el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. - Se deben cumplir las demás condiciones establecidas en el Documento III. Textos Generales. Fichas. Normativa Incorporada, Apartado 9.2 Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código SUS-C
Página 5 de 6	

8- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente
- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente. - Se localizarán zonas de laminación al aire libre de las aguas fluviales; que respondan a los criterios de capacidad hídrica incluidos en el Plan General, tratándose dichas áreas de forma complementaria e integrada en los parques y zonas de espacios libres arbolados dentro del Sector. - Se incluirá un carril-bici por los viarios principales que determine el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM). - Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores. - Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras. - Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se definen en el Estudio Acústico del Plan General, no obstante será el Estudio Acústico del Plan Parcial, el que contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999. - Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM: - Instalación de salvapájaros - Instalación de nidos artificiales - Arredamiento de terrenos - Instalación de superficies drenantes - Control de zonas con indicios de contaminación

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-D
Página 1 de 6	

1- Características	
Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	294.594 m²
Superficie de redes Supramunicipales	48.682 m²
Superficie de redes Generales	62.353 m²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	111.035 m²
Superficie edificable máxima	73.649m²
Superficie edificable máxima homogeneizada	105.258m² UC
Número mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública	45%
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	

2- Gestión	
Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0.3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0.3573
Uso característico	RESIDENCIAL PARQUE
10% de Cesión Municipal*	10.525.80m² UC

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

- 3- Objetivos
1. Rematar, al norte del núcleo urbano, la ciudad y obtener suelos para la mejora y conservación de los espacios naturales del municipio.

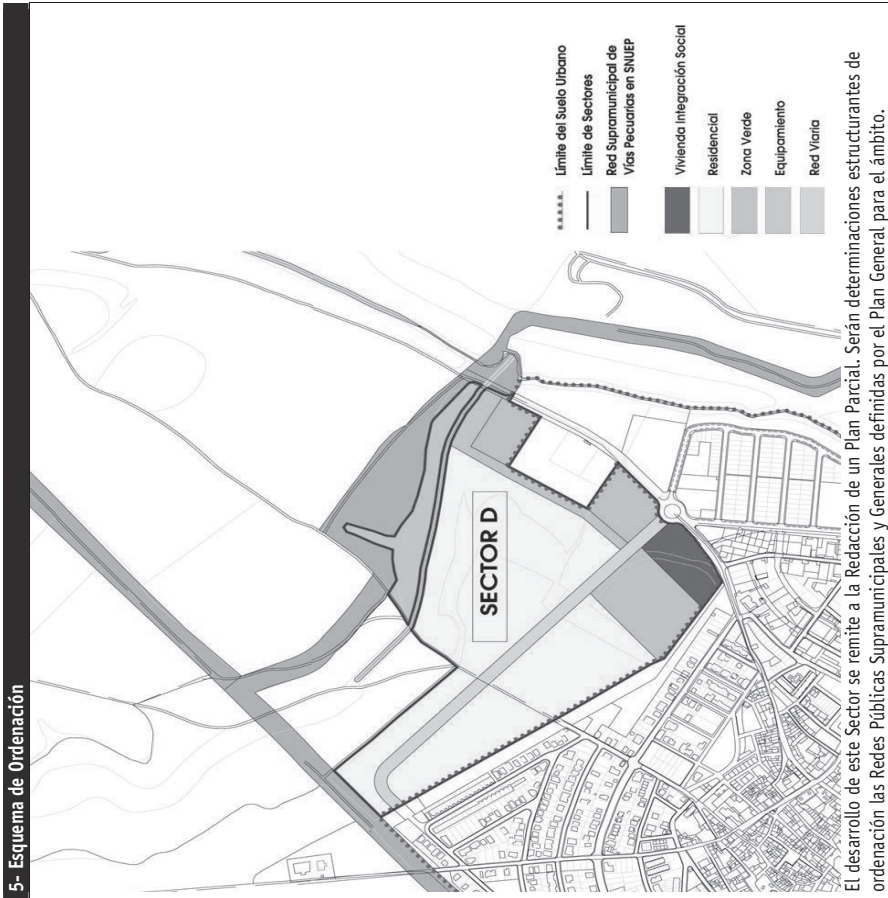
2. Proveer A la zona norte del núcleo urbano, de las dotaciones y equipamientos de los que actualmente adolecen.

4- Superficies de Redes		SECTOR D		TOTAL A.R.	
		m² s	m² s	m² s	Estándar (m²s/100m² c)
Red General	Zonas Verdes	33.479	696.412		31,3
	Equipamientos	9.427	731.039		32,9
	Infraestructuras	19.447	731.659		32,9
	Total Redes Grales.	62.353	2.159.110		97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	36.092	342.773		15,4
	VIS	12.590	102.067		4,6
	Total Redes Supra	48.682	444.840		20,0
Total REDES en A.R. del SUS		111.035	2.603.950		117,1

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-D
Página 2 de 6	

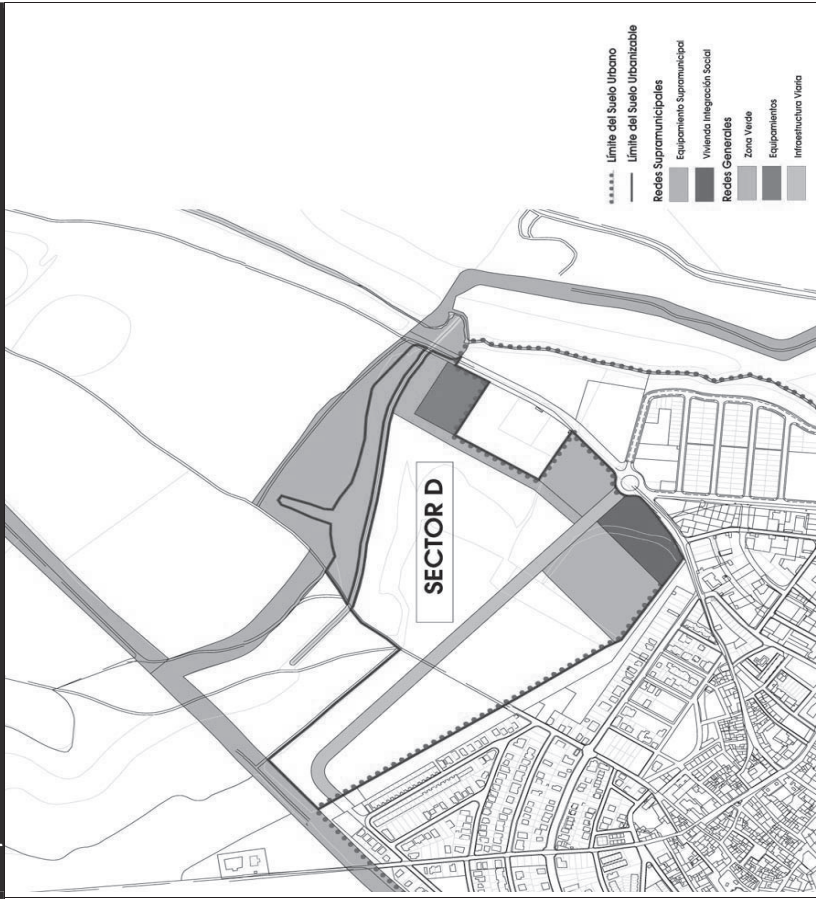


FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

Código
SUS-D

Página 3 de 6

6- Esquema de Redes



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

Código
SUS-D

Página 4 de 6

7- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM).
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyan en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM :
 - Cierre del anillo de gravedad con Æ 500 mm
 - Renovación tramos colectores aguas residuales existentes en casco urbano
 - Balsas de laminación (1) de aguas pluviales en sector SUS-D
 - Acondicionamiento Arroyo de las Monjas
 - Depósito 1 regulación de riego aguas recicladas (zona 1)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.3)
 - Contenedores soterrados
- El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal Isabel II.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	Código SUS-D Página 6 de 6
9- Determinaciones estructurantes de Gestión	
- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado. - La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente. - Cualquier actuación que afecte a Bienes Culturales protegidos catalogados, requiere obtener la preceptiva autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal - La aprobación definitiva del Plan Parcial estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas. - La aprobación definitiva del Plan Parcial precisará el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. - Se deben cumplir las demás condiciones establecidas en el Documento III. Textos Generales. Fichas. Normativa Incorporada. Apartado 9.2 Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable.	
10- Determinaciones respecto de Vías Pecuarias colindantes	
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellos. Se proyectarán los mínimos cruces con las vías pecuarias. - Las infraestructuras lineales de tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. - Antes de ninguna actuación, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha, así como en la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el Sector, si las hubiere. - Se deberá especificar que el planeamiento de desarrollo derivado del Plan General será remitido a la Dirección general competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.	

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	Código SUS-D Página 5 de 6
8- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente	
- El ámbito es objeto de un espacial estudio de Avifauna, que concrete la compatibilización del desarrollo previsto con su inclusión en la ZEPA. - Se incluirá un carril-bici por los viarios generales que determine el Plan Director de Infraestructuras. - Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores. - Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se definen en el Estudio Acústico del Plan General, no obstante será el Estudio Acústico del Plan Parcial, el que contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999. - La zona urbana contigua a la zona ZEPA se deberá delimitar linealmente con pantallas vegetales de no menos de 25 metros de anchura sobre motas a caballos de tierra, que evite el contacto visual de las aves con el caso urbano, así como su efecto amortiguador del ruido producido por el mismo. De igual forma el alumbrado nocturno reunirá las condiciones necesarias para evitar la contaminación lumínica, que hagan posible la no perturbación del buen desarrollo de las especies que en estas zonas habitan. - Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM: - Instalación de salvapájaros - Instalación de nidos artificiales - Arredamiento de terrenos - Instalación de superficies drenantes - Control de zonas con indicios de contaminación	

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-E

Página 1 de 6

1- Características	
Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	750.389 m²
Superficie de redes Supramunicipales	66.873 m²
Superficie de redes Generales	244.380 m²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	311.253 m²
Superficie edificable máxima	245.283 m²
Superficie edificable máxima homogeneizada	245.283m²_juc
Número mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública	45%
Iniciativa de planeamiento	
Prioridad de planeamiento	PRIVADA

2- Gestión	
Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0.3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0.3573
Uso característico	RESIDENCIAL UNIVERSITARIO
10% de Cesión Municipal*	24.528,30m²_juc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos	
1.-	Resolver la ejecución de un viario de Ronda, que evite el tráfico por el casco histórico.
2.-	Crear en su zona sur un ámbito de referencia, que incluya un programa dotacional y vinculado con la Universidad de Alcalá, con propuestas de confirmación singular, creando una innovadora Ciudad Universitaria.

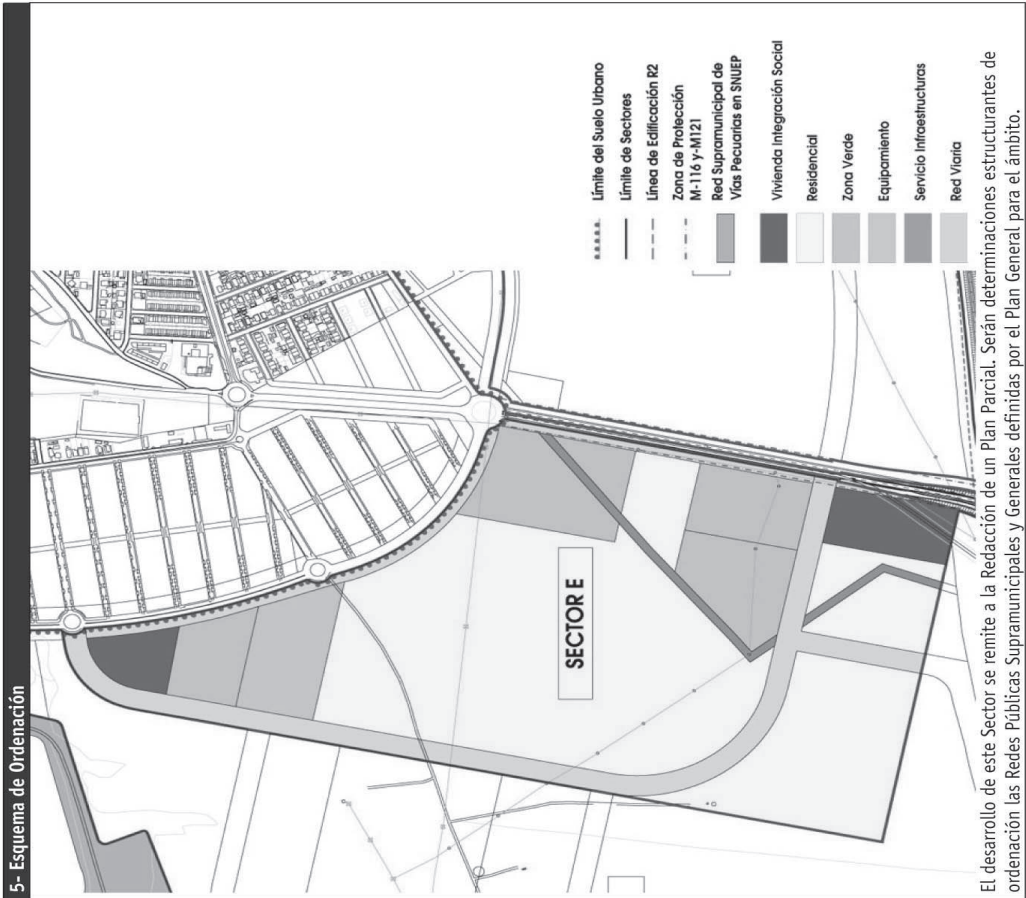
4- Superficies de Redes		SECTOR E	TOTAL A.R.	
		m² s	m² s	Estándar (m²s/100m² c)
Red General	Zonas Verdes	33.510	696.412	31,3
	Equipamientos	97.297	731.039	32,9
	Infraestructuras	113.573	731.659	32,9
Total Redes Grales.		244.380	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	27.360	342.773	15,4
	VIS	39.513	102.067	4,6
Total Redes Supra		66.873	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		311.253	2.603.950	117,1

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-E

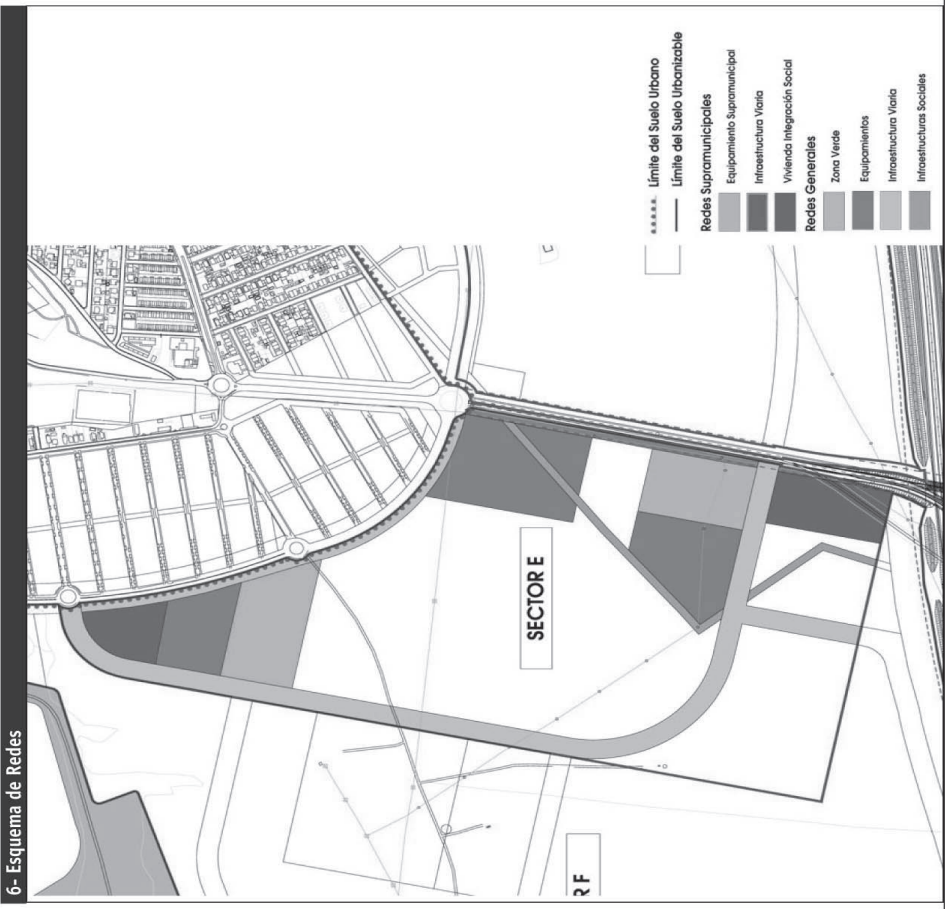
Página 2 de 6



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-E
Página 3 de 6	



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-E
Página 4 de 6	

- 7- Determinaciones estructurantes de Infraestructura
- Ejecución de las vías de servicio para su conexión con carretera M-121.
 - Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM).
 - Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyan en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM :
 - Nuevo centro de reparto (CR-2)
 - Línea MT que une el CR-3 del sector SUS-A con el CR-2 del sector SUS-E
 - Línea MT que une el CR-2 del sector SUS-E con el CR -1 del sector SUS-AE1
 - Soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
 - 3ª fase del soterramiento línea D/C línea 1 ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv
 - Red colectores generales de aguas residuales/ aliviadero para sectores SUS-E y SUS-F
 - EBAR para aguas residuales SUS-E y SUS-F/ tubería impulsión/ cámara de rotura
 - Red colectores generales de aguas pluviales sector SUS-E. Emisario oeste
 - Balsas de laminación (2) de aguas pluviales en sector SUS-AE1
 - Obras de salida/ emisario general de evacuación de pluviales desde SUS AE-1 a cauce público río Henares/ hincas bajo FFCC y A-2
 - Depósito 2 regulación de riego aguas recicladas (zona 2)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.1)
 - Red de interconexión entre balsas de laminación/ depósitos(impulsión-gravedad)entre EBAR 3.1 y depósito 2
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados
 - El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal Isabel II.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	Código SUS-E Página 6 de 6
9- Determinaciones estructurantes de Gestión	
- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado. - La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente. - La aprobación definitiva del Plan Parcial estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas. - La aprobación definitiva del Plan Parcial precisará el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. - Se deben cumplir las demás condiciones establecidas en el Documento III. Textos Generales. Fichas. Normativa Incorporada. Apartado 9.2 Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable.	

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	Código SUS-E Página 5 de 6
8- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente	
- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente. - El ámbito es objeto de un especial análisis de incidencia ambiental de Avifauna y compatibilización de las infraestructuras y servicios urbanos necesarios. - Se incluirá un carril-bici por los viarios que determine el Plan Director de Infraestructuras. - Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores. - Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras. - Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se definen en el Estudio Acústico del Plan General. no obstante será el Estudio Acústico del Plan Parcial, el que contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999. - La zona urbana contigua a la zona ZEPA se debería delimitar linealmente con pantallas vegetales de no menos de 25 metros de anchura sobre motas a caballones de tierra, que evite el contacto visual de las aves con el caso urbano, así como su efecto amortiguador del ruido producido por el mismo. De igual forma el alumbrado nocturno reunirá las condiciones necesarias para evitar la contaminación lumínica, que hagan posible la no perturbación del buen desarrollo de las especies que en estas zonas habitan. - Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM: - Instalación de salvapájaros - Instalación de nidos artificiales - Arredamiento de terrenos - Instalación de superficies drenantes - Control de zonas con indicios de contaminación	

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

	Código
	SUS-F

Página 1 de 6

1- Características	
Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	1.380.367 m²
Superficie de redes Supramunicipales	51.660 m²
Superficie de redes Generales	475.777 m²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	527.437 m²
Superficie edificable máxima	347.342 m²
Superficie edificable máxima homogeneizada	496.421m² uc
Número mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública	45%
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	(*)

2- Gestión	
Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0.3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0.3573
Uso característico	RESIDENCIAL PARQUE
10% de Cesión Municipal*	49.642,10m² uc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

- 3- Objetivos
1. Conformar un área de gran calidad urbana y medio ambiental, caracterizada por una ordenación de baja densidad y alto nivel dotacional.

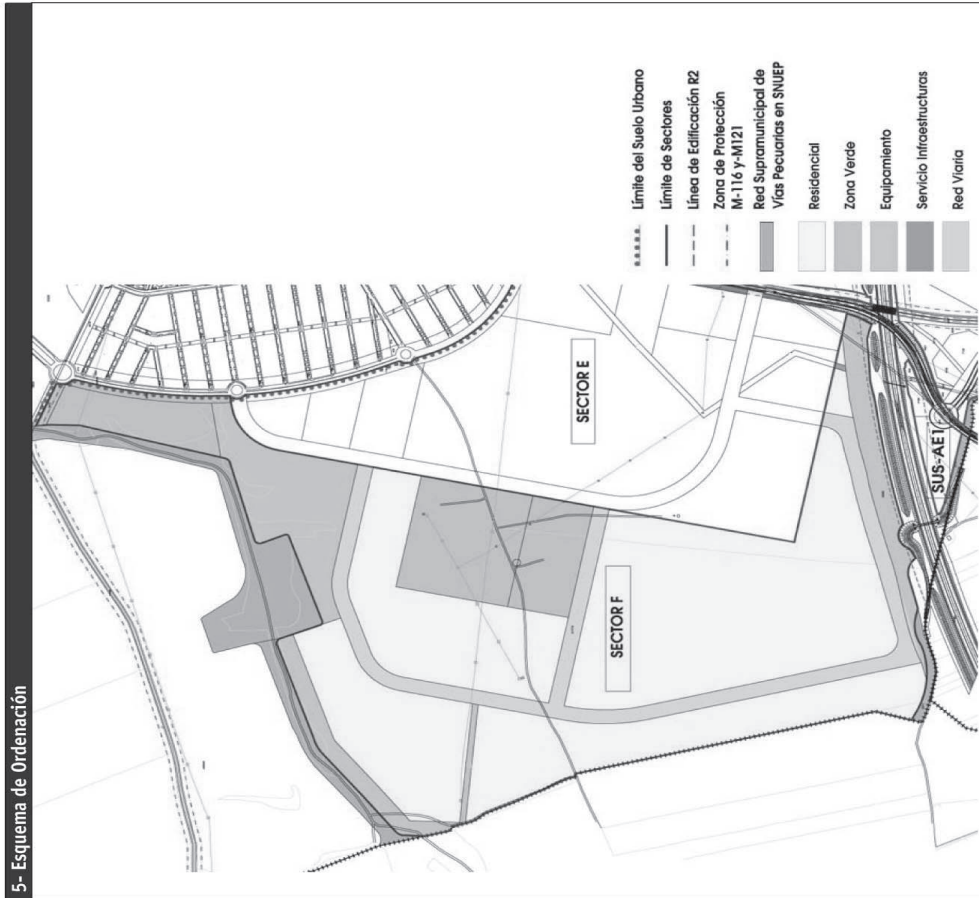
4- Superficies de Redes		SECTOR F	TOTAL A.R.
		m² s	Estándar (m² s/100m² c)
Red General	Zonas Verdes	179.746	696.412
	Equipamientos	144.001	731.039
	Infraestructuras	152.030	731.659
	Total Redes Grales.	475.777	2.159.110
Red Supramunicipal	Dotaciones	51.660	342.773
	VIS	0	102.067
	Total Redes Supra	51.660	444.840
Total REDES en A.R. del SUS		527.437	2.603.950
			117.1

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

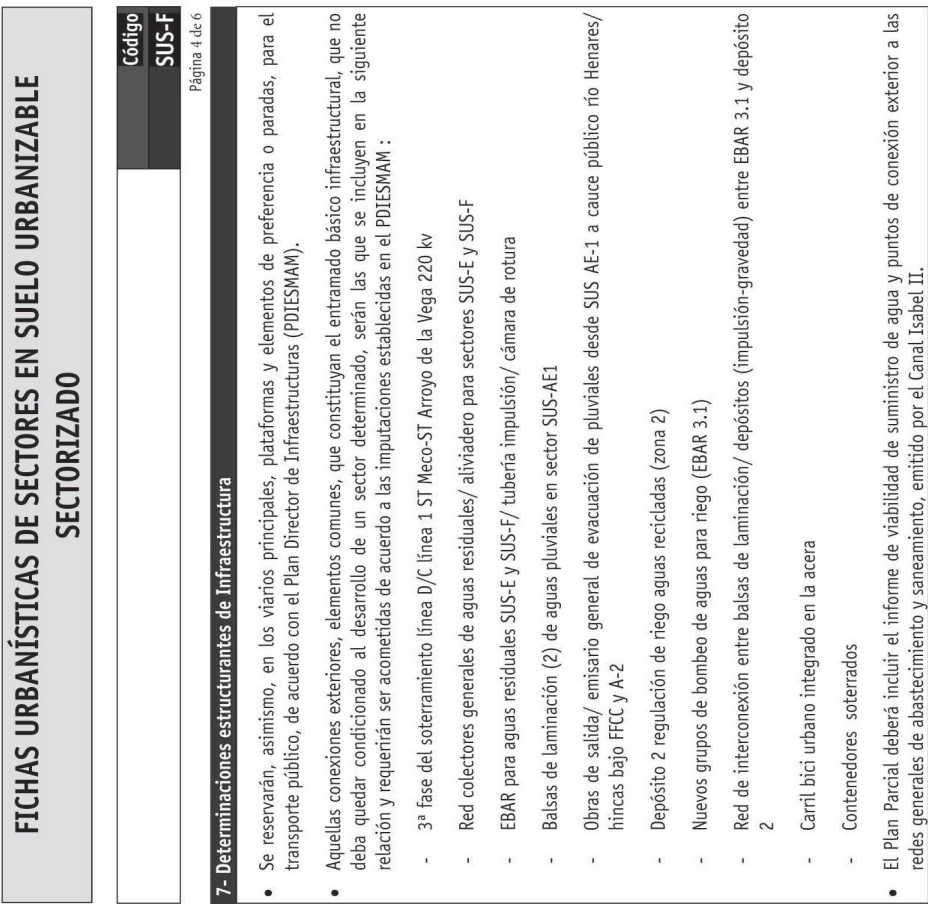
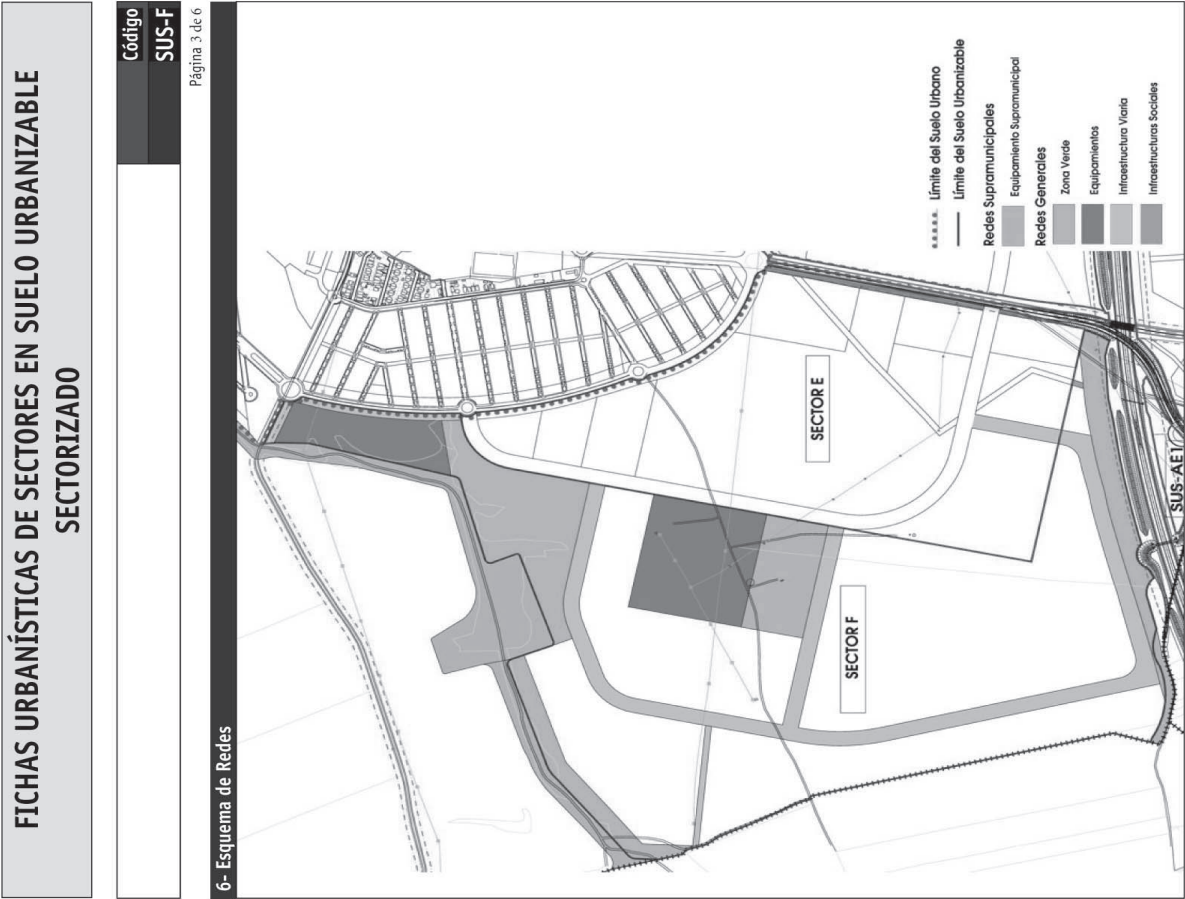
SECTORIZADO

	Código
	SUS-F

Página 2 de 6



El desarrollo de este Sector se remite a la Redacción de un Plan Parcial. Serán determinaciones estructurantes de ordenación las Redes Públicas Supramunicipales y Generales definidas por el Plan General para el ámbito.



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	Código SUS-F Página 6 de 6
9- Determinaciones estructurantes de Gestión	
- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado. - La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente. - La aprobación definitiva del Plan Parcial estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas. - La aprobación definitiva del Plan Parcial precisará el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. - Se deben cumplir las demás condiciones establecidas en el Documento III. Textos Generales. Fichas. Normativa Incorporada, Apartado 9.2 Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable.	
10- Determinaciones respecto de Vías Pecuarias colindantes	
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellos. Se proyectarán los mínimos cruces con las vías pecuarias. - Las infraestructuras lineales de tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. - Antes de ninguna actuación, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha, así como en la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el Sector, si las hubiere. - Se deberá especificar que el planeamiento de desarrollo derivado del Plan General será remitido a la Dirección general competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.	

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	Código SUS-F Página 5 de 6
8- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente	
- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente. - El ámbito es objeto de un espacial análisis de incidencia ambiental de Avifauna y compatibilización de las infraestructuras y servicios urbanos, con especial atención a los aportes de agua para el riego, tratamientos fitosanitarios y especiales vegetales. - Se incluirá un carril-bici por los viarios generales que determinen el Plan Director de Infraestructuras. - Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores. - Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se definen en el Estudio Acústico del Plan General, no obstante será el Estudio Acústico del Plan Parcial, el que contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999. - La zona urbana contigua a la zona ZEPA se debería delimitar linealmente con pantallas vegetales de no menos de 25 metros de anchura sobre motas a caballos de tierra, que evite el contacto visual de las aves con el caso urbano, así como su efecto amortiguador del ruido producido por el mismo. De igual forma el alumbrado nocturno reunirá las condiciones necesarias para evitar la contaminación lumínica, que hagan posible la no perturbación del buen desarrollo de las especies que en estas zonas habitan. - Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM: - Instalación de salvapájaros - Instalación de nidos artificiales - Arredamiento de terrenos - Instalación de superficies drenantes - Control de zonas con indicios de contaminación	

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

	Código
	SUS-AE1

Página 1 de 6

Página 1 de 6

1- Características	
Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	1.930.464 m ²
Superficie de redes Supramunicipales	74.056 m ²
Superficie de redes Generales	549.479 m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	623.535 m ²
Superficie edificable máxima	693.225 m ² c
Superficie edificable máxima homogeneizada	689.755m ² uc
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	1er CUATRIENIO

2- Gestión		CONVENIO COMPENSACIÓN
Gestión		
Aprovechamiento Unitario del Sector		0.3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto		0.3573
Uso característico		ACTIVIDADES ECONÓMICAS
10% de Gestión Municipal *		68.975.50m ² uc

Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos

- Completar la Ordenación de su gran Área de Actividad Económicas, iniciada con el SAU-13.
- Dotar al municipio de un soporte logístico de primera envergadura y de gran calidad, con rango supramunicipal.

4- Usos Lucrativos		
Usos Pomenorizados	Tipologías	Nº viv/ Edificabilidad
Terciario-Comercial Grado 1º	Abiertas y aisladas	46.149
Terciario-Comercial Grado 2º	Abiertas y aisladas	13.030
Terciario Empresarial	Abiertas y aisladas	66.794
Actividades Industriales Grado 1º	Aisladas, pareadas y adosadas	26.297
Actividades Industriales Grado 2º	Aisladas, pareadas y adosadas	120.339
Actividades Industriales Grado 3º	Aisladas, pareadas y adosadas	403.000
Industria Grande	Aislada	17.616

5- Coeficientes de Ponderación

Tercario-Comercial Grado 1°.....	1,450
Tercario-Comercial Grado 2°.....	2,207
Tercario Empresarial.....	1,850
Actividades Industriales Grado 1°.....	1,000
Actividades Industriales Grado 2°.....	0,900
Actividades Industriales Grado 3°.....	0,800
Industria Grande	0,767

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

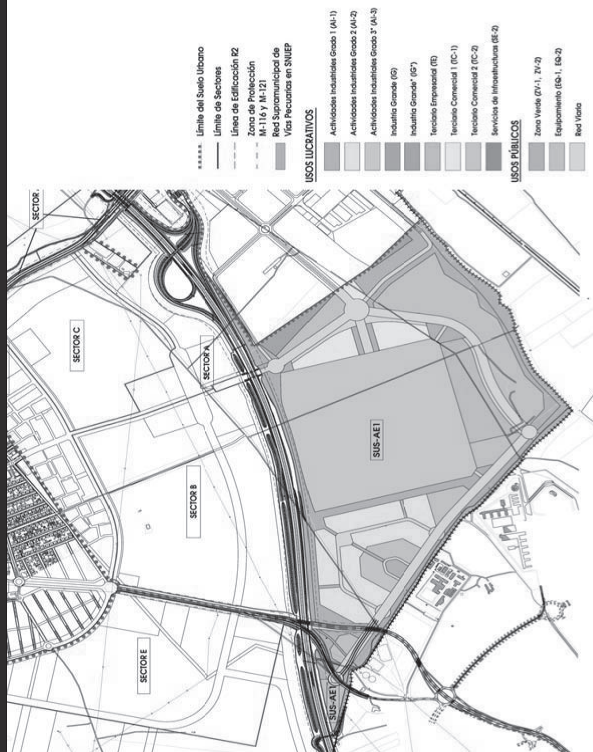
	Código
	SUS-AE1

Página 2 de 6

Página 2 de 6

6.- Superficies de Redes		SUS AE-1		TOTAL A.R.	
		m² s	m² s	m² s	Estándar (m²s/100m²c)
Red Local	Zonas Verdes		186.066	-	26,84
	Equipamiento/ Servicios		29.091	-	4,19
	Red Vialia		39.285	-	-
	Total Redes Locales		254.442	-	30,03
Red General	Zonas Verdes		137.995	696.412	31,3
	Equipamientos		225.815	731.039	32,9
	Infraestructuras		185.669	731.659	32,9
	Total Redes Grales.		549.479	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones		74.056	342.773	15,4
	VIS		0	102.067	4,6
	Total Redes Supra		74.056	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS			623.535	2.603.950	117,1

7- Esquema de Ordenación



Este sector incorpora la ordenación pormenorizada en los términos señalados en el artículo 42.5 de la Ley 9/2001.

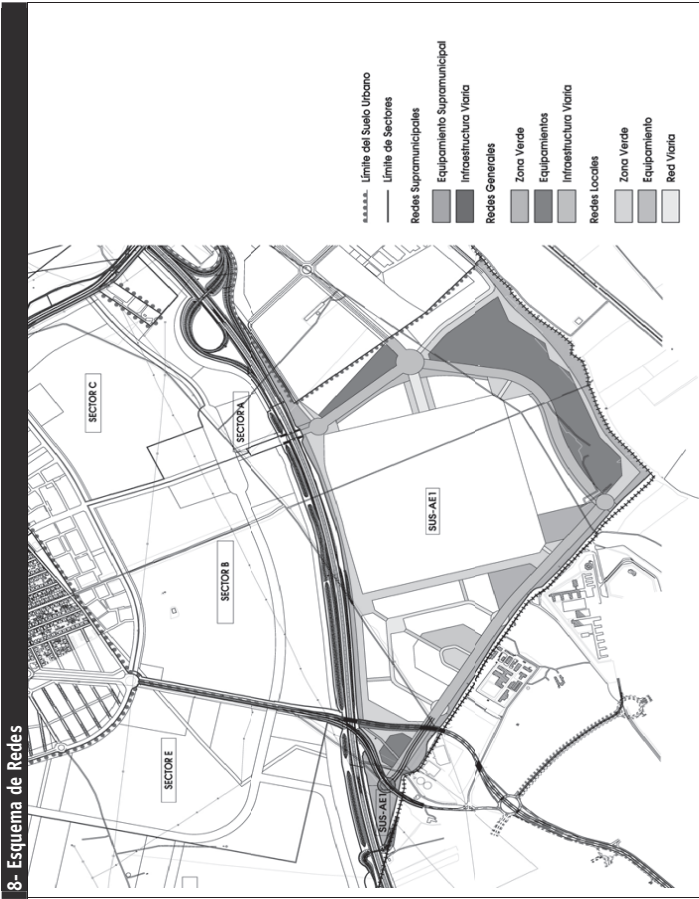
FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

Código

SUS-AE1

Página 3 de 6



- 9- Determinaciones estructurantes de Ordenación
- Eje principal de conexión con la carretera M-121 y los desarrollos residenciales en torno al que se estructura el sector.
 - El Proyecto de Urbanización del sector diseñará definitivamente la ubicación de las bandas de aparcamiento, que ocuparán una superficie mínima de 9.000m².
 - Ubicación de zona de equipamiento en la esquina noroeste del sector en conexión con las carreteras M-121 y R-2.
 - Franja verde de protección de la carretera radial R-2.
 - Zona verde lineal en relación con la vía pecuaria del oeste y las terrazas fluviales al sur.
 - Parque equipado vinculado al posible futuro apeadero de tren.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO

Código

SUS-AE1

Página 4 de 6

- 10- Determinaciones estructurantes de Infraestructura
- Conexión del sector con la M-121.
 - Conexión y continuidad con el viario estructural del SAU-13.
 - Conexión, a través de un paso bajo la radial R-2, con los nuevos desarrollos residenciales del núcleo de Meco.
 - Se soterrarán las líneas de Alta Tensión que discurren por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo localizando, en su caso, los suelos reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2.
 - Vía de borde paralela a la vía pecuaria existente.
 - Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAN :
 - Nuevo centro de reparto (CR-1)
 - Línea MT que une el CR-1 del sector SUS-AE-1 con la ST
 - Línea MT que une el CR-3 del sector SUS-A con el CR-1 del sector SUS-AE1
 - Línea MT que une el CR-2 del sector SUS-E con el CR-1 del sector SUS-AE1
 - Soterramiento línea S/C línea 2 ST Meco-Alcalá 132 kv
 - Soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
 - Retranqueo de tubería 500 mm propiedad de M.A.S
 - Renovación tramo 800 mm desde SAU-8 por SUS-A, SUS-B
 - Red colectores generales de aguas residuales para SUS-AE1
 - EBAR para aguas residuales SUS-AE1/ tubería impulsión/ cámara de rotura
 - Red colectores generales de aguas pluviales sectores SUS-A, SUS-B, SUS-C y SUS-AE1. Emisario este
 - Red colectores generales de aguas pluviales sector SUS-E. Emisario oeste
 - Balsas de laminación (2) de aguas pluviales en sector SUS-AE1
 - Obras de salida/ emisario general de evacuación de pluviales desde SUS AE-1 a cauce público Río Henares/ hincas bajo FFCC y A-2
 - Depósito 3 regulación de riego aguas recicladas (zona 3)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EABR 3.2)
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	Código SUS-AE1 Página 6 de 6
12- Determinaciones estructurantes de Gestión	
- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado. - La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente. - La aprobación del Proyecto de Urbanización estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas.	
13- Determinaciones respecto de Vías Pecuarias colindantes	
- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellos. Se proyectarán los mínimos cruces con las vías pecuarias. - Las infraestructuras lineales de tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. - Antes de ninguna actuación, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha, así como en la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el Sector, si las hubiere. - Se deberá especificar que el planeamiento de desarrollo derivado del Plan General será remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.	

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	Código SUS-AE1 Página 5 de 6
11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente	
- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente. - Se localizarán zonas de laminación al aire libre de las aguas pluviales, que respondan a los criterios de capacidad hídrica incluidas en el Plan General, tratándose dichas áreas de forma complementarias e integrada en el parque lineal o en zonas de espacios libres dentro del Sector. - Se incluirá un carril-bici por los viarios principales y que determine el Plan Director (PDIESMAM). - Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores. - Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras. - Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. - Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM: - Instalación de salvapájaros - Instalación de nidos artificiales - Arredamiento de terrenos - Instalación de superficies drenantes - Control de zonas con indicios de contaminación - Control del blanco ambiental en SUS-AE1	

ANEXO III

NORMATIVA INCORPORADA

Anexo III.- Normativa Incorporada

Objeto y Ámbito de Aplicación

Las NNSS de Meco delimitaban una serie de sectores en Suelo Urbanizable, que en el momento de redacción y tramitación del presente Plan General, están consolidados (repcionadas las obras de urbanización y edificadas), dando cumplimiento a las determinaciones establecidas por la ley 9/2001 en su artículo 14. El Plan General respeta e incorpora la ordenación pormenorizada de los Planes Parciales aprobados definitivamente, incluyendo en el Documento III. Textos Generales. Fichas Urbanísticas y Normativa Incorporada, las normas particulares de aplicación en los sectores SAU-4A, SAU-7, SAU-8, SAU-9, SAU-11, SAU-12, SAU-13, de las NNSS de Meco.

Alcance

El presente anexo incorpora por tanto las determinaciones de ordenación pormenorizada que fijaron los instrumentos de desarrollo que se aprobaron definitivamente, con la particularidad de que en el caso de las normas particulares de Zonas Verdes, Red Viaria e Infraestructuras, serán de aplicación las definidas por el presente Plan General para el Suelo Urbano.

Criterios de interpretación

A los efectos de aclarar posibles cuestiones relativas a la interpretación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- En el caso de discrepancias entre la información incorporada al documento del Plan General de Meco y la documentación de los Planes Parciales originales, prevalece la documentación original, con las siguientes excepciones: la zona EQ-2 del SAU-12, la zona del TC-2 en el SAU-7 y todas las ordenanzas de zonas verdes y red viaria.
- Los usos urbanísticos a los que refieren las normas incorporadas en el presente anexo se asimilarán en todos los casos a los definidos por el Plan General de Meco.
- Cualquier alusión existente en la normativa incorporada a las determinaciones ds establecidas por las Normas Subsidiarias, se asimilará en todos los casos a las definidas por el presente Plan General.
- El Plan General, en el Documento II. Volumen II, incorpora en los planos O2.1. y O2.2. Calificación las abreviaturas de las normas particulares de aplicación. En el caso de los ámbitos objeto del presente anexo, la nomenclatura incorpora la abreviatura de la ordenanza incorporada y entre paréntesis la denominación del ámbito por las NNSS, de la siguiente manera: IN-1 (SAU-13). En el supuesto de que existiera alguna discrepancia entre las que figuran en los citados planos y las del Plan Parcial aprobado definitivamente, prevalecerán las de éste último.
- Las normas particulares de aplicación en estos ámbitos sobre las zonas calificadas como Red Viaria, Zonas Verdes e Infraestructuras serán en todos los casos las definidas por el Plan General.

Se han incorporado aclaraciones y ajustes en determinados aspectos de las siguientes normas particulares, que se exponen a continuación:

Norma particular Industria y talleres. SAU-4a

Se ha incorporado la siguiente modificación:

Reserva interior de plazas de garaje de 1 uds. por cada 100m² construidos de uso industrial y 1ud. por cada 50m² construidos de uso comercial.

Norma particular Industria y talleres. SAU-9

Se han incorporado las siguientes modificaciones:

- Reserva interior de plazas de garaje de 1 uds. por cada 100m² construidos de uso industrial.
- Terciario-comercial: en edificio exclusivo, y de oficinas en edificio exclusivo y ligado a las propias industrias. Se destinará 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

Norma particular Terciario y comercial. SAU-9

Se ha incorporado la siguiente modificación:

- Plazas de aparcamiento: obligatorias en interior de parcela: 1 cada 50 m² edificables.

Norma particular Dotacional. SAU-12

Se ha incorporado la siguiente aclaración:

“En el cono de influencia de la iglesia de Meco sólo se podrán realizar edificaciones con las siguientes condiciones:

Zona A: edificable

Zona B: Se podrá edificar condicionado a que la solución que se plantee integre en su propuesta el cono de protección visual de la iglesia, para lo cual se podrá alterar el terreno, y previo informe del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente.”

Norma particular Industrial. SAU-13

Se han incorporado las siguientes modificaciones:

Retranqueos

En todos los grados los retranqueos mínimos a las vías públicas y espacios libres públicos serán los definidos gráficamente en el plano del proyecto P-3 del presente Plan Parcial.

El retranqueo mínimo al resto de linderos con otras parcelas privadas será:

“Grado 1: Mediante proyecto unitario o permiso del colindante, se permite el adosamiento, estableciéndose un retranqueo de 5 m al lindero de la parcela colindante.”

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos ocasionales de aparcamiento y carga y descarga siempre que se mantenga un paso perimetral a la totalidad de las edificaciones, de itinerario continuo y de sección mínima de 4 metros, “que permita el tránsito de vehículos de emergencia en anchura y altura, teniendo en cuenta:

El itinerario de paso libre destinado a vehículos de emergencia –bomberos- debe posibilitar el cumplimiento de la normativa específica al respecto: Real Decreto 2267/2004 Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

La continuidad del itinerario podrá limitarse exclusivamente al acceso que cumpla la distancia máxima a la edificación exigible por la citada normativa.

Los espacios de retranqueo que no se requieran en aplicación de dicha normativa podrán computarse para aparcamiento.

Se permitirá el adosamiento en todos los grados a los linderos de parcela, con excepción de los linderos con vías públicas, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa la inscripción correspondiente.”

Plazas de aparcamiento

“En grado 1, una plaza por cada 100 m² construidos.

En grados 2 y 3, será de 1 una plaza por cada 67 m² construidos”.

Norma particular AE. SAU-13

Se ha incorporado la siguiente aclaración:

“Si del desarrollo de alguna actividad concreta se necesitase superar el parámetro fijado de ocupación, este se podrá modificar hasta alcanzar el % equivalente de edificabilidad siempre que se cumplan el resto de parámetros urbanísticos (retranqueos, edificabilidad...), existan motivos de interés general, previa justificación y así apreciados por el Ayuntamiento Pleno, para emplazar y ejecutar la construcción, instalación u obra”.

Se ha incorporado un ajuste en la ubicación del equipamiento deportivo previsto, dado que no es coherente con la realidad urbanística de los suelos. La cuantía de esa superficie se ha ubicado frente a la rotonda de la Avenida del Acueducto con la calificación de Equipamiento, quedando el resto destinado a Zona Verde.

Normas Particulares Incorporadas

Normas Particulares del SAU-4.A

Norma Particular 8. Industria y talleres

Definición

El ámbito de esta norma particular será el suelo grafiado como tal en el correspondiente plano de zonificación O-1.

El uso característico es el industrial y de talleres.

Grados

No se contemplan grados diferenciales.

Tipologías edificatorias

Tipologías permitidas: Aisladas, Pareadas y Adosada.

Condiciones de parcelación

Parcela mínima: 500 m².

Frente mínimo de parcela: 15 mts.

Condiciones de volumen

Número máximo de plantas: Dos plantas (Baja y primera).

Alturas máximas.

- 8,00 a cornisa
- 10,00 a cumbre

(Se permitirán los elementos edificatorios de altura superior que sean necesarios para la actividad industrial de que se trate, previa justificación de su necesidad).

Sótanos. Máximo una planta. (No se permite ocupar espacios de retranqueos).

Edificabilidad máxima: 0,71 m²/m²

Condiciones de posición. <u>Índice de ocupación:</u> 67% <u>Retranqueos</u> - A alineación oficial: 4,00m. - A linderos: 3,00m. (Se puede adosar a linderos previo acuerdo con colindantes o mediante los proyectos unitarios). Condiciones de uso <u>Industrial</u> - Industria ordinaria y talleres: - Actividades totalmente compatibles con usos residenciales. - Actividades tolerables por el uso residencial. - Actividades incompatibles con otros usos que sean los industriales. - Actividades especiales. <u>Almacenamiento</u> - Compatibles con usos residenciales y/o asociado a otros usos. - Compatible con usos industriales. - Almacenamiento de productos agrícolas. <u>Garaje/Aparcamientos</u> - Asociado a otros usos (sin explotación comercial). - De explotación comercial (No asociado directamente a otros usos). Reserva interior de plazas de garaje de 1 uds. por cada 100m ² construidos de uso industrial y 1ud. por cada 50m ² construidos de uso comercial. <u>Terciario comercial</u> - En edificio exclusivo, y de oficinas en edificio exclusivo y ligado a las propias industrias. - Terciario-oficinas - En edificio exclusivo y ligado a las industrias - Oficinas - Despachos y consultas profesionales. - Oficinas privadas sin atención al público y oficinas privadas con atención al público. - Oficinas de administración sin atención al público. Se permite una vivienda por industria, con superficie máx de 80m ² .	<u>Usos Prohibidos</u> Los restantes Condiciones estéticas y ambientales. <u>Fachadas.</u> El diseño y tratamiento es libre en el ámbito de la norma particular. <u>Cubiertas.</u> La máxima inclinación será de 30º sexagesimales <u>Vuelos</u> Serán libre pero sin sobrepasar las distancias obligadas a linderos. <u>Cerramientos de parcela.</u> Las vallas a espacios libres de uso público se realizarán con zócalo macizo de 0,80m a 1,20m, y rejería, celosía o malla por encima de ésta una altura máxima de 2,50m. Para los otros cerramientos no se sobrepasarán los 2,50m. Se prohíben los cerramientos con tela metálica a espacios públicos. Condiciones de espacios libres de parcela El mínimo espacio libre será del 33%, pudiéndose usar como aparcamiento de superficie. Condiciones de higiene y seguridad. Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación. Norma particular 10. Equipamiento deportivo Definición Corresponde a la zona grafiada del plano de zonificación O-1 como espacios libres y superficies construidas para la actividad deportiva. Grados No se contemplan grados diferenciales. Tipologías edificatorias <u>Tipologías permitidas:</u> Abierta Condiciones de parcelación <u>Parcela mínima:</u> 1.000 m ² <u>Frente mínimo de parcela:</u> 15 mts.
---	--

Condiciones de volumen

Número máximo de plantas: Una planta

Altura máxima: Según usos

Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m²

Condiciones de posición

Índice de ocupación: Sin especificar.

Retanqueos:

- A alineación oficial: 4,00 m.
- A linderos 3,00m.

(En construcciones)

Condiciones de uso

USOS PERMITIDOS

- Dotacional clase Deportivo categorías:
 - 16 Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
 - 17 Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.
- Se autorizan los usos correspondientes a la administración, mantenimiento y servicio de las instalaciones existentes.

USOS PROHIBIDOS:

- Los restantes.

Condiciones estéticas y ambientales

- Las construcciones se realizarán con materiales acordes con el medio.

Otras condiciones

- Condiciones de higiene y seguridad
- Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Norma particular 11. Dotacional

Definición

Corresponde a la zona grafiada del plano de zonificación O-1 como área de Interés Público y Social, dentro del área de cesiones obligatorias dotacionales. Su uso característico es el de alojar espacios y locales destinados a actividades de interés social y comercial de dominio público, tales como escuelas, guarderías, centros sociales, culturales, espectáculos, etc.

Grados

Se contemplan 2 grados diferenciales.

- A Equipamiento social
- B Equipamiento comercial

Tipologías edificatorias

- Pareada

Condiciones de parcelación

Parcela mínima: (ambos grados): 500 m²

Frente mínimo de parcela: (ambos grados): 12 mts

Condiciones de volumen.

Número máximo de plantas: Dos plantas (baja y primera)

Alturas máximas

- 6,50 m a cornisa
- 9,00 m a cumbre

Edificabilidad máxima.

- Grado A Social: 1,00 m²/m²
- Grado B Comercial: 0,90 m²/m²

Condiciones de posición

Índice de ocupación: 50%

Retranqueos:

- Alineación oficial: 4,00m.
- A linderos: 3,00m

Condiciones de uso

Usos característicos:

- Grado A Dotacional equipamiento social
 - Educación y cultura.
 - + Educación Infantil, según LOGSE (Titularidad Pública o Privada)
 - + Educación Primaria, según LOGSE (Titularidad Pública o Privada)
 - + Educación Secundaria, según LOGSE (Titularidad Pública o Privada)
 - + Educación Universitaria/Centros de investigación. (Titularidad Pública o Privada)
 - + Otras Enseñanzas Oficiales. (Conservatorio, Educación Física, etc)

- + Enseñaza de actividades no reguladas por la administración. (Servicios de enseñanza en general)

+ Centros Culturales, Museos y Bibliotecas.

+ Almacén.

➤ Asistencial

+ Centros de servicios sociales (Sin residencia colectiva)
 - o Club de ancianos
 - o Guardería

+ Centros de servicios sociales (Con residencia colectiva)
 - o Residencia de ancianos
 - o Centros de acogida infantil y adultos.

+ Almacén

➤ Sanitario

+ Establecimientos sanitarios sin internamiento (Titularidad pública o privada)
 - o Clínicas
 - o Ambulatorios
 - o Consultas.
 - o Odontología
 - o Laboratorios
 - o Enfermería

+ Establecimientos sanitarios con internamiento (Titularidad pública o privada)

+ Establecimientos veterinarios (Titularidad pública o privada)
 - o Hospitales
 - o Clínicas
 - o Sanatorios
 - o Almacén

+ Almacén

➤ Servicio Público

+ Centros de la administración local, autonómica o estatal con atención al público

+ Almacén.

➤ Religioso.

+ Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

+ Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

(Se considera asimismo compatible el uso residencial, con un máximo de 1 vivienda de 125m² de superficie edificada máxima, adscrita a la guarda y custodia de la instalación, e incorporada registralmente a la misma unidad previa de la edificación).

- Grado B Dotacional equipamiento comercial

+ Categoría: Locales hasta 200 m².

Condiciones estéticas y ambientales

- Fachadas.
 - o Diseño y tratamiento libre en el ámbito de la norma particular.

- Cubiertas
 - o No podrán abrirse de iluminación y/o ventilación medianeros colindando a parcelas privadas, ni en paños paralelos, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual 3,00 metros.

- Cerramientos de parcela
 - o La máxima inclinación será de 30º sexagesimales.

Las vallas a espacios libres de uso público se realizarán con zócalo macizo de 0,80 m a 1,20m, y rejería, celosía o malla por encima de ésta hasta una altura máxima de 2,50 m. Para los otros cerramientos no se sobrepasarán los 2,50m. Se prohíben los cerramientos con tela metálica a espacios públicos.

Condiciones de espacios libres de parcela

Podrán destinarse a jardín, construcciones de jardinería o invernaderos, en las condiciones dadas en las Condiciones Generales de Uso, o a aparcamientos en superficie.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento previsto en las condiciones de uso dotacional de la N.N.S.S.

Otras condiciones.

- Condiciones de higiene y de seguridad.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de edificación.

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

Normas Particulares del SAU-7

Norma Particular Residencial Unifamiliar

Ámbito y Usos.

Pertenecen a esta norma particular las áreas a ella asignadas como tal, en el Plano de Regulación: Zonificación y Calificación del Suelo.

Su uso característico es el residencial.

Grados.

El uso residencial unifamiliar contiene los siguientes grados diferenciados:

- Grado 6.A: Edificación Unifamiliar
- Grado 6.A.1: Edificación Unifamiliar con Parcela Mancomunada.

Tipologías Edificatorias.

La tipología edificatoria responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada adosada en hilera agrupada, según la edificación de la parcela ninguno, uno, dos o tres planos de contacto o medianeras con hilera con las construcciones de parcelas colindantes.

Condiciones de la Parcela.

Parcela neta mínima.

La superficie neta de la parcela será de 300 metros cuadrados.

- En el Grado 6.A.1, se establece, en el correspondiente Plano de Regulación y Zonificación, las áreas correspondientes a la parcela privativa, de ubicación de la edificación residencial, que en ningún caso tendrá una superficie menor de 210 metros cuadrados, y el área libre ajardinada, de ocio, recreo y usos deportivos privados, mancomunada e insegregable de la superficie anterior. En cualquier caso, la suma de ambas superficies será igual o mayor que la resultante de multiplicar el número de viviendas por la superficie de parcela neta mínima, establecida en 300 m².

Para los espacios Libres Mancomunados adscritos a este grado, se establece una superficie de 11.000m², como superficie de parcela mínima, mancomunada e insegregable de la zona residencial en parcela mancomunada que la origina.

- En la Zona de Grado 6.A, se podrá establecer la división en superficie privativa y mancomunada a través de la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

El frente de la parcela será igual o superior a 10 metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro.

Posición del Edificio en la Parcela. Retranqueo.

Posición respecto a la alineación exterior.

El plano de la fachada deberá mantener una separación a la alineación exterior igual o superior a 4 metros.

El espacio correspondiente al retranqueo a lindero a lindero frontal, no podrá ocuparse con cuerpos de edificación.

En caso de tener la parcela más de una alineación exterior, el retranqueo obligatorio será de 4,00 metros para el lindero frontal o de acceso, y de 3,00 metros para los laterales.

Posición respecto a los linderos

La edificación deberá guardar una separación entre sus planos de fachada y linderos igual o superior a 3,00 metros.

Cabrá que la construcción se adose a unos, dos o tres linderos, cuando:

- Exista ya edificaciones medianera.
- Haya acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes, inscrito como carga permanente en el Registro de la Propiedad.
- Se redacte proyecto de edificación unitario de las parcelas afectadas.

Coefficiencia de Edificabilidad.

- Grado 6.A El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable, se establece en 0,80 m²/m².
- Grado 6.A.1. El Plan Parcial asigna una edificabilidad bruta asignada a esta zona de 0,752 m²/m², para la superficie total que la compone. El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela privada edificable, se establece en 0,952 m²/m².

En ambos grados se admite el uso de la buhardilla, computándose a efectos de edificabilidad los espacios adscritos al uso de vivienda como locales habitables, con una altura superior a 1,80 metros.

Ocupación.

- Grado 6.A: El coeficiente máximo de ocupación en planta sobre rasante en la parcela edificable, se establece en el 50% de la parcela edificable.
- Grado 6.A.1: El Plan Parcial asigna una coeficiente de ocupación en plantas sobre rasante asignada a esta zona del 50% de la superficie total que la comprende.

Altura de la edificación.

La edificación no rebasará una altura de dos plantas, ni una altura a cornisa de 6,50m, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja. La altura máxima de cumblera será de 9,00 metros. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones previstas por el Plan General.

La cota de origen y referencia de la planta baja, no se situará a más de 1,25m sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

Condiciones de Uso

- Uso Característico. Residencial
- Usos Compatibles. Los definidos en el Planeamiento General como Terciario Comercial, Clase comercial, Terciario Oficinas, Clase Oficinas, Industria, Clase Industrial Ordinaria y Talleres, Categoría 1ª.

- Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo, de forma previa a su implantación.
- Los usos anexos a vivienda no podrán consumir, en su conjunto, más del 40% de la superficie edificable.
- El Uso único admisible en los Espacios libres mancomunados adscritos al grado 6.A.1 es el Ajardinamiento y Equipamiento Deportivo al aire libre destinados al uso de recreo y expansión al servicio de las viviendas de las que se origina, no permitiéndose la edificación sobre rasante a excepción de la que exigidas por la legislación sectorial vigente hayan de dedicar al mantenimiento y servicio de las instalaciones permitidas, que no computaran a efectos de edificabilidad.

Condiciones Estéticas y Ambientales.

La edificación de la cubierta se realizará con las siguientes condiciones:

- La pendiente de la cubierta tendrá una máxima inclinación de 30 grados sexagesimales, y deberá contenerse en el espacio teórico cubierto formado con esta inclinación, un vuelo teórico de una metro desde el plano de fachada, con una altura máxima de cumbre de 3,60m desde la cara superior del último forjado.
- No podrán realizarse cubiertas planas en cubierta.
- La iluminación y ventilación de este espacio utilizado como habitable se resolverá mediante lucernarios practicables o mediante mansardas, que no podrán tener una longitud total mayor de una tercera parte de la longitud total de la longitud del plano de fachada, en tramos iguales o inferiores a 1,20m, ni una altura superior a 2,20m.

El diseño y tratamiento de fachada es libre en el ámbito de la norma particular.

No podrán abrirse huecos de iluminación y/o ventilación en los muros medianeros colindando a parcelas privadas, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 metros.

Se permitirán cerramientos en los linderos de las parcelas, con una altura máxima de un metro para fábrica maciza y de 2,00 metros par rejas o setos vegetales.

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, construcciones de jardinería o invernaderos en las condiciones dadas en las Condiciones Generales de Uso, o aparcamiento en superficie.

No podrán dejarse en ningún caso superficies medianeras al descubierto sin tratamiento de fachada, que no coincidan con la edificación colindante.

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

Norma Particular Dotacional
Ámbito y Usos

- Pertenecen a esta norma particular las áreas a ella asignada como tal, en el Plano de Regulación: Zonificación y Calificación de Suelo. Puede situarse con esta actividad el área delimitada como Dotacional General, dentro de las áreas de sesiones obligatorias dotacionales.
- Su uso característico es el de alojar espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y dominio público, tales como escuelas, guarderías, centros sociales, culturales, espectáculos, religiosos, etc.

Grados

No se contemplan grados diferenciados.

Tipologías Edificatorias.

Tipología edificatoria Aislada.

Condiciones de la Parcela.

La parcela mínima se establece en función de la zona y de la norma particular que corresponda.

Posición del Edificio en la Parcela, Retranqueos.

Posición respecto a las alineaciones exteriores.

La separación del plano de fachada a todos los linderos, será igual o superior a 3,00 metros.

Coefficiente de Edificabilidad.

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable, se establece en 1,00 m2/m2.

Ocupación

Libre, dentro de los parámetros de edificabilidad previstos.

Altura de la edificación.

- La edificación no rebasará una altura de dos plantas, ni una altura a cornisa de 6,50m, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.
- La cota de origen y referencia de la planta baja, no se situará a más de 1,25m sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

Condiciones de Usos

Se autorizan los usos educativos, cultural, servicios, etc.

Se considera asimismo compatible el uso residencial, con un máximo de 1 vivienda de 125 m² de superficie edificada máxima, adscrita al guarda y custodia de la instalación, e incorporada registralmente a la misma unidad predial que la edificación.

Condiciones Estéticas y Ambientales.

- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular, realizándose con materiales acordes con el medio.
- No podrán abrirse hueco de iluminación y/o ventilación en los muros medianeros colindantes a parcelas privadas, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 metros.
- Se permitirán cerramientos en los linderos de las parcelas, con una altura máxima de un metro para fábrica maciza y de 2,00 metros para rejas o setos vegetales.
- Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, construcciones de jardines o invernaderos, en las condiciones dadas en las Condiciones Generales o Uso, o aparcamiento en superficie.
- No podrán instalarse locales que alberguen actividades de uso permitido en plantas sótano o semisótano, salvo que estén vinculados a un local de planta baja, tenga una superficie de contacto con dicha planta baja al menos 10m², y permitan una fácil evacuación en caso de incendio.
- Los edificios o locales destinados a almacenaje, cumplirán las condiciones establecidas para el Uso Industrial.
- Todos los locales y edificios cumplirán las determinaciones establecidas en la Norma Básica NBE-CPI-96.
- Los locales y edificios destinados a Salas de Reuniones cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid 17/1996 de 7 de julio de 1.997, y las determinaciones establecidas en la Norma NBE-CPI-96.
- La edificación dotacional se dispondrá de forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos al menos a tres metros de distancia de sus fachadas exteriores. Si existen elementos contruidos bajo la rasante del espacio de maniobra de aproximación, su estructura se proyectará tomando en consideración la sobrecarga del vehículo de extinción.
- No obstante lo determinado por los parámetros previstos, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento, previo informe favorable de los Servicios Municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional.
- Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamientos prevista en las condiciones generales de uso dotacional de las NNSS.

Normas Particulares del SAU-8

Norma Particular 5. Colonia Urbana

Ámbito de aplicación.

Corresponde a las áreas existentes de vivienda unifamiliar agrupada y las nuevas previstas en las que se pretende evitar el carácter de “vivienda en fila” dándole a la zona un mayor carácter de colonia urbana.

Condiciones de parcela edificable.

- Nueva parcelación: se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 150 m² y frente mínimo de 7,50 m. En situación de proyecto unitario de manzana, el frente mínimo podrá ser de 6,50 ml., no modificándose el tamaño de parcela.
 - Parcela existente: se consideran edificables las que aún siendo menores permitan la construcción de una vivienda de al menos 80 m² con accesibilidad desde calle o espacios libres de uso público.
 - Alineaciones y retranqueos en nueva parcela la edificación deberá retranquearse un mínimo de 2,40 m. sobre alineación oficial de la calle y adosarse o no a los linderos laterales, en caso de no adosarse se deberá retranquear 3,00 m. al lindero. En la zona de retranqueo obligado a calle podrán apoyarse sobre pilares o elementos ligeros cuerpos superiores de la edificación con un ancho máximo de 3,00 m. formando porches o elementos apergolados de acceso. El cuerpo del garaje podrá situarse en la alineación oficial de calle. El ancho máximo del cuerpo del garaje será de 3,50 m.
- Edificabilidad máxima 1,15 m²/m² sobre parcela edificable.

Ocupación máxima en planta: 60% de la parcela.

Nº máxima de plantas: 2

Altura:

- Máxima a cornisa: 6,50 m.
- Máxima a cumbre: 9,00 m.

Vuelos y miradores: no sobrepasarán la alineación de calle. El ancho máximo de vuelos sobre la zona de retranqueo obligado a calle, será de 3,00 m. Se separarán de la medianería, al menos, el doble de la distancia del saliente del vuelo.

Sótanos: se permite un máximo de 1 página bajo rasante.

Plazas de aparcamiento obligatorias en interior de parcela: una plaza por vivienda.

Máxima inclinación de cubierta: 30°.

Condiciones de espacios libres de parcela.

- El mínimo libre de edificación será el 40% de la parcela.
- Las vallas y tapias: los cerramientos a espacios libres de uso público no sobrepasarán 1,00 m. de altura. Podrán elevarse cerramientos vegetales sobre celosías por encima de esa altura hasta 2,00 m. el resto de vallas tendrán una altura máxima de 2,00 m.
- Los espacios libres deberán ajardinarse y arbolarse con especies adecuadas al clima y ecosistema.

Condiciones de higiene y seguridad

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Condiciones de uso

- Residencial Categoría 1ª
- Terciario Oficinas Categoría 1ª
- Aparcamiento compatible en planta baja y sótano.

Norma Particular 6. Unifamiliar Grado A y B

Ámbito de aplicación

El ámbito de esta norma particular será el suelo Grafiado como tal en el correspondiente plano de calificación.

Su tipología será la siguiente, de acuerdo con las vigentes Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Meco.

- Grado A: aislada, pareada adosada y agrupada
- Grado B: aislada y pareada.

Condiciones de parcela edificable

Todas las parcelas existentes se consideran edificables, no admitiéndose a estos efectos, nuevas parcelaciones de las que resulten parcelas de superficies y dimensiones de lindero frontal menos de:

	SUPERFICIE	LONGITUD DEL LINDERO FRONTAL
GRADO A	300 m2	10,00 m.
GRADO B	500 m2	15,00 m.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior al a dimensión mínima establecida para su lindero frontal.

Alineaciones y retranques: la separación de los parámetros de la edificación a los linderos de la parcela será como mínimo:

	ALINEACIÓN EXT.	LINDEROS
GRADO A	300 m2	10,00 m.
GRADO B	500 m2	15,00 m.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna contracción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales o testero.

Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima sobre parcela edificable.
 - + Grado A: 0,70 m²/m²
 - + Grado B: 0,50 m²/m²
- Ocupación máxima en planta de la parcela.
 - + Grado A: 50 %
 - + Grado B: 40 %
- La altura máxima de la edificación en planta y altura de cornisa para ambos casos será de 2 plantas y 6,50 m. respectivamente midiendo valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que situé el acceso al edificio. Máxima altura a cumbre 9,00 m.
- Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado.
- Plazas de aparcamiento obligatorias en el interior de la parcela: 1 plaza por vivienda.
- Máxima inclinación de cubierta: 30°.

Condiciones estéticas y ambientales

- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular.
- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual de 3 m.
- Se permitirá cerramiento en la valla a A.O. de las parcelas con una altura máxima de 1 m. para fábrica maciza y de 2 m. para rejas o setos vegetales.

Condiciones estéticas y ambientales

- Residencia de categoría 1ª.
- Terciario en categoría 1ª.
- Garaje en planta baja y sótano.
- Industrial: prohibido.

Condiciones de higiene y seguridad

Se cumplirá con lo establecido en las ordenanzas de higiene y seguridad y normas generales de Edificación.

Norma Particular 10. Equipamiento Deportivo

Definición.

Corresponde a las áreas señaladas en los planos adjuntos a esta Normativa cuya finalidad es alojar espacios libres y superficies para la actividad deportiva.

Grados

No se contemplan grados diferenciados.

Tipologías edificatorias.

Corresponde a la tipología edificatoria abierta.

Condiciones de parcelación.

Se establece como parcela mínima la de 1.000 m².

Condiciones de volumen

Número máximo de plantas: Una planta.

Altura máxima: Según usos.

Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m².

Condiciones de posición

Retranqueos o linderos

En construcción se establecerá un retranqueo mínimo o linderos de 3,00 m.

Condiciones de uso.

Se autorizan los usos correspondientes a la administración, mantenimiento y servicio de las instalaciones existentes.

Asimismo se autoriza la creación de nuevas instalaciones, siempre de carácter deportivo.

Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones se realizarán con materiales acordes con el medio.

Otras condiciones.

Condiciones de higiene y seguridad.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Norma Particular 11. Dotacional

Ámbito de aplicación.

Corresponde a las áreas señaladas en los planos adjuntos a esta Normativa, y son espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y dominio públicos, tales como escuelas, guarderías, centros sociales, centros culturales, espectáculos, religiosos..., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Condiciones de parcelas edificables.

La parcela mínima se establecerá en función de las zonas y de la norma particular que corresponde. (500 m²)

Condiciones de volumen

Edificabilidad: 1 m/m

Ocupación: 40%

Número de plazas: 2 plantas

Altura: a cornisa: 6,50 m.

A cumbreira: 9, 00 m.

Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones se realizarán con materiales acordes con el medio y la zona donde se encuentre situada.

Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos: educativo, cultural.

Norma Particular 15. Equipamiento Comercial

Ámbito de aplicación

Corresponde a la zona grafiada del plano de zonificación como comercial.

Comprende los espacios juntos al camino del olivo, de propiedad privada y destinados a fines terciarios.

Condiciones de parcela edificable.

Separación de linderos.

La separación de la edificación a los linderos laterales y posterior, será igual o superior a tres (3,00 m.)

Posición respecto a la alineación exterior.

La separación entre el plano de la fachada y la alineación exterior será igual o superior a tres (3,00) metros.

El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción, destinándose a jardín o soportales cubiertos de uso público. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Los vuelos y miradores, no podrán sobrepasar las distancias obligadas de separación de linderos.

- Parcela mínima 500 m² y frente mínimo de 15 ml.

Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima 1,00 m²/m² sobre parcela edificable.
- Ocupación en planta: 50 %. En proyecto unitario de manzana se podrá superar la ocupación, manteniéndose el resto de condiciones de uso y volumen.
- En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificables con independencia de su destino, y que se sitúe sobre la rasante, salvo porches de uso público que no computarán.
- Nº máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima a cornisa: 6,50 m.
- Altura máxima a cumbre: 9,00 m.
- Se permite un máximo de una planta bajo rasante.
- Plazas de aparcamiento obligatorias e interior de parcela: 1 cada 100 m2 edificables.
- La altura libre de pisos (suelo a techo) será igual o superior a 3,00 ml.
- Máxima inclinación de cubierta. 30º.
- Basuras. 1 cubo de 1,2 x 0,8 cada 300 m2 de edificación.

Condiciones de espacios libres de parcela.

- El mínimo libre de edificación será el 50 % de la parcela.
- Las vallas y tapias. Los cerramientos a espacios libres de uso público no sobrepasarán 1,00 m. de altura. Podrán elevarse cerramiento vegetales sobre celosías por encima de esa altura hasta 2,00 m. con tratamiento similar de fachada.
- Los espacios libres deberán ajardinarse y arbolarse con especies adecuadas al clima y ecosistema.
- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular.

Normas Particulares del SAU-9

Norma Particular 8. Industria y Talleres

Definición

El ámbito de esta norma particular será el suelo grafiado como tal en el correspondiente plano de zonificación O-1.

El uso característico es el industrial y de talleres.

Grados

No se contemplan grados diferenciales.

Tipologías edificatorias

Tipologías permitidas:

- Aislada
- Pareada

Condiciones de parcelación

- Parcela mínima: 500 m².
- Frente mínimo de parcela: 15 m.

Condiciones de volumen

Número máximo de plantas: dos plantas (baja y primera).

Alturas máximas: 8,00 a cornisa y 10,00 a cumbre (se permitirán los elementos edificatorios de altura superior que sean necesarios para la actividad industrial de que se trate, previa justificación de su necesidad).

Sótanos: máximo una planta (no se permite ocupar espacios de retranqueos).

Edificabilidad máxima: 0,66 m²/m².

Condiciones de posición

Índice de ocupación: 60%.

Retranqueos:

- A alineación oficial: 4,00 m.
- A linderos: 3,00 m

(Se puede adosar a uno de ellos previo acuerdo con el colindante siempre que se presente proyecto único).

Condiciones de uso

Usos permitidos:

- Industrial:
 - Industria ordinaria y talleres:
 - + Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.
 - + Actividades tolerables por el uso residencial.
 - + Actividades incompatibles con otros usos que no sean los industriales.
 - + Actividades especiales.
- Almacenamiento:
 - Compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
 - Compatible con usos industriales.
 - Almacenamiento de productos agrícolas.

Otras condiciones.Condiciones de higiene y seguridad.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Condiciones particulares.

El Plan Parcial deberá establecer unas condiciones estéticas en acabados en cuanto a materiales, color, textura, ... en fachadas, carpinterías, cubiertas y cerramientos de parcelas de forma que garanticen la homogeneidad de estos aspectos en la zona objeto del Plan Parcial.

Norma Particular 9. Terciario Comercial**Definición.**

Corresponde a la zona grafiada del plano de zonificación O-1 como terciario-comercial.

Grados.

A los efectos de aplicación de las condiciones de la presente norma particular se distinguen dos grados:

- Grado 1 Terciario Comercial-Hostelero.
- Grado 2 Terciario Comercial-Comercio.

Tipologías edificatorias

Tipologías permitidas: aislada.

Condiciones de parcelaciónParcela mínima:

- Grado 1: 4.000 m²
(La parcela tendrá una forma tal que permita inscribir círculo de 40 m).
- Grado 2: 1.500 m²
(La parcela tendrá una forma tal que permita inscribir círculo de 20 m).

Frete mínimo:

- Grado 1: 40 m.
- Grado 2: 20 m.

Condiciones de volumen

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja y primera).

Alturas máximas: 8,00 a cornisa y 10,00 a cumbre.

Sótanos: máximo una planta (no se permite ocupar espacios de retranqueos).

Edificabilidad: 0,49 m²/m².

- Garaje/aparcamiento:

- Asociado a otros usos (sin explotación comercial).
- De explotación comercial (no asociado directamente a otros usos).
- Reserva interior de plazas de garaje de 1 uds. por cada 100m² construidos de uso industrial.
- Terciario-comercial: en edificio exclusivo, y de oficinas en edificio exclusivo y ligado a las propias industrias. Se destinará 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.
- Terciario-oficinas (en edificio exclusivo y ligado a las industrias)
- Oficinas:
 - Despachos y consultas profesionales.
 - Oficinas privadas sin atención al público.
 - Oficinas privadas con atención al público.
 - Oficinas de administración sin atención al público.
 - Se permite una vivienda por industria, con superficie máxima de 80 m².
- Usos prohibidos:
 - Los restantes.

Condiciones estéticas y ambientales.Fachadas:

El diseño y tratamientos es libre en el ámbito de la norma particular.

Cubiertas:

La máxima inclinación será de 30 ° sexagesimales.

Vuelos

Serán libres pero sin sobrepasar las distancias obligadas a linderos.

Cerramientos de parcela.

Las vallas a espacios libres de uso público se realizarán con zócalo macizo de 0,80 m a 1,20 m, y rejería, celosía o malla por encima de ésta hasta una altura máxima de 2,50 m. Para los otros cerramientos no se sobrepasarán los 2,50 m. Se prohíben los cerramientos con tela metálica a espacios públicos.

Condiciones de espacios libres de parcela.

El mínimo espacio libre será del 40%, pudiéndose usar como aparcamiento en superficie.

Condiciones de posición Índice de ocupación: 63% (En proyecto unitario de parcela se podrá superar la ocupación, manteniéndose el resto de condiciones de uso y volumen). Retranqueos: A todos los linderos serán: • Grado 1: + A alineación oficial: 3,00 m. + A linderos: 3,00 m. • Grado 2: + A alineación oficial: 4,00 m. + A linderos: 4,00 m. (El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción, destinándose a jardín o soportales cubiertos. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas). Los vuelos y miradores, no podrán sobrepasar las distancias obligadas de separación de linderos. Condiciones de uso. Usos permitidos: • Terciario-comercial: - Comercio: + Locales comerciales y talleres de reparación de servicio público (hasta 200 m²). Única razón comercial. + Locales comerciales (hasta 500 m²). Única razón comercial. + Galerías y centros comerciales (hasta 1.500 m²). Única o varias razones comerciales. + Galerías y centros comerciales (hasta 2.500 m²). Única o varias razones comerciales. + Grandes centros comerciales (más de 2.500 m²). Única razón comercial. - Hostelería: + Instalaciones hasta 15 habitaciones y 600 m² (incluidas instalaciones complementarias). + Instalaciones hasta 50 habitaciones y 2.500 m² (incluidas instalaciones complementarias). + Instalaciones de 50 o más habitaciones y 2.500 m² (incluidas instalaciones complementarias).	- Centros de reunión: + Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje. + Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados (salas de fiesta, discotecas, etc.). + Establecimientos de reunión y espectáculos al aire libre. • Terciario-oficinas: - Oficinas: + Oficinas privadas sin atención al público. + Oficinas privadas con atención al público. Usos permitidos (complementario): • Industrial: - Almacenamiento: + Compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos. + Compatible con usos industriales. - Garaje/aparcamiento: + Asociado a otros usos (sin explotación comercial). • Espacios libres y zonas verdes: - Jardines y juegos de niños: + Áreas ajardinadas. + Áreas de juegos infantiles. Usos prohibidos: • Los restantes. Condiciones estéticas y ambientales. Son las previstas en el planeamiento municipal. Fachadas: Diseño y tratamiento libre en el ámbito de la norma particular. Cubiertas: La máxima inclinación será de 30º sexagesimales. Cerramientos de parcela: Las vallas a espacios libres de uso público se realizarán con zócalo macizo de 0,80 m a 1,20 m, y rejería, celosía o malla por encima de ésta hasta una altura máxima de 2,50 m. Para los otros cerramientos no se sobrepasarán los 2,50 m. Se prohíben los cerramientos con tela metálica a espacios públicos.
---	---

Condiciones de espacios libres de parcela:

El mínimo espacio libre será del 37%.

Los espacios libres deberán ajardinarse y arbolarse con especies adecuadas al clima y al ecosistema.

Condiciones de higiene y seguridad.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Otras condiciones

- Plazas de aparcamiento: obligatorias en interior de parcela: 1 cada 50 m² edificables.
- Altura libre de pisos: de suelo a techo será igual o superior a 3,00 m.
- Basuras: 1 cubo de 1,2 x 0,8 cada 300 m² de edificación.
- Condiciones particulares.

El Plan Parcial deberá establecer unas condiciones estéticas en acabados en cuanto a materiales, color, textura, etc., en fachadas, carpinterías, cubiertas y cerramientos de parcelas de forma que garanticen la homogeneidad de estos aspectos en la zona objeto del Plan Parcial.

10.3.6.5 Norma Particular 10. Equipamiento Deportivo

Definición.

Corresponde a la zona grafiada del plano de zonificación O-1 como espacios libres y superficies construidas para la actividad deportiva.

Grados.

No se contemplan grados diferenciales.

Tipologías edificatorias.

Tipologías permitidas: abierta.

Condiciones de parcelación.

Parcela mínima: 1.000 m².

Frente mínimo de parcela: 15 m.

Condiciones de volumen.

Número máximo de plantas: una planta.

Altura máxima: según usos.

Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m².

Condiciones de posición.

Índice de ocupación: sin especificar.

Retranqueos:

- A alineación oficial: 4,00 m.
- A linderos: 3,00 m.

(En construcciones).

Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Dotacional:
 - Deportivo:
 - + Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
 - + Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

Se autorizan los usos correspondientes a la administración, mantenimiento y servicio de las instalaciones existentes.

Usos prohibidos: Los restantes.

Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones se realizarán con materiales acordes con el medio.

Otras condiciones.

Condiciones de higiene y seguridad:

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Norma Particular 11. Dotacional

Definición.

Corresponde a la zona grafiada del plano de zonificación O-1 como áreas de Dotacional, dentro del área de cesiones obligatorias dotacionales. Su uso característico es el de alojar espacios y locales destinados a actividades de interés social y comercial de dominio público, tales como escuelas, guarderías, centros sociales, culturales, espectáculos, etc.

Grados.

Se contemplan grados diferenciales.

- Equipamiento social.
- Equipamiento comercial.

Tipologías edificatorias.

No se contemplan tipologías edificatorias.

Condiciones de parcelación.

Parcela mínima: 500 m².

Frente mínimo de parcela: 15 m.

Condiciones de volumen. <u>Número máximo de plantas:</u> dos plantas (baja y primera). <u>Alturas máximas:</u> 6,50 m a cornisa y 9,00 a cumbre. <u>Edificabilidad máxima:</u> 0,63 m²/m². Condiciones de posición. <u>Índice de ocupación:</u> 50%. <u>Retranqueos:</u> • A alineación oficial: 4,00 m. • A linderos: 3,00 m. Condiciones de uso. <u>Usos característicos:</u> • Grado a: Dotacional equipamiento social: - Educación y cultura: + Educación infantil, según LOGSE (titularidad pública o privada). + Educación primaria, según LOGSE (titularidad pública o privada). + Educación secundaria, según LOGSE (titularidad pública o privada). + Educación universitaria/centros de investigación (titularidad pública o privada). + Otras enseñanzas oficiales (conservatorio, educación física, etc.). + Enseñanza de actividades no reguladas por la administración (servicios de enseñanza en general). + Centros culturales, museos y bibliotecas. + Almacén. - Asistencial: + Centros de servicios sociales (sin residencia colectiva). + Club de ancianos. + Guardería. + Centros de servicios sociales (con residencia colectiva). + Residencia de ancianos. + Centros de acogida infantil y adultos. + Almacén.	- Sanitario: + Establecimientos sin internamiento (titularidad pública o privada) + Clínicas. + Ambulatorios. + Consultas. + Odontologías. + Laboratorios. + Enfermería + Establecimientos sanitarios con internamiento (titularidad pública o privada). + Hospitales. + Clínicas. + Sanatorios. + Establecimientos veterinarios (titularidad pública o privada) + Almacén. - Servicio público: + Centros de la administración local, autonómica o estatal con atención al público. + Almacén. - Religioso: + Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja. + Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja. (Se considera asimismo compatible el uso residencial, con un máximo de 1 vivienda de 125 m² de superficie edificada máxima, adscrita a la guarda y custodia de la instalación, e incorporada registralmente a la misma unidad previa de la edificación). • Grado b: Dotacional equipamiento comercial. - Categoría: locales hasta 200 m². Condiciones estéticas y ambientales. <u>Fachadas:</u> Diseño y tratamiento libre en el ámbito de la norma particular. No podrán abrirse huecos de iluminación y/o ventilación medianeros colindando a parcelas privadas, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual 3,00 m.
---	--

Cubiertas:

La máxima inclinación será de 30° sexagesimales.

Cerramientos de parcela:

Las vallas a espacios libres de uso público se realizarán con zócalo macizo de 0,80 m a 1,20 m, y rejería, celosía o malla por encima de ésta hasta una altura máxima de 2,50 m. Para los otros cerramientos no se sobrepasarán los 2,50 m. Se prohíben los cerramientos con tela metálica a espacios públicos.

Condiciones de espacios libres de parcela:

Podrán destinarse a jardín, construcciones de jardinería o invernaderos, en las condiciones dadas en las Condiciones Generales de Uso, o a aparcamiento en superficie.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento previsto en las condiciones de uso dotacional de las NN.SS.

Otras condiciones.**Condiciones de higiene y de seguridad:**

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

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

Normas Particulares del SAU-II**Norma Particular 8. Grado B. Industrial de gran superficie****Definición.**

Es la parcela definida como industrial en el plano de calificación de suelo.

Corresponde a la parcela principal.

Grados.

No se contemplan grados diferenciados.

Tipologías edificatorias.

La tipología será aislada.

Condiciones de parcelación.

La parcela mínima principal será la existente de 100.163,00 m².

Condiciones de volumen.

Número máximo de plantas: dos plantas (baja y primera).

Altura máxima: 16 m. a cumbre.

Se permitirán los elementos edificatorios de altura superior que sean necesarios para la actividad industrial que se trate, previa justificación de su necesidad. Sótanos. Máximo una planta, no pudiendo ocupar retranqueos.

Edificabilidad máxima 0,53 m²/m².

Condiciones de posición.

El máximo índice de ocupación será del 40%.

Los retranqueos a fachada o vía pública serán mínimo de 4,00 m.

Los retranqueos a linderos serán mínimo de 3,00 m.

Condiciones de uso.**Usos permitidos:**

Industrial en todas sus categorías.

Terciario comercial en edificio exclusivo, y de oficinas en edificio exclusivo.

Usos prohibidos:

Los restantes.

Se permite una vivienda por industria, con una superficie máxima de 80 m².

Condiciones estéticas y ambientales.

La ocupación y tratamientos de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular.

Cubiertas:

La máxima inclinación de cubierta será de 30° sexagesimales.

Vuelos:

Serán libres pero sin sobrepasar las distancias obligadas a linderos.

Otras condiciones.**Cerramientos de parcela:**

Para vallas y tapias se empleará un cerramiento ligero a calle o espacio público con una altura mínima de 2,00 m. No se sobrepasarán los 3,00 m.

Condiciones de espacios libres de parcela:

El mínimo espacio libre será del 25%, pudiéndose usar como aparcamiento en superficie.

Condiciones de higiene y seguridad:

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Norma Particular 8. Grado B1.- Industrial de cesión (parcela de cesión al Ayuntamiento de Meco, 10% de Aprovechamiento)

Definición.

Es la parcela definida como industrial en el plano de calificación de suelo. Corresponde a la parcela de cesión al Ayuntamiento.

Grados.

No se contemplan grados diferenciados.

Tipologías edificatorias.

La tipología será aislada.

Condiciones de parcelación.

La parcela mínima es la existente de 11.037,00 m², que corresponde al 10% de aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento.

Condiciones de volumen.

Número máximo de plantas. Dos plantas (baja y primera).

Altura máxima 10 m. a cumbre.

Se permitirán los elementos edificatorios de altura superior que sean necesarios para la actividad industrial de que se trate, previa justificación de su necesidad. Sótanos. Máximo una planta, no pudiendo ocupar retranqueos.

Edificabilidad máxima 0,53 m²/m².

Condiciones de posición.

El máximo índice de ocupación será del 53%.

Los retranqueos a fachada o vía pública serán mínimo de 4,00 m.

Los retranqueos a linderos serán mínimo de 3,00 m.

Condiciones de uso.

Usos permitidos:

Industrial en todas sus categorías.

Terciario comercial en edificio exclusivo y de oficinas en edificio exclusivo.

Usos prohibidos:

Los restantes.

Se permite una vivienda por industria, con una superficie máxima de 80 m².

Condiciones estéticas y ambientales.

La ocupación y tratamientos de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular.

Cubiertas:

La máxima inclinación de cubierta será de 30º sexagesimales.

Vuelos:

Serán libres pero sin sobrepasar las distancias obligadas a linderos.

Otras condiciones.

Cerramientos de parcela:

Para vallas y tapias se empleará un cerramiento ligero a calle o espacio público con una altura mínima de 2,00 m. No se sobrepasarán los 3,00 m.

Condiciones de espacios libres de parcela:

El mínimo espacio libre será del 25%, pudiéndose usar como aparcamiento en superficie.

Condiciones de higiene y seguridad:

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Norma Particular 9.- Terciario Comercial

Definición.

Se situará frente a la zona industrial en la parcela correspondiente a este uso en concepto de cesión al municipio.

Grados.

A los efectos de aplicación de las condiciones de la presente zona de ordenación se recoge solo un grado de los que se definen en las NN.SS. que es el de Terciario Comercial-Comercio.

Tipología edificatoria.

La tipología edificatoria será la de edificación aislada.

Condiciones de parcelación.

1.300 m².

20 m. de frente mínimo.

Inscribir círculo de 20 m.

Condiciones de volumen

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial. No se considera necesario definir el aprovechamiento tipo ya que es suelo de cesión municipal. Los valores máximos que definen el volumen son:

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja y primera)

Altura máxima: 6,5 m.

Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m²

Sótanos: Se permite una planta bajo rasante y no se podrán ocupar con planta sótano los espacios con retranqueo obligado.

Condiciones de posición.

- El índice de ocupación máximo sobre parcela neta es del 40%.
- Las alineaciones oficiales son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Los retranqueos serán de 3 m.

Condiciones de uso.

El uso principal es de terciario comercial, clase comercio en categoría 1ª, 2ª y 3ª según la definición del planeamiento vigente municipal.

Los usos complementarios son de dotacional deportivo en categoría 16ª y terciario oficinas en clase oficinas en categoría 2ª, industrial clase garajes y aparcamientos en categoría 11ª.

Espacios libres y zonas verdes clase jardines y juego de niños en categoría 1ª y 2ª.

Los usos prohibidos son los restantes.

Condiciones estéticas y ambientales.

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Las cubiertas se resolverán con faldones inclinados obligatoriamente con pendiente máxima de 30º sexagesimales.

Los materiales serán de coloración terriza, quedando prohibido el uso de placas metálicas, fibrocementos o similares.

Otras condiciones.

Condiciones de espacios libres de parcela.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje.

El cerramiento de la parcela no superará una altura de 2,00 m., pudiendo ser de mampostería o chapado de piedra hasta 1,00 m., y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrejería, elementos vegetales y similares.

Condiciones de higiene y seguridad.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Norma Particular 10. Equipamiento Deportivo

Definición.

Corresponde a las áreas señaladas en el plano adjunto de calificación cuya finalidad es alojar espacios libres y superficies construidas para la actividad deportiva.

Grados.

No se contemplan grados diferenciados.

Tipologías edificatorias.

Corresponde a la tipología edificatoria abierta.

Condiciones de parcelación.

Se establece como parcela mínima la existente de 2.600 m².

Condiciones de volumen.

Número máximo de plantas: una planta.

Altura máxima: según usos.

Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m².

Condiciones de posición.

Retranqueos a linderos. En construcciones se establecerá un mínimo a linderos de 3,00 m.

Condiciones de uso.

Se autorizan los usos correspondientes a la administración, mantenimiento y servicio de instalaciones existentes.

Asimismo, se autoriza la creación de nuevas instalaciones, siempre de carácter deportivo.

Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones se realizarán con materiales acordes con el medio.

Condiciones de higiene y seguridad.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Norma Particular 11. Dotacional

Definición.

Corresponde a las áreas señaladas en los planos de calificación adjuntos y son espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como escuelas, guarderías, centros sociales, culturales, espectáculos, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Grados.

No se contemplan grados diferenciados.

Condiciones de parcelación.

La parcela mínima será la existente de 1.300 m².

Condiciones de volumen.

Número máximo de plantas. Dos plantas (baja y primera).

Altura máxima: 6,50 m a cornisa.

9,00 m a cumbre.

Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

Condiciones de posición.

El índice de ocupación será del 40%.

Condiciones de uso.

Se autorizan los usos educativo, cultural, servicios, etc.

Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones se realizarán con materiales acordes con el medio y zona donde se encuentre situada.

Otras condiciones.

Condiciones de higiene y seguridad.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Norma Particular del SAU- 12

Norma Particular 16. Unifamiliar Intensiva y Extensiva

Ámbito y usos

Pertenecen a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación.

Su uso característico es residencial.

Grados

Grado A. Extensiva.

Grado B. Intensiva.

Tipologías edificatorias

Grado A: Aisladas y pareadas.

Grado B: Pareadas y adosadas.

Condiciones de parcela

Toda la parcela edificable, no admitirá superficies menores de:

+ Grado A: 500 m²

+ Grado B: 300 m².

El frente de parcela mínimo será igual o superior a:

+ Grado A: 15,00 m

+ Grado B: 10,00 m.

La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

En el caso de edificaciones adosadas (grado B), deberá formularse proyecto de parcelación conteniendo, si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultaría de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

Se permite la construcción de edificaciones adosadas (grado B) con un 30% de la superficie mancomunada para espacios ajardinados comunes, siendo la suma de las superficies individuales y mancomunadas mayor o igual a la suma resultante de imputar 300 m² por vivienda.

Posición del edificio en la parcela. Retranqueos.

La fachada mantendrá una separación respecto a la alineación ext. Igual o superior a:

+ Grado A: 5,00 m.

+ Grado B: 3,00 m

En caso de no existir adosamiento, la edificación deberá guardar una separación mínima entre sus planos de fachada y linderos de:

+ Grado A: 3,00 m.

+ Grado B: 3,00 m.

El espacio obligado de retanqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retanqueo mínimo de 1 m.

Coefficiente de edificabilidad

+ Grado A: 0,56 m²/m²

+ Grado B: 0,80 m²/m²

El aparcamiento en superficie podrá cubrirse con estructura ligera sin cerramientos.

Ocupación

+ Grado A: 45%

+ Grado B: 50%

El aparcamiento en superficie podrá cubrirse con estructura ligera sin cerramientos.

Altura de la edificación

- Grado A:

+ La altura máxima de la edificación en plantas será de una planta y bajo cubierta, y la altura de 4,50 m a alero, 7,00 m a cumbreira.

- Grado B:

+ La altura máxima de la edificación en plantas será de dos plantas y bajo cubierta, y la altura de 7,00 m a alero, 9,50 m a cumbreira.

Para todos los grados:

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retanqueo obligado.

La rasante se medirá en el punto medio del frontal y la cota de planta baja se podrá situar desde la cota 0,00 hasta la cota 1,20 m.
Máxima inclinación de cubierta 30°.

Condiciones de uso

Uso característico: residencial en categoría 1ª.

Usos compatibles:

- Terciario-comercial.
- Terciario-oficinas.
- Garaje-aparcamiento: será obligatorio el establecer una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela, o por cada 100 m² construidos. Dicho aparcamiento podrá situarse en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada.
- Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos: los restantes.

Condiciones estéticas y ambientales.

- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular.
- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m.
- Los cerramientos a la alineación oficial y espacios públicos, serán zócalos de 0,80 a 1,20 m de altura con fábrica maciza y se contemplarán con reja o celosía hasta un máximo de 2,40 m totales, quedan prohibidos las alambresas y mallas de simple torsión.
- En el Grado B no se podrán realizar construcciones adosadas de más de 8 unidades.

Norma Particular 9. Terciario Comercial

Ámbitos y usos

Pertenecen a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de Zonificación, de titularidad pública y privada.

Su uso característico es comercial.

Grados

No se establecen grados diferenciales.

Terciario-Comercial.

Tipologías edificatorias

Aisladas.

Condiciones de parcela.

Toda la parcela edificable, no admitirá superficies menores de: 1.500 m².

El frente de parcela mínimo será igual o superior a: 20,00 m.

La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Posición del edificio en la parcela. Retranqueos.

La fachada mantendrá una separación respecto a todos los linderos igual o superior a: 4,00 m.

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

Coefficiente de edificabilidad.

1,15 m²/m².

Ocupación

60%.

Altura de la edificación.

2 plantas.

7 m a cornisa y 10 m a cumbre.

Se permite una planta bajo rasante y no se podrán ocupar con planta sótano los espacios con retranqueo obligado.

Condiciones de uso.

Uso característico: terciario-comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª y clase Centros de Reunión en categoría 11ª.

Usos compatibles:

- Terciario-comercial clase comercio en categoría 1ª y 2ª en clase Centros de Reunión en todas sus categorías 11ª.
- Dotacional clase deportivo en categoría 16ª.
- Terciario oficinas en clase oficinas en categoría 2ª.
- Industrial clase garajes y aparcamiento en categoría 11ª.
- Espacios libres y zonas verdes clase jardines y juego de niños en categoría 1ª y 2ª.

Uso aparcamiento: se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje.

Usos prohibidos: los restantes.

Condiciones estéticas y ambientales.

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Las cubiertas se resolverán con faldones inclinados obligatoriamente con pendiente máxima de 30º sexagesimales.

Los materiales serán de colocación terriza, quedando prohibido el uso de placas metálicas, fibrocementos o similares.

Los cerramientos a la alineación oficial y espacios públicos, serán zócalos de 0,80 a 1,20 m de altura con fábrica maciza y se completarán con reja o celosía hasta un máximo de 2,40 m totales, quedan prohibidas las alambreras y mallas de simple torsión.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación en condiciones de higiene y seguridad.

Norma Particular 11. Dotacional

Ámbito y usos

Pertenecen a esta norma particular las áreas asignadas como tal, en el plano O-1 de Zonificación como centros culturales-docentes, equipamientos deportivos y equipamiento social. “ES PÚBLICO” de cesión.

Su uso característico es dotacional.

Grados

Grado 1	Grado 2	Grado 3
Equipamientos culturales y docentes	Servicios de interés público deportivo	Servicios de interés público social

En el cono de influencia de la iglesia de Meco sólo se podrán realizar edificaciones en la Zona B que no entorpezcan dichas vistas y las fomenté, debiéndose realizar la edificación principal fuera del cono, en la Zona A.

Zona A: edificable

Zona B: Se podrá edificar condicionado a que la solución que se plantee integre en su propuesta el cono de protección visual de la iglesia, para lo cual se podrá alterar el terreno.

Tipologías edificatorias

Aisladas.

Condiciones de parcela

La parcela mínima será la asignada en el presente Plan Parcial, en los cuadros de asignación de superficie y el Plano O-1 de zonificación, considerándose a todos los efectos tales como superficie mínima e indivisible.

Posición del edificio en la parcela. Retranqueos

Del plano de fachada a todos los linderos, igual o superior a:

- Fachada: 4,00 m.
- Linderos: 3,00 m.

Coefficiente de edificabilidad: 1 m²/m².

Ocupación.

Para todos los grados: libre, dentro de los parámetros de edificabilidad.

Altura de la edificación

La edificabilidad no rebasará una altura de dos plantas, ni una altura a cornisa de 7,00 m y la altura máxima a cumbreira será de 10,00 m.

Condiciones de uso

Grado 1:

- Uso característico: dotacional.
- + Clase: educación.
- + Categoría: en todas sus categorías.
- Usos complementarios:
 - + Residencial, una vivienda de 125 m² de superficie edificada máxima, adscrita a la guarda y cust. de las instalaciones
 - + Uso aparcamiento: se deberá dotar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

- Usos prohibidos: todos los demás.

Grado 2:

- Uso característico: dotacional.
- + Clase: deportivo.
- + Categoría: en todas sus categorías.
- Usos complementarios:

- + Usos correspondientes a la administración, mantenimiento y servicio de las instalaciones.
- + Uso aparcamiento: se deberá dotar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

- Usos prohibidos: todos los demás.

Grado 3:

- Uso característico: dotacional.
- + Clase: asistencial, sanitario, servicio público.
- + Categoría: en todas sus categorías.

Grados

El uso no contempla grados diferenciados.

Tipologías edificatorias

La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada previo Estudio de Detalle.

Condiciones de parcela

En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 175 m² y longitud mínima de frente de fachada 6,00 m². Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175 m., al menos el 70% de las mismas deberá ser privativa.

Posición del edificio en la parcela. Retranqueos.

Se permitirá la alineación a calle.

Se presentará Estudio de Detalle para la determinación de alineaciones, rasantes y volúmenes.

Coefficiente de edificabilidad: 1,04 m²/m². Salvo las modificaciones que resulten del Proyecto de Reparcelación Modificado.

Ocupación: 60%.

Altura de la edificación

- La altura máxima de la edificación en plantas será de 2 (baja más primera y bajo cubierta), y la altura de cornisa 7,50 m. Máxima altura a cumbrera 11,20 m.
- Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado.
- Máxima inclinación de cubierta 30°.

Condiciones de uso

Uso característico: Residencial unifamiliar y multifamiliar.

Usos compatibles:

- Aparcamiento en superficie en viario local privado.
- Terciario-comercial en plantas bajas de los edificios con una superficie máxima de 500 m² por local.
- Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción. Dicho aparcamiento podrá situarse en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada.
- Terciario-comercial: 5% mínimo. Ed. 4.991,05 m²c.
- Terciario-oficinas: 5% mínimo. Ed. 12.657,00 m²c.
- Dotacional.

- Usos complementarios:

- + Usos correspondientes a la administración, mantenimiento y servicio de las instalaciones.
- + Uso aparcamiento: se deberá dotar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
- Usos prohibidos: todos los demás.

Condiciones estéticas y ambientales

- El diseño y tratamientos de fachada es libre en el ámbito de la norma particular, realizándose con materiales acordes con el medio.
- No podrán abrirse huecos de iluminación y/o ventilación en los muros medianeros colindando a parcelas privadas, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m.
- Los cerramientos a la alineación oficial y espacios públicos, serán zócalos de 0,80 a 1,20 m de altura con fábrica maciza y se completarán con reja o celosía hasta un máximo de 2,40 m totales, quedan prohibidos las alambresas y mallas de simple torsión.
- Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, construcciones de jardinería o invernaderos, en las condiciones dadas en las Condiciones Generales de Uso, o aparcamiento en superficie.
- No podrán instalarse locales que alberguen actividades de uso no permitido en plantas sótano o semisótano, salvo que estén vinculados a un local de planta baja, tengan una superficie de contacto con dicha planta baja de al menos 10 m², y permitan una fácil evacuación en caso de incendio.
- Los edificios o locales destinados a almacenaje, cumplirán las condiciones establecidas para el uso industrial.
- Todos los locales y edificios cumplirán las determinaciones de la NBE-CPI-96.
- Los locales y edificios destinados a Salas de Reuniones cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid 17/1996, de 7 de Julio de 1997, y en la NBE-CPI-98.

- La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos al menos a tres metros de distancia de sus fachadas exteriores. Si existen elementos contruidos bajo rasante del espacio de maniobra de aproximación, su estructura se proyectará considerando la sobrecarga del vehículo de extinción.

Norma Particular 15. Bloque Abierto**Ámbito y usos**

Pertenecen a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación.

Su uso característico es residencial en vivienda libre.

Uso compatible terciario-comercial, terciario-oficina y vivienda protegida.

- Espacios libres y zonas verdes.
 - Red viaria.
 - Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.
- Usos prohibidos: los restantes.

Condiciones estéticas y ambientales

- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular.
- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m.
- Máxima inclinación de cubierta 30°.

Otras condiciones

El número máximo de viviendas de la norma particular: 1.014, de éstas se destinarán 153 a vivienda de protección pública, 204 a VPAOC y 657 a vivienda libre. Conforme al Proyecto de Reparcelación Modificado.

En el Proyecto de Compensación se establecerán las parcelas de esta ordenanza que tendrán que recoger los usos compatibles de terciario-comercial y terciario-oficina, así como las parcelas que se destinarán a vivienda protegida.

Normas Particulares del SAU-13

Norma Particular 1. Industrial

Ámbito de aplicación

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de calificación.

El uso característico es el industrial, localizado en parcelas grandes, medianas y pequeñas, y es aquel que corresponde a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios, según las precisiones que se expresan en las Normas Subsidiarias de Meco.

A los efectos de aplicación de la presente norma particular, se definen tres grados:

- Grado 1. Uso industrial con tolerancia de oficinas complementarias o dicho uso industrial en parcela pequeña (IP).
- Grado 2. Uso industrial con un alto componente de almacenamiento, en parcela de tamaño medio adecuada para instalaciones de distribución y logística (IM).
- Grado 3. Uso industrial con un alto componente de almacenamiento, en parcela de gran tamaño adecuada para instalaciones de distribución y logística (IG).

Condiciones de la parcelación.

Parcela mínima a los efectos de segregaciones:

- Para el grado 1 será de 1.000m².
- Para el grado 2 será de 4.000m²
- Para el grado 3 será de 10.000m²

Los frentes mínimos de parcelas a las vías públicas serán:

- Grado 1: 20m
- Grado 2: 50m
- Grado 3: 100m

Condiciones de edificación.

Ocupación máxima

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al porcentaje de la superficie de cada parcela edificable fijado para cada grado:

- Grado 1: 70%
- Grado 2: 65%
- Grado 3: 60%

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueos al los linderos determinados en los siguientes apartados.

Coefficiente de edificabilidad.

Su coeficiente de edificabilidad neta se establece en:

- Grado 1: 0,75 m2/m2
- Grado 2: 0,70 m2/m2
- Grado 3: 0,66 m2/m2

Computo de edificabilidad

La edificabilidad máxima para cada manzana será la indicada en el Cuadro General de Características que forma parte de la normativa del presente Plan Parcial.

No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.

Tampoco se contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidades, las piezas que localizadas bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones técnicas en usos industriales complementarias al uso principal, tales como cuartos de instalaciones y servicios, plataformas de servicios exigidas por las características de la maquinaria si solamente van a tener una eventual utilización para control y reparación de las mismas, maquinaria a cielo abierto, silos, tuberías, etc. y en los usos compatibles determinadas en la presente norma particular, así como las que derivasen de la aplicación de la normativa del Planeamiento General Municipal.

Alineaciones

Las alineaciones de las parcelas son las así definidas en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial.

Retranqueos

En todos los grados los retranqueos mínimos a las vías públicas y espacios libres públicos serán los definidos gráficamente en el plano del proyecto P-3 del presente Plan Parcial.

El retranqueo mínimo al resto de linderos con otras parcelas privadas será:

- Grado 1: Mediante proyecto unitario o permiso del colindante, se permite el adosamiento, estableciéndose un retranqueo de 5 m al lindero de la parcela colindante.
- Grado 2: 5m
- Grado 3: 10m

El espacio de retranqueo de la edificación principal no podrá ser ocupado por instalaciones complementarias excepción hecha de las de accesos y vigilancia a las instalaciones. Tampoco podrán localizarse en el mismo marquesinas o elemento construido alguno.

- El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos ocasionales de aparcamiento y carga y descarga siempre que se mantenga un paso perimetral a la totalidad de las edificaciones, de itinerario continuo y de sección mínima de 4 metros, que permita el tránsito de vehículos de emergencia en anchura y altura, teniendo en cuenta:
 - + El itinerario de paso libre destinado a vehículos de emergencia –bomberos- debe posibilitar el cumplimiento de la normativa específica al respecto: Real Decreto 2267/2004 Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
 - + La continuidad del itinerario podrá limitarse exclusivamente al acceso que cumpla la distancia máxima a la edificación exigible por la citada normativa.
 - + Los espacios de retranqueo que no se requieran en aplicación de dicha normativa podrán computarse para aparcamiento.

Se permitirá el adosamiento en todos los grados a los linderos de parcela, con excepción de los linderos con vías públicas, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa la inscripción correspondiente.

No se permite ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plan o establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela.

Se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

Altura máxima

La altura máxima de la edificación se establece para los distintos grados en:

Grado 1: Tres (3) plantas, baja + 2 plantas, hasta la línea de cornisa equivalente a 12m.

Grado 2,3: Tres (3) plantas, baja + 2 plantas, hasta la línea de cornisa equivalente a 15m.

Se excepcionan de la altura máxima todas aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.

Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento

En grado 1, una plaza por cada 100 m2 construidos.

En grados 2 y 3, será de 1 una plaza por cada 67 m² construidos.

Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

Espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de vías públicas habrán de incorporar en su tratamiento de superficie con ajardinamiento que incluyan árboles o arbustos en una proporción mínima de un árbol cada 20 m² de superficie.

Los aspectos destinados a aparcamientos en el exterior serán siempre tratados con arbolado.

Condiciones estéticas.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que la fachada.

En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería quede vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vía públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presentes documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcelas.

No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros a elementos ciegos de más de 2m.

Condiciones de uso. <u>Condiciones de uso para Grado 1.</u> • Uso característico: industrial: – Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal. – Se incluyen también el almacenaje, la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y la producción artesanal, oficios artísticos. • Usos compatibles: – Oficinas: se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 20% de la superficie construida. – Hostelería no hotelero: se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de una propia industria y la superficie máxima no supere los 50m² por cada 1.000m² construidos o fracción. – Servicios infraestructurales: edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, etc. • Usos prohibidos No se permiten: – Las industrias peligrosas y/o nocivas y contaminantes, especialmente las señaladas en el anexo 1 de la Directiva 96/61/CE. – Las industrias de almacenamiento de residuos, efectúen o no el procesamiento industrial de los mismos. – Todos los no señalados como compatibles. <u>Condiciones de uso para Grado 2.</u> Uso característico: industrial. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objetivo es la obtención a transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal. Se incluye el almacenaje. • Usos compatibles: – Oficinas: se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 30% de la superficie construida. – Comercial: se permite el vinculado a la propia industria, con una superficie máxima del 15% del de la edificación total. – Hostelería no hotelero: se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50m² por cada 1.000m² construidos o fracción.	– Servicios infraestructurales: edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, etc. – Residencial: se permite una vivienda para uso exclusivo de guardia y custodia por parcela, vinculada a la actividad de la misma, con una superficie máxima de 120m². • Usos prohibidos No se permiten: – Las industrias peligrosas y/o nocivas o contaminantes, especialmente las señaladas en el anexo 1 de la Directiva 96/61/CE. – Las industrias de almacenamiento de residuos, efectúen o no el procesamiento industrial de los mismos. – Todos los no señalados como compatibles. <u>Condiciones de uso para Grado 3.</u> • Uso característico industrial. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal. Se incluyen también el almacenaje y comercio mayorista, y todas las actividades ligadas a uso logístico y de distribución. • Usos compatibles. – Oficinas: se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 20% de la superficie construida. – Comercial: se permite el vinculado a la propia industria, con una superficie máxima del 10% de la edificabilidad total. – Hostelería no hotelero: se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50m² por cada 1.000m² construidos o fracción. – En los espacios libre privados al interior de las manzanas se permite el uso deportivo siempre que se trate de instalaciones al aire libre que sean compatibles con las condiciones establecidas en la norma particular para el tratamiento de tales espacios libres. – Servicios infraestructurales: edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, etc. – Residencial: se permite una vivienda para uso exclusivo de guardia y custodia por parcela, vinculada a la actividad de la misma, con una superficie máxima de 120m². • Usos prohibidos: No se permiten: – Las industrias peligrosas y/o nocivas y contaminantes, especialmente las señaladas en el anexo 1 de la Directiva 96/61/CE. – Las industriales de almacenamiento de residuos, efectúen o no el procesamiento industrial de los mismos. – Todos los no señalados como compatibles o complementarios.
---	---

Norma Particular AE. Actividades Empresariales: terciario-oficinas y terciario comercial

Ámbito de aplicación

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de calificación.

Su uso característico es el terciario oficinas y comercial, que comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarios de venta y desarrollos de servicio profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicos de gestión actividades terciarias, así como comerciales y de venta a servicios de carácter privado, artesanos, los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al pormenor comercio minoristas en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juegos, discotecas, etc) o a procurar servicios privados a la población (peluquerías, bares, etc.)

A los efectos de aplicación de la presente norma particular se definen dos grados:

Grado 1: uso actividades empresariales con un alto componente de terciario oficinas.

Grado 2: uso actividades con un alto competente de terciario comercial.

Condiciones de la parcelación

Parcela mínima a los efectos de segregación:

Grado 1: 5.000m² (Se permiten parcelas de hasta 2.000m² mediante Estudio de Detalle).

Grado 2: Indivisible: salvo mediante Estudio de detalle, donde se permitirán parcelas de hasta 2.000m².

El frente mínimo de parcelas a las vías públicas será para los dos grados de 40m

Condiciones de edificación.

Ocupación máxima:

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al porcentaje de la superficie de cada parcela edificable fijada para cada grado.

Grado 1: 50%

Grado 2: 40%

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a linderos determinados en los siguientes apartados.

Si del desarrollo de alguna actividad concreta se necesitase superar el parámetro fijado de ocupación, este se podrá modificar hasta alcanzar el % equivalente de edificabilidad siempre que se cumplan el resto de parámetros urbanísticos (retranqueos, edificabilidad...), existan motivos de interés general, previa justificación y así apreciados por el Ayuntamiento Pleno, para emplazar y ejecutar la construcción, instalación u obra.

Coefficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta se establece en:

Grado 1: 0,90m²/m²

Grado 2: 0,432m²/m²

Norma Particular Industrial. Cuadro Resumen

Usos compatibles	Oficina: 30% Hostelería: 50 m²/1000mc Infraestructurales	Oficina: 30% Comercial ligado a industrial 15% Hostelería 50m²/1000mc Infraestructurales viv. guarda y custodia	Oficina: 20% Comercial ligado a industrial 10% Hostelería 50m²/1000mc Infraestructurales Viv. Guarda y custodia Espacios libres equipos deportivos
aparcamientos	1p/ 100mc	1p/67mc	1p/67mc
alturas	3 plantas Baja +2 12m a cornisa	3 Plantas Baja+2 15 m a cornisa	3 Plantas Baja + 2 15m a cornisa
retranqueos	Frente:5 Laterales 0 Adosamiento Marcado en plano Trasero 5 m.	Frente: 10 Lateral: 5 Trasero: 5	Frente:10 Laterales: 10 Trasera:10
Cof. Edificab	0,75	0,70	0,66
Ocupación	70%	65%	60%
Frente mínimo	20	50	100
Parcela mínima	1.000	4.000	10.000
	Grado 1.	Grado 2.	Grado 3

Computo de la edificabilidad

La edificabilidad máxima para cada manzana será la indicada en el Cuadro General de Características que forma parte de la normativa del presente Plan Parcial.

No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima por parcela, las piezas que localizadas bajo rasante en un sótano o semisótano se destinen a instalaciones del uso principal y las correspondientes a plaza de aparcamiento obligatoria incluyendo área de acceso y maniobra.

Se permiten entreplantas que si computarán a efectos de edificabilidad

Alineaciones

Las alineaciones de la parcela son las así definidas en el plano P-2 del presente Plan Parcial.

Retranqueo

En todos los grados el retranqueo mínimo de las vías públicas y espacios libre públicos serán los destinados gráficamente en el plano de proyecto P-3 del presente Plan Parcial.

El retranqueo mínimo al resto de linderos con otras parcelas privativas de H/2 siendo H al altura de la edificación con un mínimo de 5m.

El espacio de retranqueo de la edificación principal no podrá ser ocupada por instalaciones complementarias excepción hecha de las destinadas a control de acceso y vigilancia a las instalaciones. Tampoco podrán localizarse en el mismo marquesinas o elemento contruidos alguno.

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos ocasionales de aparcamiento y carga y descarga siempre que se mantenga un paso perimetral a la totalidad de las edificaciones, de itinerario continuo y de sección mínima 4 metros, que permita el tránsito de vehículos de emergencia en anchura y altura.

Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela, con excepción de los linderos con vías públicas, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa la inscripción registral de la servidumbre correspondiente.

No se permite ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela.

Se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

Altura máxima

La altura máxima de la edificación se establece para todos los grados en:

Tres (3) planta, bajo + 2 plantas, hasta la línea de cornisa equivalente a 15m.

Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento

Serán de 1 plaza, en el interior de cada parcela privativa, por cada 50m² contruidos.

En todo caso cada una de los proyectos que se prevean habrán de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que se promuevan,

Espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse en un porcentaje superior al 20% de la superficie de las mismas.

Se permitirán edificaciones auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

Condiciones estéticas

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueo y patios abiertos en fachada han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que compartan medianería, cuando dicha medianería quede vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcelas.

No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privadas, muros o elementos ciegos de más de 2m, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

Condiciones acústicas

En cumplimiento con las condiciones derivadas del estudio de impacto acústico, las fachadas de los edificios deberán tener unos cerramientos que proporcionen el aislamiento acústico aéreo necesario para, dado los niveles previstos (hasta 7dBA Día y 60 dBA Noche), garantizar unos niveles de confort acústico interior acordes con los límites acústicos del Artículo 13 del Decreto 78/99, en concreto del Tipo VI uso comercial 50 dBA y Oficinas 45 dBA. Estos edificios deberán contar, asimismo, con los sistemas de renovación y acondicionamiento de aire necesarios para permitir su funcionamiento con las ventanas cerradas.

Condiciones de uso

Condiciones de uso para Grado 1

Uso característico: terciario-oficinas.

Admitiéndose en toda sus categorías. Se incluyen actividades para oficinas que consumen un espacio propio o independiente.

- Uso compatibles
- Industria-Almacén: se permite con una superficie máxima del 30% de la edificabilidad total.
- Comercial: se permite con una superficie máxima del 30% de la edificabilidad total.
- Hostelería: se permiten bares, cafeterías y similares, cuando sea de uso interno al servicio propio de la edificación y con una superficie máxima de 50m² contruidos por cada 1.000m² o fracción.

– Equipamiento público o privado: en planta baja, preferentemente se admiten los usos sanitarios (consulta médica, ect...) culturales (en enseñanza que no requieran la instalación de maquinaria pesada o contaminante). Se admite también en todas las plantas el uso de administración pública y servicios urbanos (Bomberos, policía y similares).

- Usos prohibidos

Todos los demás

Condiciones de uso para Grado 2.

- Uso característico: terciario comercial

En sus categorías 1 o 4 ambas inclusivas, destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para el consumo del local o prestar servicios a particulares. Se admiten categorías de local comercial y agrupación comercial. Se excluyen las grandes superficies comerciales.

Terciario en su condición de oficinas, preferentemente en plantas superiores a la baja.

- Usos compatibles
- Industria en su uso de gasolinera.
- Hotelero destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

– Equipamientos públicos ó privados: en planta baja, preferentemente se admiten los usos sanitarios (Consulta médica, etc), culturales (en enseñanza que no requieran la instalación de maquinaria pesada o contaminante, se admiten también en todos las plantas el uso de administración pública y servicios urbano, bomberos, policía y similares)

- Usos prohibidos

Todos los demás

Norma Particular E. Equipamientos

Ámbito de aplicación

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de calificación.

El uso característico es el dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos de los servicios propios para la mejora de su bienestar, y corresponde a espacios y locales destinados a actividades tales como centros destinados a actividades tales como centros destinados a la educación y la cultura (guarderías, clubs sociales, centro culturales, centros sanitarios, centros religiosos, etc)

A los efectos de aplicación de la presente Ordenación definen dos categorías de equipamientos deportivo y equipamiento social (incluye las denominaciones cultural y asistencial del P.G.O.U de Meco)

Dentro de las categorías de cada parcela, éstas podrán ser destinadas a los usos públicos que sean demandados a través de la gestión del Ayuntamiento de Meco.

Condiciones de parcelación.

Parcela mínima

La parcela mínima a efectos de segregaciones será de 500m².

El frente mínimo de parcela a las vías públicas será de 12,50m.

Condiciones de la edificación.

Ocupación en planta

Máximo el 50% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores para edificaciones sobre rasante y bajo rasante.

Coefficiente de edificabilidad.

Equipamientos no deportivos de la edificabilidad máxima será de 1,33m² por cada m² de suelo (1,33m²/m²) de parcela neta edificable.

Equipamientos deportivos: la edificabilidad máxima será de 0,5m²/m² sobre parcela neta edificable.

La edificabilidad deportiva: la edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m² sobre parcela neta edificable.

La edificabilidad máxima para cada parcela podrá singularmente aumentarse en función de las necesidades de los servicios públicos correspondientes, previa justificación por el Ayuntamiento de Meco.

Alineaciones

Las alineaciones de las parcelas son las así definidas en el plano de proyecto P-2 del presente Plan Parcial.

- Retranqueos

En retranqueo a todos los linderos será de tres cuartas partes de la altura de la edificación con un mínimo de 5m.

Altura máxima

La altura máxima de la edificación se establece en (3) tres plantas, baja + 2 plantas, con una altura máxima de 10m. medidos desde la rasante de la vía pública a que de frente la parcela, hasta la línea de cornisa. Podrá superarse de forma justificada previo informe desfavorable del Ayuntamiento de Meco.

Condiciones particulares

Deberán respetarse los módulos y normas específicas en la metería, así como tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificabilidad a equipamientos.

Condiciones estéticas

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

No se permiten cerramientos ciegos de más de 1m de altura en frentes de calles y linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO

RESIDENCIAL SUS-A DE MECO

Capítulo 3

3. Normas Urbanísticas Generales

3.1. Disposiciones generales

3.1.1. Naturaleza

La presente Ordenación Pormenorizada es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el sector SUS-A por el Plan General de Meco, según las determinaciones fijadas en dicho documento, en las fichas establecidas para el sector.

3.1.2. Ámbito

El ámbito de aplicación de la presente Normativa es el Sector SUS-A del Plan General de Meco gráficamente señalado en los planos de proyecto del presente documento de la Ordenación Pormenorizada.

3.1.3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia de la Ordenación Pormenorizada fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el Plan General de Meco.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Meco.

La definición de los usos incorporados en el Plan Parcial es la establecida en el Capítulo 6 Normas Generales de los Usos Urbanísticos del Documento 3, volumen1 del PGOU de Meco, que será de aplicación en el presente Plan Parcial.

3.1.4. Vigencia de la Ordenación Pormenorizada

La Ordenación Pormenorizada entrará en vigor en la fecha de la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General de Meco (del que forma parte), su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

3.1.5. Efectos de la Ordenación Pormenorizada

La entrada en vigor de la Ordenación Pormenorizada le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la Ley del Suelo vigente como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

El tratamiento y los materiales en los terrenos de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.

Promoción de la Accesibilidad a los Servicios Públicos.

Todas las edificaciones habrán de incorporar las determinaciones de la Ley 8/1993 de 22 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y su Modificación de 23 de julio de 1998 (Decreto 138/1998).

Aparcamientos

Cada instalación deberá justificar en el interior de cada parcela el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos:

- Culturas y asistencial: 1 plaza por cada 100m² construidos.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40m² construidos.
- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plantas de capacidad.

Condiciones de uso

Uso característico: Dotacional en todas sus características.

Son los espacios destinados a las siguientes actividades.

Servicios urbanos: centros de comercio, servicios de la administración, otros servicios urbanos mediante los que se cubre los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) y en general, todas las instalaciones para la previsión de servicios a las ciudades, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

Equipamiento: ecuación, cultura, ocio, salud, bienestar social, deporte, religioso.

Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destinan a la provisión de servicios vinculadas a las infraestructuras como suministro de agua, saneamiento, telefonía, etc.

Usos compatibles.

Ninguna

Usos prohibidos

Todos los demás.

En Meco, Junio de 2008

3.1.6. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa y Ordenanzas, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por el Plan General de Meco que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por esta Ordenación Pormenorizada, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

3.2. Desarrollo y ejecución de la Ordenación Pormenorizada

3.2.1. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada será preciso la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Parcelación y Edificación.

El contenido de dichos proyectos será el establecido en el Plan General de Meco, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente Ordenación Pormenorizada.

La parcelación representada en los planos de proyecto es indicativa, debiéndose desarrollar parcelaciones que no modifiquen la ordenación estructurante y pormenorizada.

Las características de edificabilidad máxima en cada parcela serán las determinadas en la presente Ordenación Pormenorizada.

3.2.2. Parcelaciones urbanísticas

La subdivisión en parcelas representadas en los planos de la ordenación pormenorizada, tendrán el carácter de parcelación urbanística indicativa y como tal se representa en el plano de proyecto.

En los casos y ámbitos en que se formule un Estudio de Detalle o Plan Especial, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste, a cuyo fin además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el Estudio de Detalle deberá contener las exigidas con carácter general para la tramitación del Proyecto de Parcelación.

Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo establecido en el Plan General de Meco.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas de la presente Ordenación Pormenorizada.

3.2.3. Proyectos de urbanización

El proyecto de urbanización que se realice sobre el ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada tendrá preferentemente un carácter unitario, definiéndose una fase única para su ejecución y desarrollo, no obstante, también se podrá desarrollar en diferentes fases, siempre y cuando se garantice la viabilidad y autonomía de cada una.

Tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa. (Se incluyen las secciones tipo de red viaria en el documento de planos).

Procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo demandase.

Para la ejecución de los viarios, el Proyecto de Urbanización, en función del tráfico que genere, tendrá en cuenta las prescripciones técnicas del Ayuntamiento en cuanto a la compactación de tierras y el acabado en aglomerado asfáltico.

En las zonas en que los viales y rotondas se encuentren sobre la canalización de Gas Natural (si esto sucediera), se tomarán las siguientes medidas de protección: se procederá a la protección de conducción con un revestimiento doble de polietileno, así como con la utilización de revestimiento de hormigón con cornisa continua tipo B ó losa de hormigón según los casos.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Meco en proyectos de similares características.

El Proyecto de Urbanización incluirá la captación o captaciones alternativas de agua que faciliten el riego de parques y jardines.

Se establece como obligatoria la constitución de una entidad de conservación de la urbanización.

3.2.4. Proyectos unitarios

Se define como Proyecto Unitario un proyecto de arquitectura que desarrolla un ámbito de más de una parcela registral, con el objetivo de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en un determinado ámbito, que se pretenden resolver mediante una solución coordinada.

Mediante un Proyecto Unitario podrán desarrollarse dos o más actividades distintas en dos o más parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, localizadas sobre áreas de igual o distinta ordenanza de aplicación, siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima por cada una de ellas.

Los Proyectos Unitarios habrán de justificar:

- La solución de implantación de las edificaciones, teniendo en cuenta que habrán de mantenerse los retranqueos mínimos establecidos en cada zona de ordenanza para los viarios públicos y linderos con otras parcelas privativas que no pertenezcan al ámbito de redacción del Proyecto Unitario.
- La solución de implantación de edificaciones en la parcela objeto del Proyecto Unitario, pudiéndose eliminar retranqueos y por tanto adosar cuerpos de edificación, en linderos de parcelas incluidos en el Proyecto Unitario (excepción hecha de los correspondientes a otras parcelas, según se determina en el párrafo precedente).
- Las alturas máximas de las distintas instalaciones y edificaciones, sin superar las establecidas en cada ámbito de ordenanza.
- La solución adoptada para los espacios de carga y descarga en la totalidad del ámbito del proyecto y de aparcamiento de vehículos ligeros y de carga.

Capítulo 4

4. Condiciones particulares de las Zonas de Ordenanza

4.1. División del suelo

A los efectos de aplicación de estas normas, el ámbito territorial de este Plan, se divide en las siguientes zonas:

- Residencial unifamiliar.
- Residencial multifamiliar.
- Terciario Comercial.
- Equipamiento público.
- Zonas verdes.
- Servicios urbanos y de infraestructuras.
- Red viaria.
- Vivienda pública o de integración social.

4.2. Definición de las zonas

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen:

- Definidas gráficamente en el plano de Ordenanzas.
- Cuantificadas en el cuadro resumen de características.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

4.2.1. Redes públicas

Son aquellas superficies definidas en la Ordenación Pormenorizada que corresponden a las distintas redes que la Ley 9/2.001 de la Comunidad de Madrid exige para dotar de servicios a las nuevas zonas urbanas. Unas susceptibles de ser edificadas y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público, bien de uso público o afecto a un servicio público.

4.2.2. Zonas lucrativas

Son aquellas superficies previstas en la Ordenación Pormenorizada como terrenos de dominio privado o patrimoniales, susceptibles de ser edificados y que tienen el carácter de zonas residenciales.

e) De plantearse soluciones mancomunadas de carga y descarga, aparcamiento de vehículos motorizados, y en general instalaciones de cualquier tipo de uso común a dos o más parcelas, habrá de indicarse la participación de cada una de las parcelas independientes en la propiedad de ésta, inscribiéndose las condiciones en el Registro de la Propiedad.

f) En los casos previstos en el párrafo precedente, la parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima se considerará la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o proindiviso.

La totalidad de parcelas de un Proyecto Unitario deberán contar con acceso directo desde la vía pública o espacio libre privado en conexión directa con vía pública que permita el normal acceso a vehículos ligeros de carga o descarga o emergencia.

Los Proyectos Unitarios permitirán la localización de los usos derivados de las condiciones de compatibilidad de usos en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

Si de la propuesta de ordenación del Proyecto Unitario se concluyese la necesidad de realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, habrá de redactarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecten a los servicios generales, en todo caso costeado por la propiedad.

Los Proyectos Unitarios habrán de incorporar las instrucciones de la presente Ordenación Pormenorizada sobre el vallado de parcelas y normalización de elementos de urbanización.

La edificabilidad total a localizar sobre el ámbito de cada proyecto unitario estará limitada por la determinada como máxima por las ordenanzas de aplicación en cada zona, pudiendo relocalizarse la misma con ajuste al resto de condiciones normativas y las determinaciones del presente epígrafe.

3.2.5. Normas Generales de Edificación

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regulan las Ordenanzas Municipales, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares de la Ordenación Pormenorizada si hubiese alguna contradicción.

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas se seguirán los criterios que establece el Plan General, salvo las condiciones específicas que se regulen en estas normas particulares para las edificaciones.

3.2.6. Normas Generales de Usos Urbanísticos

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regula el Plan General de Mecó en el Volumen III a. Normativa General Urbanística, Capítulo 4. Condiciones de Uso.

3.2.7. Normas Generales de Protección

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Plan General en el Volumen III Normativa General Urbanística, Capítulo 5. Normas Generales de Protección, con especial hincapié en lo referente a la supresión de barreras arquitectónicas, la calidad acústica de los ambientes exteriores y lo referente a todos los aspectos de carácter estético, con el fin de que la ordenación del Sector tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice.

4.2.3. Red de Infraestructuras de comunicación y accesos rodados

Comprende las superficies de dominio público destinadas al tráfico rodado o peatonal que tienen carácter de sistemas generales viarios metropolitanos o supramunicipales, de conexiones entre poblaciones, de viario local para conexión entre las distintas áreas urbanas y de sistemas interiores propios del ámbito de la Ordenación Pormenorizada.

4.2.4. Parques, Jardines y Espacios libres arbolados

Comprenden las superficies de la Ordenación Pormenorizada de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de parques, de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimientos, y que tienen el carácter de parques, de la población, zonas verdes de expansión propia de la Ordenación y zonas de protección arbolada de los viarios metropolitanos.

4.2.5. Equipamientos Sociales

Son aquellas zonas que se señalan en la Ordenación, de dominio público, afectas a un uso de servicio público y que se destinan a equipamientos educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos.

4.3. Alcance y ámbito de las Normas Particulares

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares del suelo cuya ordenación pormenorizada se establece, corresponde a las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación, y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de la ordenación pormenorizada.

4.4. Tipos de Ordenanza

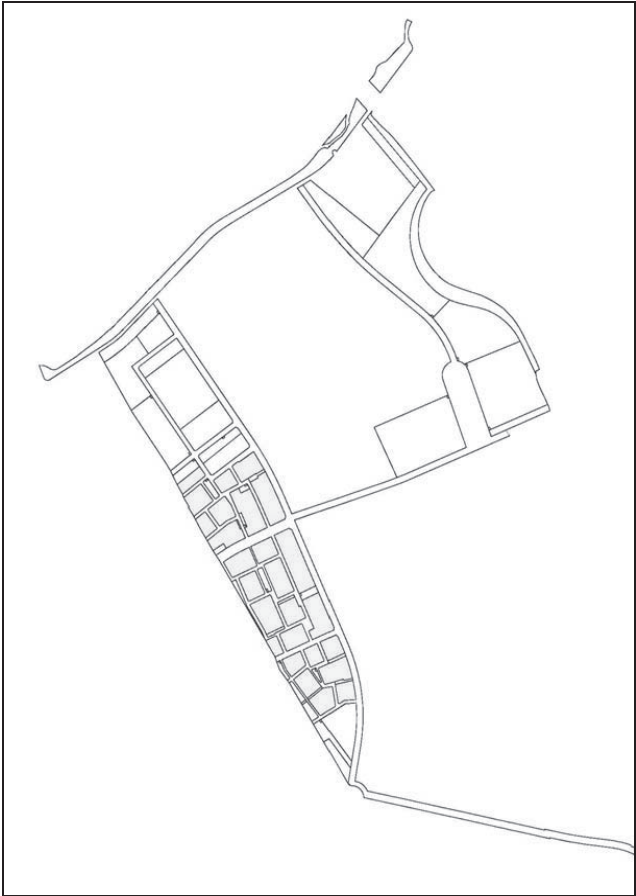
Los tipos de ordenanza en que se subdivide la ordenación pormenorizada son los siguientes:

UNIFAMILIAR INTENSIVA.....	RU
MULTIFAMILIAR	RM
TERCIARIO COMERCIAL	TC
EQUIPAMIENTO	EQ
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	ZV
RED VIARIA.....	RV
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.....	SE
VIVIENDA PÚBLICA O DE INTEGRACIÓN SOCIAL.....	VIS

4.4.1. Residencial Unifamiliar Intensiva (RU)

1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Zonificación como Zonas Residenciales Unifamiliares (RU).



2. Carácter de zona

Corresponde a aquellas superficies que se desarrollan en edificación abierta y que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

3. Grados de ordenanza

Se establece único grado por corresponder la totalidad de las edificaciones unifamiliares de la ordenación pormenorizada, a las mismas características de intensidad.

4. Condiciones de diseño urbano.

- Tipología de edificación.

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, pareadas o adosadas.

- Parcelación.

La parcela mínima será de 200 m²

- Alineaciones exteriores y retranqueos.

Los retranqueos mínimos que se establecen son los siguientes:

	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
RU	3,0 m	2,0 m	3,0 m

Los retranqueos a linderos no serán de cumplimiento, cuando la tipología sea de edificaciones pareadas o adosadas, en las fachadas donde se produce el adosamiento.

Los grupos de viviendas adosadas no podrán ser superiores a 14 unidades, cualquiera que fuera su composición, y se considerará suficiente separación 3 m. entre testeros laterales sin huecos para cumplir esta discontinuidad.

A efectos de retranqueos laterales entre grupos de edificación, no será obligatorio retranquearse cuando los edificios lindan con caminos peatonales con anchura mínima de 4 metros.

5. Condiciones de aprovechamiento

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50% de la parcela neta.

- Alturas máximas.

La altura máxima permitida será de dos plantas con una altura máxima total de cornisa de 7,5 m.

- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad neta máxima será de 0,72 m²/m².

6. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes.

- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

7. Condiciones de uso

- Uso Principal

- Residencial Unifamiliar

- Usos Compatibles

- Residencias Especiales, Categoría 1º. Los subtipos 1, 2 y 3 exigirán con carácter previo la conformidad de las parcelas que tienen linderos colindantes, con excepción de aquellos que lleven más de tres años funcionando.

- Usos Complementarios

- Terciario en Categoría 1º y situación D.
 - Equipamiento Comercial Docente o Sanitario, Categoría 1ª y situación D.

- Usos Prohibidos

- El resto de usos.

8. Condiciones de los espacios libres de parcela:

- Aparcamientos

Se exige una plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m2 construidos.

9. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán con carácter general las que se establecen en las normas generales de edificación y en las normas de protección del capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Cubiertas

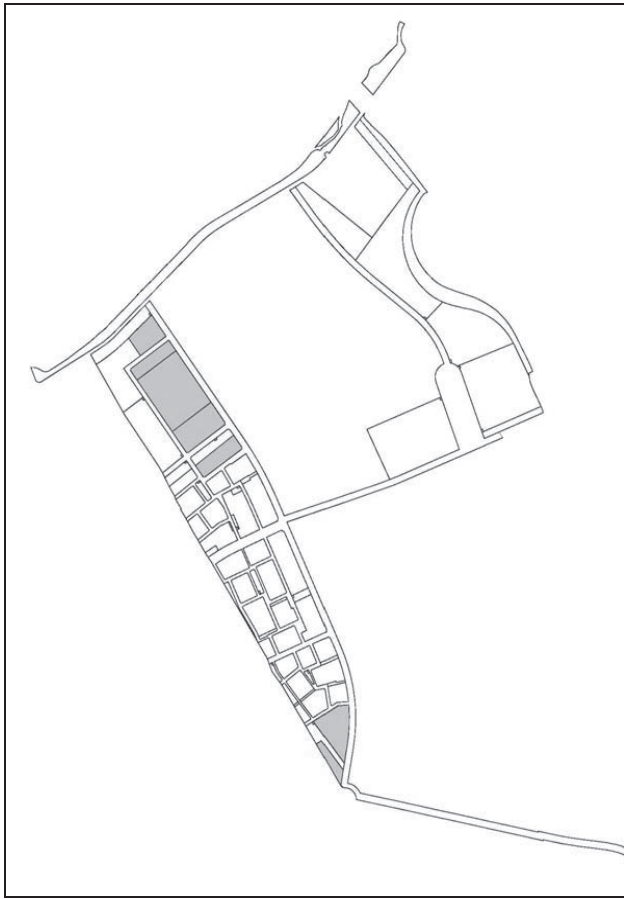
Se hace constancia de la regulación general exigida de que las cubiertas deberán ser inclinadas.

En todo caso, se permitirán composiciones de cubierta diferentes a las fijadas con carácter general, cuando se justifique que quedan dentro de la envolvente máxima del edificio, y no comporten soluciones arquitectónicas inadecuadas, exigiéndose en estos casos la presentación previa para su dictamen favorable municipal.

4.4.2. Residencial Multifamiliar (RM)

1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafadas en los planos de zonificación como Zona Residencial Multifamiliar (M).



2. Carácter de zona

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada pudiendo conformarse una manzana anillada o manzana cerrada, destinada a varias viviendas cada una de ellos.

3. Grados de ordenanza

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo, no se distinguen diferentes grados de ordenanza, por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares de la ordenación pormenorizada a la misma característica de intensidad.

4. Condiciones de diseño urbano

- Tipología de edificación

Será abierta y aislada o adosada, pudiendo el adosamiento conformar una manzana anillada o manzana cerrada.

- Parcelación.

La superficie mínima de parcela será de 1.000 m². El frente mínimo de parcela será de 20 m.

- Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos

Se respetarán las alineaciones exteriores fijadas en el plano O.3 de la ordenación pormenorizada.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación entre edificios será la de la altura del edificio mayor con un mínimo de 6 m. Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:
 - Los paramentos enfrentados sean ciegos.
 - Tenga sólo huecos de habitaciones, no viviendas.
 - No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
 - Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.
- En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada tanto en línea recta como curva será de 100 m.

Los retranqueos mínimos a calle y linderos se establecen en función de la tipología edificatoria y serán los siguientes:

	Calle	Linderos
Manzana cerrada	0 m.	0 m.
Bloque abierto	4 m.	5 m.

5. Condiciones de aprovechamiento

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 60 % de la parcela neta.

En los casos en que se conforme una manzana cerrada la ocupación vendrá definida por el fondo máximo permitido para la edificación.

- Fondo máximo.

Solo se establece para los casos en que se proceda a conformar la edificación en manzana cerrada, en cuyo supuesto el fondo máximo edificable será de 12 m.

- Alturas máximas.

La altura máxima será de tres plantas más ático con una altura máxima de cornisa total de 10,5 m.

- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad neta máxima será de 1,7 m²/m².

6. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes.

- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

7. Condiciones de uso

- Uso principal
 - Residencial multifamiliar
- Usos complementarios.
 - Industria taller y almacén, Categoría 1ª, situación I.
 - Comercial y Terciario, Categoría 1ª y 2ª, situación I.
 - Equipamientos Dotacionales, Categoría 1ª , situación I.
 - Equipamientos Comerciales Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, Categoría 1ª, situación I.
 - Equipamiento Comercial de Hostelería.
 - Servicios Urbanos.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

- Usos prohibidos
 - El resto de usos.

8. Condiciones de los espacios libres de parcela:

- Aparcamientos

Se exige una plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m2 construidos.

9. Condiciones estéticas

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones incluido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

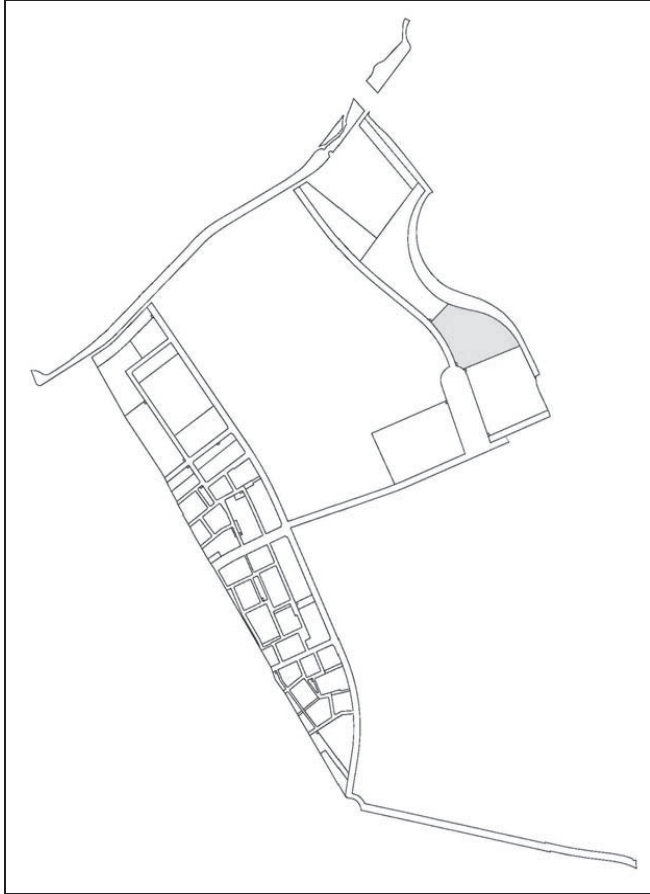
- Cubiertas

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

4.4.3. **Terciario Comercial (TC)**

1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de calificación como zonas Terciarias y Comerciales (TC).



2. Carácter de zona

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

3. Grados de ordenanza

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo, no se distinguen diferentes grados de ordenanza, por corresponder en la ordenación pormenorizada, a la misma característica de intensidad.

4. Condiciones de diseño urbano

- Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los distintos propietarios.

- Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.

Las alineaciones exteriores son las que resultan de la ordenación pormenorizada.

Los retranqueos mínimos se establecen de forma unificada para calle y linderos y son de 5 m.

- En estas zonas, la alineación de fachada podrá interrumpirse con entrantes, siempre que la cuantía de la proporción sea inferior al 50% y el plano de ésta mantenga el carácter de continuidad en la alineación referida.
- En el espacio libre de retranqueo de estas zonas, se permitirá la instalación de pérgolas diáfanas con soportes y elementos horizontales ligeros (madera, metálicos, etc.), no admitiéndose hormigón ni ladrillo en estas pérgolas, con ritmo de módulos de estructura, haciéndose coincidir los elementos horizontales (vigas) con los pilares estructurales.
- Asimismo, se evitarán aquellos obstáculos que dificulten la libre circulación de las personas o cosas (vallas de cerramiento, setos o jardineras de obra de fábrica continua), admitiéndose jardineras modulares u otros elementos decorativos a fines que delimiten recintos, procurando mantener siempre que sea posible el pavimento con la misma rasante que la acera.
- En estas zonas, a efectos de cumplir las exigencias de salida de humos y ventilación de los locales, se admiten patios interiores a nivel de planta baja o sótano para poder ubicar las instalaciones de ventilación.

- Parcelación.

La parcela mínima será de 1.000 m².

5. Condiciones de aprovechamiento

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 60%.

- Altura máxima.

La altura máxima permitida será de dos plantas, con una altura máxima a cornisa de 8 m.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad neta máxima permitida será de 0,91 m²/m².

6. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes.

- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

7. Condiciones de uso

- Usos principales.

- Comerciales, Categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- Terciarios, Categorías 1^a y 2^a.

- Usos compatibles.

- Los usos de equipamiento permitidos en la Ordenanza de equipamiento.
- Los usos de equipamiento comercial de juegos y deportivos.

- Usos complementarios.

- Los equipamientos comerciales de Hostelería.

El uso residencial para guarda de las instalaciones cuando tengan una parcela superior a 10.000 m² ó 3.000 m² construidos con la limitación de superficie de 150 m².

- Usos prohibidos.

- El resto de usos

En todo caso, se limitarán los usos cuando existan Proyectos de Compensación aprobados con anterioridad, adecuándose los autorizados a las limitaciones impuestas en estos proyectos.

8. Condiciones de los espacios libres de parcela:

- Aparcamientos

Se exige una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 50 m² construidos.

9. Condiciones estéticas

Se respetarán las condiciones de protección del Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

10. Condiciones singulares.

- Proyectos unitarios.

En zonas que ocupen la totalidad de la alineación y fachadas de las manzanas, se debería presentar proyecto unitario de toda la parcela. Ahora bien al estar las parcelas unitarias fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, deberá ser necesaria la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a construir en el conjunto de propiedades que conforman el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño materiales que apruebe el Ayuntamiento condicionando los siguientes proyectos.

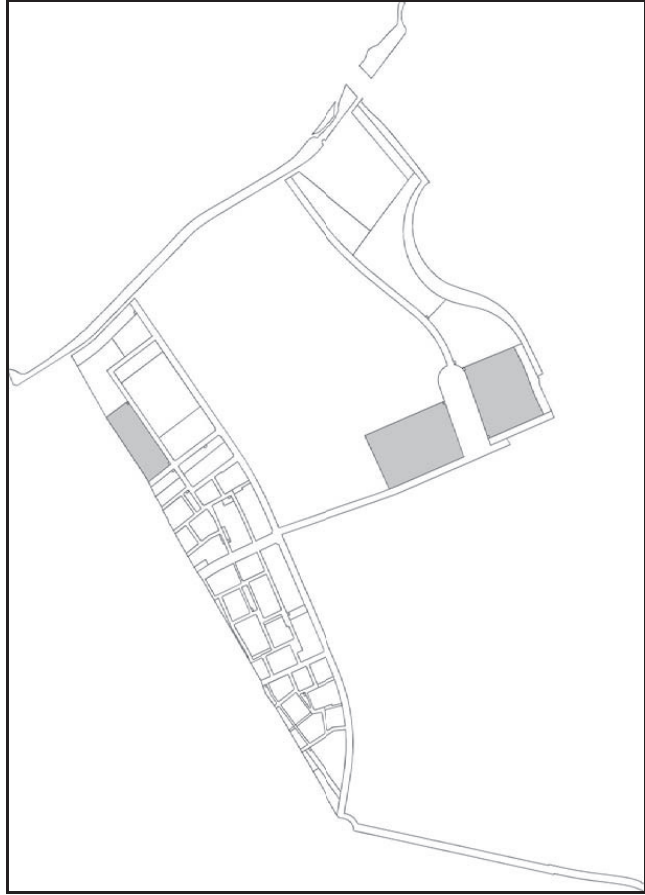
A estos efectos y como criterio de diseño de estos locales comerciales, se deben tener en cuenta en los proyectos unitarios los siguientes criterios:

- Se medirán las alturas conforme a propiedades para poder determinar los ritmos de la composición general.
- Se hará un tratamiento unitario de la zona de retranqueo de fachada.
- Deberá definirse el frontal en fachada respecto a la altura de los huecos, concretando, en su caso, los entrantes y salientes autorizados con una altura libre mínima de planta baja de 3,50 m. y una altura máxima de cornisa de 4,50 m., (con escalonamientos inferiores a 1 m) en caso de rasantes en pendiente.
- Se justificará la composición general de los materiales de fachada y su adecuación con las edificaciones colindantes.

4.4.4. Equipamiento (EQ)

1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta ordenanza a las superficies graficadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ) correspondientes al sistema de redes públicas del Equipamiento General y Local.



2. Carácter de la zona

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipamiento y dan servicios a los ciudadanos.

3. Grados de ordenanza

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo, no se distinguen diferentes grados de ordenanza, por corresponder en la ordenación pormenorizada, a la misma característica de intensidad.

4. Condiciones de diseño urbano

- Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán adosamientos entre diferentes parcelas cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y con la ejecución simultánea.

- Alineaciones Exteriores y Retranqueos.

Las alineaciones exteriores son las que resultan de la ordenación pormenorizada.

Los retranqueos mínimos a calle y linderos son los siguientes:

	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
EQ	5,0 m	4,0 m	4,0 m

- Parcelación.

La parcela mínima permitida será de 1.000 m².

5. Condiciones de aprovechamiento

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 60% de la parcela neta.

- Altura máxima.

La altura máxima permitida será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 8 m.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación, y cuando la dotación que se pretende implantar, siempre de manera justificada, así lo requiera.

- Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 1,00 m²/m².

6. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes.

- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

7. Condiciones de uso

- Uso principal.

- Equipamientos dotacionales en todas sus categorías

- Comerciales con las limitaciones que señalan las condiciones generales de uso.

- Usos compatibles.

- Equipamientos comerciales de espectáculos, culturales, de hostelería, recreativos, de tipo social, docente, sanitario, de bienestar social, todos ellos en categorías 1^a, 2^a y 3^a.

- Usos complementarios.
 - Los usos terciarios en categorías 1ª y 2ª, y el uso residencial para guardería de las instalaciones, cuando las superficies de parcela sean superiores a 10.000 m2 ó haya más de 3.000 m2 de construcción, con una limitación de superficie de vivienda de 150 m2.
- Usos prohibidos.
 - El resto de usos.

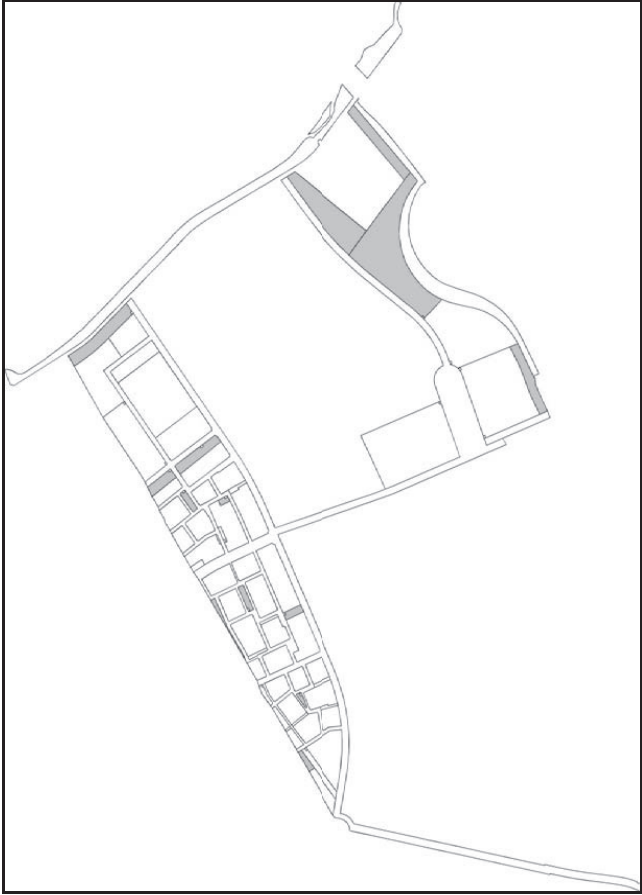
8. Condiciones estéticas

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección del Plan General en su capítulo 7º.

4.4.5. **Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV)**

1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes (ZV).



2. Carácter de zona

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas, cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

1. Grados de Ordenanza

El Plan General establece cinco grados para esta ordenanza, siendo de aplicación para esta Ordenación Pormenorizada las siguientes:

- ZV-1 Parque Urbano
- ZV-2 Parque Lineal
- ZV-3 Áreas Ajardinadas

3. Condiciones de diseño urbano

- Tipología de edificación.

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

- Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas.

Las alineaciones exteriores son las que resultan de la ordenación pormenorizada.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

- Parcelación.

No se definen parcelas mínimas.

4. Condiciones de aprovechamiento.

- Ocupación máxima.

No se fija ocupación máxima

- Altura máxima.

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

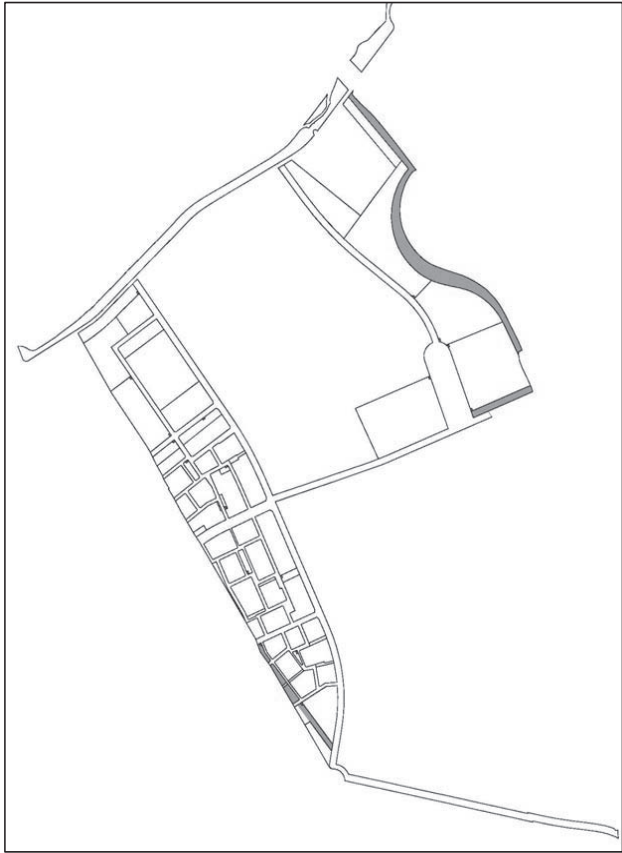
- Edificabilidad máxima.

No se señalan condiciones de edificabilidad, si bien, en todos los supuestos de edificación de usos complementarios, la superficie máxima construida del conjunto de estas instalaciones no superará las siguientes superficies, en función de la superficie de la zona verde y del Grado de que se trate:

Grado ZV-1 Parque Urbano 500 m² en zonas > 10.000 m²

Grado ZV-2 Parque Lineal 50 m².

Grado ZV-3 Área Ajardinada 100 m² en zonas < 1.000 m² y 7,5% en el resto



5. Condiciones de uso
- Uso principal

Las zonas verdes se destinarán a los usos a que haga referencia a cada uno de los Grados los usos específicos regulados en el capítulo 6º del Documento III Volumen I del PGOU de Meco. En cualquier caso, se

- Las zonas verdes se destinarán a los usos propios de un espacio libre público como son los parques, jardines, recreo, juegos y expansión de la población y áreas libres deportivas.
- Usos complementarios

- Sólo se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento.

- Se permitirán usos de servicios de equipamiento comercial de transportes de parking públicos, si se realizan totalmente subterráneos con cubiertas ajardinadas.

- En el grado ZV-1 se permiten las instalaciones subterráneas de servicios públicos y de transformación de energía eléctrica.
- Usos prohibidos.

- El resto de los usos.

6. Condiciones estéticas.
- Se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.
7. Condiciones singulares.
- Posibilidades de edificación.

Las instalaciones de quioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

4.4.6. **Servicios (SE)**

2. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Servicios (SE).

3. Características de la zona
- Corresponde a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.
4. Grados de Ordenanza
- El Plan General establece dos grados para esta ordenanza, siendo de aplicación para esta Ordenación Pormenorizada el siguiente:
- SE-2..... Servicio de Infraestructuras.
5. Alineaciones y rasantes
- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.
6. Condiciones de diseño urbano
- Tipología de edificación.

La tipología de edificación será abierta y aislada.

• Alineaciones exteriores y retranqueo mínimos.

Las alineaciones exteriores son las que resultan de la ordenación pormenorizada.

Los retranqueos mínimos a calles y linderos serán de 5 m.

- Parcelación.

No se definen parcelas mínimas.

7. Condiciones de la edificación

- Condiciones de posición de la edificación

8. Condiciones de aprovechamiento

- Altura máxima.

La altura máxima se fija en una planta y 4,0 metros a cornisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

- Superficie máxima edificable.

En las parcelas en que se requiera edificación, la superficie máxima edificable no se fija pues depende de las instalaciones.

9. Condiciones de usos

- Uso principal:

- **Infraestructuras:** corresponde a los usos de servicios ubicados en edificios locales o superficies destinados a instalaciones que constituyen las infraestructuras urbanas que caracterizan el medio urbano, tales como:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento y alcantarillado.
- Electricidad.
- Alumbrado público.
- Telefonía y comunicaciones.
- Gas.

- Usos compatibles:

- **Servicios Urbanos:** corresponden a usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios, comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones públicas.

- Usos complementarios:

- **Zonas Verdes:** corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

- **Dotación de aparcamientos:** corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro o fuera de los edificios.

- Usos prohibidos

- Resto de los usos.

10. Normativa específica

En cada caso se cumplirá la Normativa Legal sectorial reguladora de cada sistema de infraestructura viaria, ferroviaria, energía eléctrica, etc., que corresponda, y cuyas disposiciones sustituirán a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

11. Condiciones estéticas

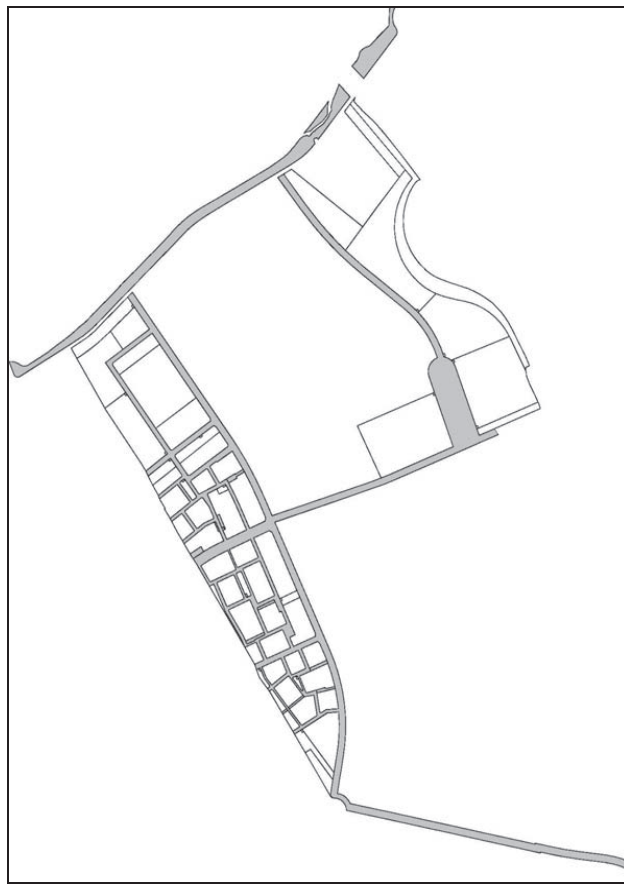
Las edificaciones de servicios de transformación y suministro de energía eléctrica se localizan preferiblemente bajo rasante y en el caso de realización sobre rasante se estudiará la adecuación estética con su entorno.

Los materiales de fachada y cubierta deberán de ser acorde con el entorno y en la medida que sea posible respetando los materiales empleados en las fachadas de las edificaciones próximas.

4.4.7. Ordenanza de la Red Viaria (RV)

1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará en todas las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Red Viaria.



2. Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

3. Condiciones de diseño urbano.

Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las normas generales de urbanización para cada uno de los elementos que la componen.

4. Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

5. Condiciones de uso

- Uso principal.
- Red viaria.
- Usos complementarios.
 - Zonas verdes ajardinadas, especiales y de protección.
 - Equipamiento comercial recreativo, siempre que no tengan la condición de edificación permanente. Categoría 1ª, mediante concesión administrativa.
 - Usos comerciales en Categoría 4ª
- Usos prohibidos
 - El resto de usos.

6. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 7º de Protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

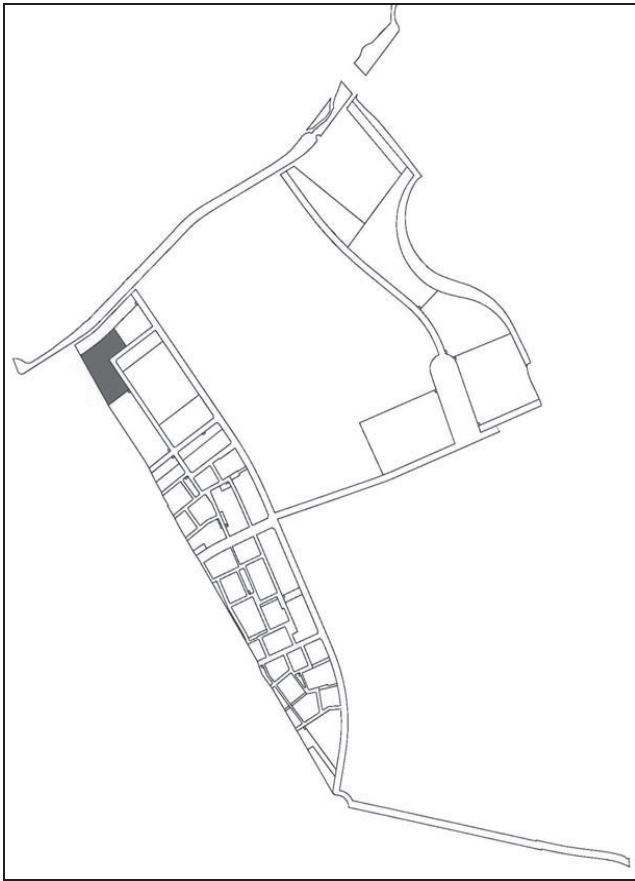
7. Condiciones singulares.

No se fijan condiciones singulares.

4.4.8. Ordenanza de Vivienda pública o de integración social (VIS)

1. Ámbito de aplicación

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafiadas en los planos de calificación como vivienda pública o de integración social (VIS) correspondientes al sistema de red pública Supramunicipal de cesión obligatoria y gratuita a la Comunidad de Madrid.



2. Condiciones de diseño urbano

- Tipología de edificación.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada, pareada y anillada formando manzanas cerradas.

- Alineaciones Exteriores y Retranqueos.

Se respetarán las alineaciones exteriores cuando se fijan como vinculantes en la ordenación pormenorizada.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que en los edificios aislados, la separación entre edificios será la de la altura del edificio mayor con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

- Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- Tenga sólo huecos de habitaciones, no viviendas.
- No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.

- Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.

En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 70 m, y en línea curva de 100 m, si bien cuando se trate de edificaciones singulares previstas específicamente por la ordenación de detalle en cada ámbito, podrán superarse estas dimensiones.

- Parcelación.
- No se establece.

3. Condiciones de aprovechamiento

La tipología edificatoria de las construcciones será equivalente a las tipologías del entorno en el que se ubican.

La edificabilidad de la parcela bruta será la correspondiente al aprovechamiento unitario del sector.

4. Condiciones de uso

- Uso principal
 - Residencial multifamiliar
- Usos complementarios.
 - Industria taller y almacén, Categoría 1ª, situación I.
 - Comercial y Terciario, Categoría 1ª y 2ª, situación I.
 - Equipamientos Dotacionales, Categoría 1ª, situación I.
 - Equipamientos Comerciales Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, Categoría 1ª, situación I.
 - Servicios Urbanos.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

- Usos prohibidos
- El resto de usos.

5. Condiciones estéticas

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones incluido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

- Cubiertas

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

5.1. **Información**

- I0. Situación y emplazamiento.
- I1. Topografía y delimitación del sector.
- I2. Ortofoto.
- I3. Calificación.
- I4. Parcelas catastrales y propiedades.
- I5. Afecciones.

5.2. **Ordenación**

- O1. Zonificación.
- O2. Redes Públicas.
- O3. Red Viaria, alineaciones y rasantes.
- O4. Red Viaria.
 - + O4.1. Secciones viarias tipo.
 - + O4.2. Perfiles longitudinales.
- O5. Imagen final (no vinculante).
- O6. Red de abastecimiento de agua.
- O7. Red de saneamiento.
 - + O7.1. Aguas residuales.
 - + O7.2. Aguas pluviales.
- O8. Red de energía eléctrica.
 - + O8.1. Soterramiento de Líneas de Alta Tensión
 - + O8.2. Media Tensión
 - + O8.3. Baja Tensión
- O9. Red de alumbrado público.
 - O10. Red de telefonía.
 - O11. Red de gas Directo.
 - O12. Plan de etapas.

ORDENANZAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO

ACTIVIDADES ECONÓMICAS SUS-AE-1 MECO

Capítulo 3

3. Normas Urbanísticas Generales

3.1. Disposiciones Generales

3.1.1. Naturaleza

La presente Ordenación Pormenorizada es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el sector SUS AE-1 “Parque de Actividades Económicas de Meco” por el Plan General de Meco, según las determinaciones fijadas en dicho documento, en las fichas establecidas para el sector.

3.1.2. Ámbito

El ámbito de aplicación de la presente Normativa es el Sector SUS AE-1 Parque de Actividades Económicas del Plan General de Meco gráficamente señalado en los planos de proyecto del presente documento de la Ordenación Pormenorizada.

3.1.3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia de la Ordenación Pormenorizada fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el Plan General de Meco.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Meco.

La definición de los usos incorporados en el Plan Parcial es la establecida en el Capítulo 6 de las Normas Generales de los Usos Urbanísticos en el Documento 3, volumen I del PGOU de Meco, que será de aplicación en el presente Plan Parcial.

3.1.4. Vigencia de la Ordenación Pormenorizada

La Ordenación Pormenorizada entrará en vigor en la fecha de la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General de Meco (del que forma parte), su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

3.1.5. Efectos de la Ordenación Pormenorizada

La entrada en vigor de la Ordenación Pormenorizada le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la Ley del Suelo vigente como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

3.1.6. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa y Ordenanzas, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por el Plan General de Meco que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por esta Ordenación Pormenorizada, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

3.2. Desarrollo y ejecución de la Ordenación Pormenorizada

3.2.1. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Parcelación y Edificación y en el caso de la zona de “Parque Equipado” un Estudio de Detalle o Plan Especial.

El contenido de dichos proyectos será el establecido en el Plan General de Meco, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente Ordenación Pormenorizada.

La parcelación representada en los planos de proyecto es indicativa, debiéndose desarrollar parcelaciones que no modifiquen la ordenación estructural y pormenorizada.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en la presente Ordenación Pormenorizada.

3.2.2. Parcelaciones urbanísticas

La subdivisión en parcelas representadas en los planos de la ordenación pormenorizada, tendrán el carácter de parcelación urbanística indicativa y como tal se representa en el plano de proyecto.

En los casos y ámbitos en que se formule un Estudio de Detalle o Plan Especial, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste, a cuyo fin además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el Estudio de Detalle deberá contener las exigidas con carácter general para la tramitación del Proyecto de Parcelación.

Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo establecido en el Plan General de Meco.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas de la presente Ordenación Pormenorizada.

3.2.3. Proyectos de urbanización

El proyecto de urbanización que se realice sobre el ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada tendrá preferentemente un carácter unitario, definiéndose una fase única para su ejecución y desarrollo, no obstante, también se podrá desarrollar en diferentes fases, siempre y cuando se garantice la viabilidad y autonomía de cada una.

3.2.4. Proyectos unitarios

Se define como Proyecto Unitario un proyecto de arquitectura que desarrolla un ámbito de más de una parcela registral, con el objetivo de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en un determinado ámbito, que se pretenden resolver mediante una solución coordinada.

Mediante un Proyecto Unitario podrán desarrollarse dos o más actividades distintas en dos o más parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, localizadas sobre áreas de igual o distinta ordenanza de aplicación, siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima por cada una de ellas.

Los Proyectos Unitarios habrán de justificar:

- La solución de implantación de las edificaciones, teniendo en cuenta que habrán de mantenerse los retranqueos mínimos establecidos en cada zona de ordenanza para los viarios públicos y linderos con otras parcelas privativas que no pertenezcan al ámbito de redacción del Proyecto Unitario.
- La solución de implantación de edificaciones en la parcela objeto del Proyecto Unitario, pudiéndose eliminar retranqueos y por tanto adosar cuerpos de edificación, en linderos de parcelas incluidos en el Proyecto Unitario (excepción hecha de los correspondientes a otras parcelas, según se determina en el párrafo precedente).
- Las alturas máximas de las distintas instalaciones y edificaciones, sin superar las establecidas en cada ámbito de ordenanza.
- La solución adoptada para los espacios de carga y descarga en la totalidad del ámbito del proyecto y de aparcamiento de vehículos ligeros y de carga.
- De plantearse soluciones mancomunadas de carga y descarga, aparcamiento de vehículos motorizados, y en general instalaciones de cualquier tipo de uso común a dos o más parcelas, habrá de indicarse la participación de cada una de las parcelas independientes en la propiedad de ésta, inscribiéndose las condiciones en el Registro de la Propiedad.
- En los casos previstos en el párrafo precedente, la parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima se considerará la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o proindiviso.

La totalidad de parcelas de un Proyecto Unitario deberán contar con acceso directo desde la vía pública o espacio libre privado en conexión directa con vía pública que permita la norma acceso a vehículos ligeros de carga o descarga o emergencia.

Los Proyectos Unitarios permitirán la localización de los usos derivados de las condiciones de compatibilidad de usos en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

Si de la propuesta de ordenación del Proyecto Unitario se concluyese la necesidad de realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, habrá de redactarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecten a los servicios generales, en todo caso costeado por la propiedad.

Tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa. (Se incluyen las secciones tipo de red viaria en el documento de planos). Se reajustará y definirá el encuentro entre el viario estructurante del sector y el sector colindante SAU-13.

Procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo demandase.

Para la ejecución de los viarios, el Proyecto de Urbanización, en función del tráfico que genere, tendrá en cuenta las prescripciones técnicas del Ayuntamiento en cuanto a la compactación de tierras y el acabado en aglomerado asfáltico.

En las zonas en que los viales y rotondas se encuentren sobre la canalización de Gas Natural (si esto sucediera), se tomarán las siguientes medidas de protección: se procederá a la protección de conducción con un revestimiento doble de polietileno, así como con la utilización de revestimiento de hormigón con cornisa continua tipo B ó losa de hormigón según los casos.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Meco en proyectos de similares características.

En lo que a espacios libres se refiere se estará a las siguientes determinaciones de diseño:

- Relativas a las zonas verdes (red supramunicipal) de borde de la Radial R-2 se valorará la forestación intensiva de los bordes de la autovía con especies de bajo consumo de agua y preferentemente autóctonas en la Comunidad de Madrid.
- Relativas al riego de parques y jardines.

El Proyecto de Urbanización incluirá la captación o captaciones alternativas de agua que faciliten el riego de parques y jardines.

Se establece como obligatoria la constitución de una entidad de conservación de la urbanización.

El proyecto de urbanización garantizará la existencia y ubicación de arquetas o registros de afluentes conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales, existiendo un registro o arqueta únicos por cada diferente industria, de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestras de los vertidos líquidos industriales.

Por otro lado, según el artículo 29 de la misma Ley, con independencia de que varios usuarios pudieran verter sus aguas residuales en una arqueta común, las industrias que reúnan las condiciones especificadas en el Anexo 2 de la mencionada Ley deberán instalar antes de la confluencia de sus vertidos en la arqueta común, arquetas o registros individuales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.

Para controlar todos los vertidos generados en el ámbito en cumplimiento de la anteriormente citada Ley 10/93 se instalará una arqueta de control de efluentes antes de la incorporación al colector.

Todos los aliviaderos de decrecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora) limitarán la salida de sólidos, debiendo ser autorizados por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.

Los Proyectos Unitarios habrán de incorporar las instrucciones de la presente Ordenación Pormenorizada sobre el vallado y normalización de elementos de urbanización.

La edificabilidad total a localizar sobre el ámbito de cada proyecto unitario estará limitada por la determinada como máxima por las ordenanzas de aplicación en cada zona, pudiendo relocalizarse la misma con ajuste al resto de condiciones normativas y las determinaciones del presente epígrafe.

3.2.5. Estudios de detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de desarrollar la ordenación de manzanas completas en los supuestos que determina el Plan General de Meco. Asimismo se podrán formular para la definición de las alineaciones interiores de las zonas denominadas parque equipada, con el fin de delimitar las zonas de equipamiento y de zona verde.

Será necesario la redacción y tramitación de un estudio de detalle en los casos en que haya que agrupar varias parcelas con parcelación urbanística posterior, dando soluciones singulares de ordenación de volúmenes, siempre que concurra alguna de las siguientes causas:

- No prever el desarrollo de la totalidad del ámbito agrupado a partir de un proyecto unitario.
- Ser necesario realizar un reajuste de alineaciones mediante la incorporación de un viario complementario al viario público previsto en el presente Plan Parcial. En este caso el nuevo viario tendrá una sección mínima que se adapta a las secciones tipo de la ordenación pormenorizada, justificando la distribución de calzada y aceras del propio estudio de detalle.

Si el Estudio de Detalle llevase incorporada una propuesta de parcelación, podrá, simultáneamente con éste, tramitarse el correspondiente Proyecto de Parcelación por el Ayuntamiento de Meco.

Si el ámbito del Estudio de Detalle incorporase parcelas correspondientes a distintas ordenanzas, la reordenación del ámbito global se hará justificando el cumplimiento de las siguientes variables:

- El mantenimiento del límite máximo de edificabilidad total prevista para el ámbito global y la asignación a cada parcela privativa.
- El mantenimiento del número máximo de parcelas en el interior del ámbito previsto por el planeamiento parcial al definir las parcelas mínimas en cada zona de ordenanza.
- Los retranqueos mínimos de la edificación a las vías públicas previstos en cada zona de la ordenanza.
- Los retranqueos mínimos a los linderos con las parcelas no incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle según cada zona de ordenanza.
- La altura máxima de la edificación prevista en cada zona de ordenanza.
- La ocupación máxima sobre rasante prevista en cada zona de ordenanza.

Los proyectos que se desarrollen en aplicación de las determinaciones del Estudio de Detalle habrán de ajustarse a la normalización de elementos de vallado y urbanización previstos en la presente Ordenación Pormenorizada.

Habrán de tenerse en cuenta las determinaciones de la presente normativa para parcelaciones urbanísticas.

3.2.6. Plan Especial del Parque Equipado.

Se podrá formular y tramitar un Plan Especial para la definición pormenorizada de las determinaciones y la ordenación pormenorizada de la zona delimitada y definida como “Parque Equipado”, de acuerdo con la definición y el contenido sustantivo de Planes Especiales establecidos en los artículos 50 y 51 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para la redacción del Plan Especial se tendrá en cuenta el contenido del capítulo 5.3 “Instrucciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del “Parque Equipado”, de presente documento de ordenación pormenorizada.

3.2.7. Normas Generales de Edificación

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regulan las Ordenanzas Municipales, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares de la Ordenación Pormenorizada si hubiese alguna contradicción.

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas se seguirán los criterios que establece el Plan General, salvo las condiciones específicas que se regulen en estas normas particulares para las edificaciones.

3.2.8. Normas Generales de Usos Urbanísticos

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regula el Plan General de Meco en el Volumen III a. Normativa General Urbanística, Capítulo 4. Condiciones de Uso.

3.2.9. Normas Generales de Protección

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Plan General en el Volumen III Normativa General Urbanística, Capítulo 5. Normas Generales de Protección, con especial hincapié en lo referente a la supresión de barreras arquitectónicas, la calidad acústica de los ambientes exteriores y lo referente a todos los aspectos de carácter estético, con el fin de que la ordenación del Sector tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice.

Los movimientos de tierras u otros materiales de apariencia inerte, se realizarán en presencia de los Servicios Técnicos Municipales o personal cualificado designados por estos, los cuales, mediante inspección visual, caracterización organoléptica, análisis in situ o, si se considerase necesario, análisis en laboratorio, identifiquen la naturaleza de los residuos objeto de análisis para determinar la clase de vertedero en el que deberán ser depositados los mismos para su adecuada gestión, dando cumplimiento a lo establecido por la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 (2003/33/CE)

En el caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en Art. 3.4 y 3.5 del Real decreto 9/2005, de 14 de enero, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

Capítulo 4

4. Condiciones Particulares de las Zonas de Ordenanza

4.1. División del suelo

A los efectos de aplicación de estas normas, el ámbito territorial de esta Ordenación Pormenorizada, se divide en las siguientes zonas:

- Actividades Industriales (AI)
- Industria Grande (IG)
- Terciario-comercial y servicios (TC)
- Terciario-empresarial y oficinas (TE)
- Equipamientos (EQ)
- + Equipamientos
- + Dotacional
- Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV)
- Red Viaria (RV)
- Servicios (SE)

4.2. Definición de las zonas

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen:

- Definidas gráficamente en el plano de Ordenanzas.
- Cuantificadas en el cuadro resumen de características.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

4.2.1. Redes públicas

Son aquellas superficies definidas en la Ordenación Pormenorizada que corresponden a las distintas redes que la Ley 9/2.001 de la Comunidad de Madrid exige para dotar de servicios a las nuevas zonas urbanas. Unas susceptibles de ser edificadas y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público, bien de uso público o afecto a un servicio público.

4.2.2. Zonas lucrativas

Son aquellas superficies previstas en la Ordenación Pormenorizada como terrenos de dominio privado o patrimoniales, susceptibles de ser edificados y que tienen el carácter de zonas industriales.

4.2.3. Red de Infraestructuras de comunicación y accesos rodados

Comprende las superficies de dominio público destinadas al tráfico rodado o peatonal que tienen carácter de sistemas generales viarios metropolitanos o supramunicipales, de conexiones entre poblaciones, de viario local para conexión entre las distintas áreas urbanas y de sistemas interiores propios del ámbito de la Ordenación Pormenorizada.

4.2.4. Parques, Jardines y Espacios libres arbolados

Comprenden las superficies de la Ordenación Pormenorizada de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de parques, de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimientos, y que tienen el carácter de parques, de la población, zonas verdes de expansión propia de la Ordenación y zonas de protección arbolada de los viarios metropolitanos.

4.2.5. Equipamientos Sociales

Son aquellas zonas que se señalan en la Ordenación, de dominio público, afectas a un uso de servicio público y que se destinan a equipamientos educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos.

4.3. Alcance y ámbito de las Normas Particulares

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares del suelo cuya ordenación pormenorizada se establece, corresponde a las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación, y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de la ordenación pormenorizada.

4.4. Tipos de Ordenanza

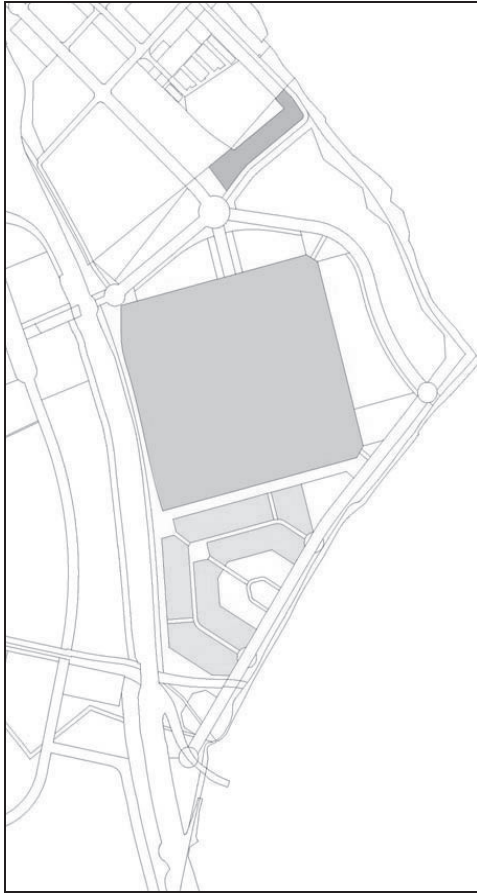
Los tipos de ordenanza en que se subdivide la ordenación pormenorizada son los siguientes:

ACTIVIDADES INDUSTRIALES	AI
INDUSTRIA GRANDE.....	IG
TERCIARIO COMERCIAL	TC
TERCIARIO EMPRESARIAL.....	TE
EQUIPAMIENTOS	EQ
ZONA VERDES Y ESPACIOS LIBRES	ZV
RED VIARIA.....	RV
SERVICIOS.....	SE

4.4.1. Actividades Industriales (AI)

1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Actividades Industriales (AI).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2. Características de la zona

Naves industriales aisladas, pareadas y adosadas, en una o varias plantas, en parcelas con una superficie grande, mediana y pequeña con zonas para descarga de camiones.

3. Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- AI-1.....Actividades Industriales en parcela pequeña.
- AI-2.....Actividades Industriales en parcela mediana.
- AI-3.....Actividades logísticas y de distribución Especial.

4. Condiciones de usos

- Uso característico:

■ Industrial

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal.

Se incluye también el almacenaje, la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y la producción artesanal y oficios artísticos.

En el grado 2 se incluye también almacenaje y en el grado 3 se incluye tanto el almacenaje como el comercio mayorista, y todas las actividades ligadas a usos logísticos y de distribución.

5. Alineaciones y rasantes
 - Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red viaria, alineaciones y rasantes.
 - Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.
6. Condiciones de la parcela
 - Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela a la vía pública en cada uno de los grados será de:

 - Grado 1 (AI-1): 18,0 m
 - Grado 2 (AI-2): 35,0 m
 - Grado 3 (AI-3): 100,0 m
 - Superficie:

La superficie mínima exigida de la parcela en cada uno de los grados será de:

 - Grado 1 (AI-1): 1.000 m²
 - Grado 2 (AI-2): 3.000 m²
 - Grado 3 (AI-3): parcela establecida indivisible.
- Condiciones de la edificación
 - a. Condiciones de posición de la edificación
 - Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:
- | Grado | Retranqueo a frente | Retranqueo lateral* ¹ | Retranqueo posterior* ¹ |
|-------|---------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| AI-1 | 5,0 m | 3,5 m | 3,5 m |
| AI-2 | 10,0 m | H/2 ó 5,0 m | H/2 ó 5,0 m |
| AI-3 | 15,0 m | H/2 ó 10,0 m | H/2 ó 10,0 m |
- *¹ Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela en los tres grados de ordenanza, con excepción de los linderos con vías públicas, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa la inscripción registral de la servidumbre correspondiente.

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos de acceso rodado, aparcamiento y carga y descarga.

No se permite ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela. Se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

- Categorías:
 - AI-1: Categoría 2, pequeña entre 200 y 1.000 m2 edificables.
 - AI-2: Categoría 3, mediana entre 1.000 y 5.000 m2 edificables.
 - AI-3: Categoría 5, complejos superior a 20.000 m2 edificables.
- Usos complementarios en los grados AI-1 y AI-2:
 - **Oficina.** Se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 30% de la superficie construida.
 - **Hostelero.** Se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50 m² por cada 1.000 m2 construidos o fracción.
 - **Servicios de infraestructuras.** Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, etc.
 - **Comercial.** se permite el vinculado a la propia industria, con una superficie máxima del 15% de la edificabilidad total.
- Usos complementarios en grado AI-3:
 - **Oficina:** se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 20% de la superficie construida.
 - **Hostelero no hotelero:** se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50 m2 por cada 1.000 m2 construidos o fracción.
 - **Deportivo:** se permite, en los espacios libres privados al interior de las manzanas, espacios libres equipo deportivo, siempre que se trate de instalaciones al aire libre que sean compatibles con las condiciones establecidas en al ordenanza para el tratamiento de tales espacios libres.
 - **Servicios infraestructurales:** edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, etc.
 - **Residencial:** se permite una vivienda para uso exclusivo de guardia y custodia por parcela, vinculada a la actividad de la misma, con una superficie máxima de 120 m².
- Usos prohibidos:
 - Resto de los usos.
 - En específico no se permiten las industrias peligrosas y /o nocivas y contaminantes, especialmente las señaladas en el anexo 1 de la Directiva 96/61/CE, no se permiten las industrias de almacenamiento de residuos, efectúen o no el procesamiento industrial de los mismos.

b. Condiciones de volumen

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Grado	Altura máxima	Número de plantas *2	Altura mínima de planta
AI-1	12	3	3,5 m
AI-2	15	3	3,5 m
AI-3	15	3	3,5 m

*2 Se podrá autorizar más altura o mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

Se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (AI-1): 60 %
- Grado 2 (AI-2): 50 %
- Grado 3 (AI-3): 65 %

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en apartado anterior.

7. Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (AI-1): 0,75 m2c/m2s
- Grado 2 (AI-2): 0,65m2c/m2s
- Grado 3 (AI-3): 0,653 m2c/m2s

- Cómputo de edificabilidad:

- No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante, en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.

- Tampoco se contabilizarán, a efectos del cómputo de edificabilidades, las piezas que, localizadas bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones técnicas en usos industriales y en los usos compatibles determinados en la presente ordenanza, así como las que derivasen de la aplicación de la normativa del Planeamiento General Municipal.

- No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad las plataformas que localizadas sobre o bajo rasante de servicios, exigidas por las características de las maquinarias, si solamente van a tener una eventual utilización para control y reparación de las mismas, así como aquellas plantas técnicas de instalaciones logísticas realizadas con trámx o similar con eventual utilización por el personal para control.

8. Condiciones de los espacios libres de parcela:

- Aparcamientos:

Se exige una plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m2 construidos. La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

- Espacios de carga y descarga:

Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

- Espacio libre ajardinado:

Se destinará a superficie ajardinada el 5% de la superficie total de la parcela, a tales efectos computará como espacio ajardinado la superficie correspondiente a los alcorques. Las zonas ajardinadas se situarán de manera preferente en los frentes de parcela y contarán con un árbol por cada 40 m2 de superficie ajardinada.

La franja de retranqueo a vía pública se tratará como zona ajardinada y dispondrá de árboles en una proporción mínima de un árbol cada 10 m lineales de lindero de parcela. Estos árboles tendrán un perímetro mínimo de 14 cm. El resto de las zonas de retranqueo se tratarán como zonas permeables y preferiblemente ajardinadas.

El arbolado, así como la zona ajardinada estará dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc. El diseño del ajardinamiento será libre, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación.

Deberá protegerse el arbolado existente de interés que exista actualmente en la parcela.

9. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y éstos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60 %, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela. No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

4.4.2. Industria Grande (IG)

1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Industria Grande (IG).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2. Características de la zona

Uso industrial con un alto componente de almacenamiento, en parcela de gran tamaño adecuada para instalaciones de distribución y logística. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

3. Grados de Ordenanza**

- IG.....Industria Grande.
- IG*Industria Grande.

4. Condiciones de usos

- Uso característico:

- **Industrial:** comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal. Se incluyen también el almacenaje y comercio mayorista y todas las actividades ligadas a usos logísticos y de distribución.

Categoría:

IG: Categoría 4, grande entre 5.000 y 20.000 m2 edificables.

- Usos complementarios:

- **Oficina:** se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 20% de la superficie construida.
- **Comercial:** se permite el vinculado a la propia industria, con una superficie máxima del 10% de la edificabilidad total.
- **Hostelero no hotelero:** se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50 m² por cada 1.000 m² construidos o fracción.
- **Deportivo:** se permite, en los espacios libres privados al interior de las manzanas, espacios libres equipo deportivo, siempre que se trate de instalaciones al aire libre que sean compatibles con las condiciones establecidas en al ordenanza para el tratamiento de tales espacios libres.
- **Servicios infraestructurales:** edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, etc.
- **Residencial:** se permite una vivienda para uso exclusivo de guardia y custodia por parcela, vinculada a la actividad de la misma, con una superficie máxima de 120 m².

- Usos prohibidos:

Industrias peligrosas y/o nocivas y contaminantes, especialmente las señaladas en el anexo 1 de la Directiva 96/61/CE.

Industrias de almacenamiento de residuos, efectúen o no el procesamiento industrial de los mismos.

Todos los no señalados como compatibles o complementarios.

5. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

6. Condiciones de la parcela
 - Frente mínimo:

El frente mínimo de la parcela a vía pública será de:

 - Industria Grande (IG): 100,0 m
 - Superficie:

La superficie mínima exigida de la parcela será de:

 - Industria Grande (IG): 10.000 m²
 - Industria Grande (IG*): Parcela indivisible, se agregará a la ya existente en el exterior del sector.
7. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación
 - Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
IG/IG*	5,0 m	10,0 m	10,0 m

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos de acceso rodado, de aparcamiento y carga y descarga.

Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela, con excepción de los linderos con vías públicas, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa la inscripción registral de la servidumbre correspondiente.

No se permite ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela. Se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

b. Condiciones de volumen
 - Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Grado	Altura máxima	Número de plantas	Altura de planta
IG/IG*	15 m	3	3,5 m

Se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.
 - Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida sobre rasante será de:

 - Industria Grande (IG/IG*): 60 %

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en apartado anterior.

8. Condiciones de Intensidad
 - Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad neta se establece en:

 - Industria Grande (IG): 0,66 m²/m²,
 - Industria Grande (IG*): Carece de edificabilidad (0,00 m²/m²)
 - Cómputo de edificabilidad:
 - No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante, en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.
 - Tampoco se contabilizarán, a efectos del cómputo de edificabilidades, las piezas que, localizadas bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones técnicas en usos industriales y en los usos compatibles determinados en la presente ordenanza, así como las que derivasen de la aplicación de la Normativa del Planeamiento General Municipal.
9. Condiciones de los espacios libres de parcela.
 - Aparcamientos:

Se exige una plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m2 construidos. La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.
 - Espacios de carga y descarga:

Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.
 - Espacio libre ajardinado:

Se destinará a superficie ajardinada el 5% de la superficie total de la parcela, a tales efectos computará como espacio ajardinado la superficie correspondiente a los alcorques. Las zonas ajardinadas se situarán de manera preferente en los frentes de parcela y contarán con un árbol por cada 40 m2 de superficie ajardinada.
10. Condiciones estéticas

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, tanto en las edificaciones principales, como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que compartan medianería, cuando dicha medianería quede vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento en el apartado 3.4. Normas Generales de Protección.

No se permiten en los cerramientos de parcela, ni en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2 metros de altura.

4.4.3. Terciario Comercial (TC)

1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Terciario Comercial (TC).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2. Características de la zona

Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

3. Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- TC-1.....Terciario Comercial Grado 1.
- TC-2.....Terciario Comercial Grado 2.

- 4. Condiciones de usos
 - Uso característico:
TC-1: Usos comerciales en las categorías 1º y 2º. Terciario en categorías 1,2 y 3.
TC-2: Usos comerciales en las categorías 1º, 2º y 3º. Terciario en categorías 1,2,3 y 4.
 - Usos complementarios:
 - Usos de servicios de equipamiento comercial hasta un 50 %.
 - Uso industrial en su uso de gasolinera.
 - Uso Hostelero.
 - Uso Hotelero destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - Usos de equipamiento comercial de juegos y deportivos.
 - Uso Industrial tipo 2 con un máximo de 30 % de la edificabilidad total en el grado TC-2.
 - Uso Servicios tipo 2 Usos Terciarios con un máximo de 30 % de la edificabilidad total.
 - Usos prohibidos:
 - Resto de los usos.
- 5. Alineaciones y rasantes
 - Alineación oficial:
Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.
 - Rasantes oficiales:
Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.
- 6. Condiciones de la parcela
 - Linderos:
La longitud mínima exigida del lindero frontal en cada uno de los grados será de:
 - Grado 1 (TC-1): 20,0 m
 - Grado 2 (TC-2): 30,0 m
 - Superficie:
La superficie mínima exigida de la parcela en cada uno de los grados será de:
 - Grado 1 (TC-1): 4.000 m²
 - Grado 2 (TC-2): 20.000 m²

7. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
TC-1	5,0 m	3,0 m *1	3,0 m *1
TC-2	10,0 m	10,0 m *1	10,0 m *1

*1 Se permite adosar la edificación en el caso de un proyecto unitario o con consentimiento de la parcela colindante.

b. Condiciones de volumen

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Grado	Altura máxima	Número de plantas	Altura mínima de planta
TC-1	15 m	3	3,0 m
TC-2	15 m	3	3,0 m

En el grado TC-2 se permitirán elementos singulares de mayor altura, mediante la redacción de un estudio de detalle.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (TC-1): 50 %
- Grado 2 (TC-2): 65 %

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en apartado anterior.

8. Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (TC-1): $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Grado 2 (TC-2): $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$

9. Condiciones de los espacios libres de parcela:

- Aparcamiento:

Se exige una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 50 m2 construidos. En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean habrá de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que promuevan. Por cada 5 plazas se dispondrá de un árbol entre las plazas de aparcamiento.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

- Espacios de carga y descarga:

Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

- Espacio libre ajardinado:

No se exige superficie mínima destinada a ajardinamiento.

La franja de retranqueo a vía pública se tratará como zona ajardinada y dispondrá de árboles en una proporción mínima de un árbol cada 10 m lineales de lindero de parcela. Estos árboles tendrán un perímetro mínimo de 14 cm. El resto de las zonas de retranqueo se tratarán como zonas permeables y preferiblemente ajardinadas.

El arbolado, así como la zona ajardinada estará dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc. El diseño del ajardinamiento será libre, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación.

Deberá protegerse el arbolado existente de interés que exista actualmente en la parcela.

10. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y éstos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60 %, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que compartan medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela. No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

4.4.4. Terciario Empresarial y Oficinas (TE)

1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Terciario Empresarial (TE).

Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2. Características de la zona

Uso de actividades empresariales con un alto componente de terciario oficinas, que incluye parque empresarial. Las edificaciones pueden estar exentas en un espacio común o agrupadas en torno a un espacio común interior.

3. Grados de Ordenanza

En esta ordenanza se establece un único grado de ordenanza.

- TE..... Terciario Empresarial.

4. Condiciones de usos

- Uso característico:
 - Oficinas privadas o públicas de gestión de actividades terciarias en todas sus categorías.

- Usos complementarios:
 - Usos de equipamiento comercial hasta un 50%.
 - Uso comercial categoría 1ª y 2ª hasta un 50%.
 - Uso Hosteler.
 - Uso Hotelero destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - Industria tecnológica /laboratorio de I+D hasta un 30%.
 - Uso Industrial tipo 2 con un máximo de 10 % de la edificabilidad total.
 - Uso Servicios tipo 2 Usos Terciarios con un máximo de 30 % de la edificabilidad total.
- Usos prohibidos:
 - Resto de los usos.
- 5. Alineaciones y rasantes
- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.
- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.
- 6. Condiciones de la parcela
- Linderos:

La longitud mínima exigida del lindero frontal será de:

 - Terciario Empresarial (TE): 30,0 m
- Superficie:

La superficie mínima exigida de la parcela será de 5.000 m2. Si se redacta un Estudio de Detalle se podrán considerar las parcelas mínimas de 2.000 m2.
- 7. Condiciones de la edificación
- a. Condiciones de posición de la edificación
- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
TE	6,0 m	H/2 o 6,0 m	H/2 o 6,0 m

b. Condiciones de volumen

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Grado	Altura máxima	Número de plantas	Altura mínima de planta
TE	15 m *3	4	3,0 m

*3 Se podrá autorizar más altura y mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida será de:

- Terciario Empresarial (TE): 50 %

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en apartado anterior.

8. Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad en cada uno de los grados será de:

- Terciario Empresarial (TE): 0,75 m²/m²,

9. Condiciones de los espacios libres de parcela:

- Aparcamiento:

Se exige una plaza de aparcamiento por cada 25 m2 de oficina o una plaza por cada 50 m2 para los otros usos. En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean habrá de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que promuevan. Por cada 6 plazas se dispondrá de un árbol entre las plazas de aparcamiento.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

- Espacio libre ajardinado:

Se destinará a superficie ajardinada el 5% de la superficie total de la parcela, a tales efectos computará como espacio ajardinado la superficie correspondiente a los alcorques. Las zonas ajardinadas se situarán de manera preferente en los frentes de parcela y contarán con un árbol por cada 50 m2 de superficie ajardinada.

La franja de retranqueo a vía pública se tratará como zona ajardinada y dispondrá de árboles en una proporción mínima de un árbol cada 10 m lineales de lindero de parcela. Estos árboles tendrán un perímetro mínimo de 14 cm. El resto de las zonas de retranqueo se tratarán como zonas permeables y preferiblemente ajardinadas.

El arbolado, así como la zona ajardinada estará dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc. El diseño del ajardinamiento será libre, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación.

Deberá protegerse el arbolado existente de interés que exista actualmente en la parcela.

10. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y éstos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60 %, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela. No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

4.4.5. Equipamientos (EQ)

1. Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Equipamiento (EQ).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2. Características de la zona

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

3. Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- EQ-1..... Equipamiento Intensivo.
- EQ-2..... Equipamiento Extensivo.

4. Condiciones de usos

- Uso característico:

Equipamiento Dotacional, permitido en todos los subtipos y categorías, corresponde a usos ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a prestar servicios a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, generalmente de forma directa por organismos de la administración pública, o a través de concesiones a entidades sin ánimo de lucro.

- Usos compatibles:

- **Solo en el grado EQ-1: Dotación de aparcamientos:** corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de los usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro o fuera de los edificios.

- En los dos grados se permite la implantación de instalaciones para el almacenamiento, la retención y la infiltración de aguas pluviales o instalaciones como son balsas de laminación en superficie o tanques de tormenta / almacenamiento de aguas soterradas.

- Usos complementarios:

- **Servicios de Infraestructuras:** corresponde a los usos de servicios ubicados en edificios locales o superficies destinados a instalaciones que constituyen las infraestructuras urbanas que caracterizan el medio urbano.
- **Servicios Urbanos:** corresponden a usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios, comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones públicas.

- Usos prohibidos:

- Resto de los usos.

5. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

6. Condiciones de la parcela

- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela a vía pública exigido en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (EQ-1):.....10,0 m
- Grado 2 (EQ-2):.....20,0 m

- Superficie

La superficie mínima exigida de la parcela en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (EQ-1):.....500 m²
- Grado 2 (EQ-2):.....2.000 m²

7. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

- El retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral será de h/2, siendo ha la altura al alero de la edificación, con un mínimo de 5,0 metros.:

b. Condiciones de volumen

- La altura máxima de la edificación se establece en cuatro (4) plantas, con un máximo de 12,0 metros hasta el alero. Se podrá modificar la altura máxima de forma justificada previo informe favorable del Ayuntamiento de Meco.

- Ocupación máxima sobre rasante y bajo rasante:

- Grado 1 (EQ-1):.....60%
- Grado 2 (EQ-2):.....50%

8. Condiciones de Intensidad

El Coeficiente de edificabilidad para ambos grados se fija en 1,33 m²/m². La edificabilidad máxima de cada parcela podrá aumentarse de forma individual en función de las necesidades de los servicios correspondientes, previa justificación del ayuntamiento de Meco.

9. Condiciones particulares

En el caso de modificación de las condiciones de ordenanza fijadas en este capítulo mediante la redacción de un Plan Especial se tendrá en cuenta lo establecido en el capítulo 5.3 de estas Ordenanzas.

10. Condiciones de los espacios libres de parcela

- Aparcamiento:

Cada instalación deberá justificar en el interior de cada parcela el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos:

- Cultural y asistencia: 1 plaza/100 m² construidos.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

La superficie destinada a aparcamientos y a zonas de carga y descarga deberá introducir pavimentos que disminuyan el coeficiente de escorrentía hasta llegar a un coeficiente máximo de 0,4. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

- Espacio libre ajardinado:

Se destinará a superficie ajardinada el 5% de la superficie total de la parcela, a tales efectos computará como espacio ajardinado la superficie correspondiente a los alcorques. Las zonas ajardinadas se situarán de manera preferente en los frentes de parcela y contarán con un árbol por cada 50 m² de superficie ajardinada.

La franja de retranqueo a vía pública se tratará como zona ajardinada y dispondrá de árboles en una proporción mínima de un árbol cada 10 m lineales de lindero de parcela. Estos árboles tendrán un perímetro mínimo de 14 cm. El resto de las zonas de retranqueo se tratarán como zonas permeables y preferiblemente ajardinadas.

El arbolado, así como la zona ajardinada estará dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc. El diseño del ajardinamiento será libre, si bien deberá constar explícitamente en el proyecto de edificación.

Deberá protegerse el arbolado existente de interés que exista actualmente en la parcela.

11. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y éstos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m. sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60 %, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.

Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela. No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

Todas las edificaciones habrán de incorporar las determinaciones de la Ley 8/1993, de 22 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y su Modificación de 23 de julio de 1998 (Decreto 138/1998)

4.4.6. Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV)

1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2. Características de la zona

Corresponde a todos aquellos espacios no edificadas destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

3. Grados de Ordenanza

Se establecen en esta ordenanza los siguientes grados en relación con la función principal desarrollada por el área:

- ZV-1..... Zona Verde y espacio libre
- ZV-2..... Zona Verde Infraestructural.

4. Condiciones de usos

- Uso principal:

- **Zonas Verdes:** corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

- Usos compatibles y permitidos:

- En los dos grados se permiten las instalaciones de comercio, bares, restaurantes y locales recreativas con superficie inferior a 250 m2 en construcciones ligeras tipo quiosco.
- Se permiten instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música con una superficie de 6 m2.
- En el grado ZV-2 se permiten las instalaciones aéreas y subterráneas de servicios públicos y de transformación de energía eléctrica.
- En el grado ZV-1 se permiten las instalaciones subterráneas de servicios públicos y de transformación de energía eléctrica.
- En los dos grados se permite la implantación de instalaciones para el almacenamiento, la retención y la infiltración de aguas pluviales o instalaciones como son balsas de laminación en superficie o tanques de tormenta / almacenamiento de aguas soterradas.

- Usos complementarios:

- **Equipamiento dotacional:** en categoría 1ª y en instalaciones al aire libre.
- **Red Viaria:** corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal. Se permite exclusivamente para el acceso a las edificaciones o aparcamientos.
- Únicamente se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración.

- Usos prohibidos

- Resto de los usos.

5. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes..

- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

6. Condiciones de la parcela

- Linderos

No se fija longitud mínima y máxima del lindero frontal

- Superficie

Superficie mínima de la parcela: 400 m2

7. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

Separación mínima/ retranqueo a lindero frontal, posterior y lateral es de 5,0 metros.

b. Condiciones de volumen

Altura máxima a cornisa: 5 metros si es una edificación cerrada y 7,0 metros si es una construcción abierta por tres de sus lados.

8. Condiciones de Intensidad:

Se prohíbe el solado indiscriminado de espacios libres y se dará preferencia al uso de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, con el fin de posibilitar la recarga natural mediante aguas pluviales de los recursos hídricos subterráneos.

La superficie edificable máxima sobre rasante es de 2,0 m2/ 100m2 de parcela.

9. Condiciones particulares

Los cerramientos de parcela, en su caso, no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,0 metros en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.

Podrán localizarse instalaciones de servicio de infraestructuras básicas de carácter público, en todos aquellos emplazamientos que determine el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de la Ordenación Pormenorizada. Las instalaciones se localizarán preferentemente bajo rasante habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas. Asimismo, se permitirá en superficie lagunas de laminación de agua, para las que se incluirá un adecuado tratamiento paisajístico.

4.4.7. Red Viaria (RV)

1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Red Viaria (RV).



Esquema no vinculante de localización de zonas de ordenanza.

2. Características de la zona

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público, destinados al tráfico rodado o peatonal o a reservas previstas para posibles y futuras ampliaciones del sistema viario general y local.

3. Condiciones de usos

- Uso principal:
 - **Red Viaria:** corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal. Los subtipos aceptados son:
 - Red viaria interurbana.
 - Red viaria urbana.
- Usos compatibles:
 - **Infraestructuras:** corresponde a los usos de servicios ubicados en edificios locales o superficies destinados a instalaciones que constituyen las infraestructuras urbanas que caracterizan el medio urbano, incluidas las de retención y/o infiltración de aguas pluviales.
 - **Servicios Urbanos:** corresponden a usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios, comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones públicas.

- **Dotación de aparcamientos:** corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de os usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro o fuera de los edificios.
- Usos complementarios:
 - **Zonas Verdes:** corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.
- Usos prohibidos:
 - Resto de los usos.
- 4. Alineaciones y rasantes
 - Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.
 - Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.
- 5. Condiciones de la edificación

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes etc. Así como cabinas telefónicas y kioscos que tendrán una superficie máxima construida de 12 m², una altura máxima de 2,80 metros.

Estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.
- 6. Condiciones estéticas

Cualquier elemento que se conceptúa como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos acordes con el entorno, en los términos que se detallan en la Ordenanza o Pliego de Condiciones correspondiente, aprobado por el Ayuntamiento con los criterios que propongan los servicios municipales.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

- #### 4.4.8. Servicios (SE)
1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Servicios (SE).
 2. Características de la zona

Corresponde a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.
 3. Grados de Ordenanza

El Plan General establece dos grados para esta ordenanza, siendo de aplicación para esta Ordenación Pormenorizada el siguiente:

 - SE-2.....Servicio de Infraestructuras.
 4. Condiciones de usos
 - Uso principal:
 - **Infraestructuras:** corresponde a los usos de servicios ubicados en edificios locales o superficies destinados a instalaciones que constituyen las infraestructuras urbanas que caracterizan el medio urbano, tales como:
 - Abastecimiento de agua.
 - Saneamiento y alcantarillado.
 - Electricidad.
 - Alumbrado público.
 - Telefonía y comunicaciones.
 - Gas.
 - Usos compatibles:
 - **Servicios Urbanos:** corresponden a usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios, comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones públicas.
 - Usos complementarios:
 - **Zonas Verdes:** corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.
 - **Dotación de aparcamientos:** corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de os usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro o fuera de los edificios.

Capítulo 5

5. Instrucciones para la urbanización y la edificación

5.1. Instrucciones para el vertido de aguas pluviales

El objetivo principal es el de disminuir los coeficientes de escorrentía de las diferentes zonas del sector, siendo más restrictivos en los espacios y parcelas públicas y dando más flexibilidad en las parcelas privadas. Se trata fundamentalmente de minimizar el pavimento duro, optimizando la infiltración y la retención del agua de lluvia.

Espacios libres y equipamientos públicos

Se trata de reducir el coeficiente de escorrentía al mínimo posible. Así en las parcelas de equipamiento se procurará un vertido mínimo a la red de evacuación de pluviales, para ello se introducirán pavimentos semipermeables o sistemas de infiltración y/o retención y almacenamiento de aguas pluviales en los espacios libres de parcela mientras que en las edificaciones se podrán incorporar el tratamiento y reutilización del agua de lluvia. Las zonas de aparcamiento se tratarán con pavimentos que reduzcan el coeficiente de escorrentía y los pavimentos duros verterán sus aguas hacia las zonas más blandas.

En cuanto a los espacios libres y zonas verdes, las superficies pavimentadas se reducirán al mínimo, utilizándose materiales permeables o semipermeables. Se podrán incorporar en su diseño depósitos que retengan e infiltren el agua de lluvia que provenga del resto del sector. En el Proyecto de Urbanización se incluirán las zonas de infiltración y almacenamiento/retención como elementos de diseño urbano de los espacios públicos. Se utilizará y resaltará al agua de forma inteligente y sostenible en el diseño con el fin de destacar su importancia y concienciar al público.

La red viaria incorpora en su diseño zonas verdes integradas, intentando minimizar, al igual que en el resto de las zonas, la superficie con una pavimentación más dura; del mismo modo, las secciones transversales se diseñarán de forma que las aguas de estas superficies menos permeables evacuen hacia estas bandas verdes o hacia los depósitos anteriormente mencionados.

En concreto, se establecen los siguientes coeficientes de escorrentía máximos:

Viario:.....	0,70
Parcelas de equipamiento:.....	0,30
Zonas verdes:	0,10
Zonas de aparcamiento:	0,45

El nivel de protección adoptado para las aguas pluviales, a efectos del cálculo de las conducciones, es el correspondiente a un periodo de retorno de 25 años.

- Usos prohibidos
 - Resto de los usos.
- 5. Alineaciones y rasantes
- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

- Rasantes oficiales:
 - Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

6. Condiciones de la parcela

- Linderos
- Superficie

7. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

La altura máxima se fija en una planta y 4,0 metros a cornisa.

En todos los casos, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio.

b. Condiciones de volumen

Superficie máxima edificable.

En las parcelas en que se requiera edificación, la superficie máxima edificable no se fija pues depende de las instalaciones.

8. Normativa específica

En cada caso se cumplirá la Normativa Legal sectorial reguladora de cada sistema de infraestructura viaria, ferroviaria, energía eléctrica, de seguridad, etc., que corresponda, y cuyas disposiciones sustituirán a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

9. Condiciones estéticas

Las edificaciones de servicios de transformación y suministro de energía eléctrica se localizan preferiblemente bajo rasante y en el caso de realización sobre rasante se estudiará la adecuación estética con su entorno.

Los materiales de fachada y cubierta deberán de ser acorde con el entorno y en la medida que sea posible respetando los materiales empleados en las fachadas de las edificaciones próximas.

Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento de dichos coeficientes; para la justificación se basarán en los coeficientes de escorrentía señalados en las tablas a continuación o en cualquier otra fuente de la que se requerirá la aportación de documentación técnica justificativa. Para el cumplimiento de dichos coeficientes se establecen una serie de medidas para el diseño interior de la parcela y la edificación con el fin de recoger e infiltrar las aguas de lluvia.

5.2. Instrucciones para el tratamiento de los espacios libres

El principal criterio para el diseño de las zonas verdes es la utilización de un mismo concepto básico que consiste en una serie de elementos comunes para todo el sector, con el fin de dar una imagen unitaria a esta nueva zona industrial, sin olvidar las diferencias de situación y función que cada espacio presenta dentro del sector y sus condiciones naturales iniciales.

La modificación del paisaje que va a producir la actuación será perceptible tanto desde el propio espacio interno del sector, como desde el exterior. En este último caso esa percepción se hará más evidente desde las vías de comunicación próximas, la recién construida R-2 y la M-121, dado que el sector posee gran presencia visual sobre dichas vías.

Se tendrán en cuenta, en todas las zonas, las condiciones ambientales, tales como el clima, la presencia de agua y la fertilidad del suelo. Se elegirán, por tanto, especies de carácter autóctono y que se adapten a la climatología existente.

En el suelo público se plantea el objetivo de conseguir que el 100 % de las aguas de lluvia se recoja, se almacene y/o se infiltre en el propio sector y por lo tanto no vierta a la red de saneamiento de aguas pluviales convencional. El objetivo es maximizar la permeabilidad de cada zona dentro de lo posible y establecer un coeficiente de escorrentía máxima. Las aguas de lluvia que no se infiltren en la misma zona se podrían recoger en depósitos ubicados en las zonas verdes y en las zonas de equipamiento.

Con carácter general deberán respetarse las siguientes especificaciones:

1. Zonas Dotacionales

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

2. Zonas Verdes

Se asegurará el cumplimiento, como medida correctora, del aprovechamiento de la tierra vegetal extraída para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento. Asimismo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un plazo no superior a los doce meses.

Por aplicación del método racional, el caudal de diseño de pluviales de 25 años de periodo de retorno para la zona sur será de 12,262 m³/s, equivalente a 44.136 m³/h. Como complemento y mejora de esta red, en consonancia con las previsiones del Estudio de Incidencia Ambiental, se prevé situar balsas de almacenaje y filtración de aguas pluviales en las zonas de menor cota del sector, situadas en las franjas norte y sur del mismo, con la finalidad de limitar el valor final de la escorrentía. Para ello, se prevé que estas balsas sean capaces de almacenar, al menos, los valores de lluvia para un periodo de retorno de 15 años, lo que significa una capacidad final total necesaria de 15.039 m³, con la que se obtendría un caudal de avenida final de la cuenca equivalente a la situación previa a la actuación.

Las áreas previstas para estas balsas, indicadas en planos, permiten la implantación de las balsas, con el sistema Atlantis o similar, con amplitud suficiente para que puedan cumplir su función con calados inferiores a los 3 m, inicialmente previstos en el mencionado Estudio de Incidencia Ambiental.

Esto supone una medida de seguridad añadida, y posibilita incrementar tanto el volumen de almacenaje, como la superficie de infiltración, con el objetivo último de gestionar la totalidad del agua de lluvia recogida en el sector.

Parcelas privadas

El objetivo, con vistas a un consumo responsable del agua optimizando recursos, es conseguir que parte del agua de lluvia se infiltre en las zonas no pavimentadas/ajardinadas de la parcela, de acuerdo con un coeficiente de escorrentía fijado y que además esta medida se viera reforzada de forma complementaria implantando en cada propiedad un sistema de recogida e infiltración para el resto de las aguas de lluvia.

Las instrucciones a este respecto en estas zonas son menos exigentes, estableciendo una serie de sugerencias para el diseño del interior de la parcela y la edificación con el fin de recoger e infiltrar las aguas de lluvia:

- En la superficie de parcela libre de edificación y de aparcamientos se podrán crear depósitos de aguas pluviales, tanto cerrados como a cielo abierto. El agua depositada se podrá reutilizar para el riego o utilizar en su conjunto como elemento decorativo.
- Además de la implantación de pavimentos semipermeables en las zonas de aparcamiento establecido por Ordenanza, se podrá incorporar también esta medida al resto de la superficie libre de parcela, como por ejemplo en las zonas de retanqueo, dando cierto grado de permeabilidad también a la superficie pavimentada de las zonas de carga y descarga.
- Las edificaciones podrán disponer de una cubierta vegetal cuya función sea la de retener el agua de lluvia, o bien diseñar la cubierta de manera que ésta pueda recoger dichas aguas de forma independiente con el fin de almacenarla en un aljibe dentro de la propia parcela para su posterior reutilización.

Los coeficientes de escorrentía máximos que se establecen para las parcelas privadas son los siguientes:

Parcelas industriales:0,70

Parcelas de uso terciario:0,50

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar tendrán bajos requerimientos hídricos y energéticos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. Arbolado

Se preferirán especies de hoja caduca, por el mayor confort climático que proporcionan. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas. Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, de una altura igual o superior a 2,50 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m2, bien en zonas terrizas continuas.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y el desarrollo esperado. El mínimo será de 4,00 m y el máximo de 10,00 m.

Se utilizarán arbustos y plantas tapizantes para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

En el proyecto de urbanización se incluirán las zonas de infiltración y almacenamiento/retención como elementos de diseño urbano en los espacios públicos. Se utilizará y resaltará el agua de forma inteligente y sostenible en el diseño con el fin de destacar su importancia y concienciar el público.

A continuación se incorpora una breve descripción del tratamiento propuesto para las distintas zonas y de las instrucciones para el desarrollo del Proyecto de Urbanización:

4. Franja de borde Infraestructural

En el borde norte del sector se ha ubicado una zona verde de carácter infraestructural, paralela a la autovía R-2 y cuyo objetivo es la separación entre esta carretera y las parcelas de uso industrial situadas frente a ella.

Se trata de una franja vegetal de gran longitud y cuya anchura va oscilando a lo largo de su recorrido manteniendo una media de 25 a 30 metros.

Se considera un tratamiento de parque periurbano para esta zona verde y se plantearán dos frentes diferenciados, teniendo en cuenta las distintas actividades que se desarrollan en torno a esta zona verde.

Hacia el exterior, en contacto con la autovía R-2, se buscará la creación de una pantalla vegetal, con arbolado disperso y agrupado y con una variedad arbórea de especies de frondosas con gran diversidad cromática que enriquezca la visión desde la carretera. Estas especies serán del tipo *Prunus Pissardi*, *Betula Alba*, *Tamarix Gallica*, *Hacer Sacharum*, etc. todas ellas muy resistentes en la zona.

Se intercalarán estas especies de frondosas con otras especies perennes, tipo coníferas, que le den un aspecto vegetal a la zona en todas las épocas del año y que mantengan en cierta medida la protección acústica de la autovía R-2.

El frente orientado hacia el interior del sector tendrá un aspecto más tratado, con una pradera artificial y la implantación de especies arbustivas variadas tipo *Forsythia*, *Spirea*, *Berberis*, *Photineas*, etc.

5. Franja de borde oeste

En el oeste del ámbito se ha incluido otra franja verde de borde, como zona de transición con la Vía Pecuaria colindante y los usos actualmente presentes y previstos. Se trata de una franja longitudinal de un ancho medio de 40 metros, que discurre paralela a la vía perimetral del límite este.

Se implantará un arbolado lineal que acompañe a la vía pecuaria en todo su recorrido y frente a este, otra línea de arbolado discurrirá paralelamente a la vía perimetral.

Se tendrá presente en el proyecto de urbanización la proximidad de la vía pecuaria para proporcionar a esta zona verde un tratamiento homogéneo a ambas zonas.

Se trazarán una serie de caminos que recorran toda la franja longitudinalmente y accesos que permitan la entrada tanto desde la calle como desde la vía pecuaria.

El tratamiento del suelo se hará mediante la utilización de corteza de árbol y se completará con la plantación de plantas arbustivas del tipo *Cistus*, *Berberis*, *Arbustos Unedo*, todas ellas resistentes al clima y autóctonas del lugar, así como todo tipo de plantas aromáticas de distinta floración y colorido.

Las especies de árboles serán semejantes a las empleadas en la franja verde definida con anterioridad.

6. Parque Equipado

La zona identificada como “Parque Equipado” es un ámbito singular dentro de la ordenación pormenorizada del sector SUS AE-1. Por su singularidad y con el fin de permitir una máxima flexibilidad del programa dotacional a instalar en él, se remite a la redacción y tramitación posterior de un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Equipamientos que define y concreta la ordenación interior.

Las *instrucciones de diseño* para el Parque Equipado, a tener en cuenta en la redacción del Estudio de Detalle o del Plan Especial vienen definidas en el apartado 5.3. Instrucciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del “Parque Equipado”.

5.3. Instrucciones para el tratamiento de los cerramientos de las parcelas industriales

5.3.1. Condiciones para el tratamiento de los cerramientos
Condiciones generales

Las presentes condiciones para el tratamiento de los cerramientos en parcelas industriales tienen por objeto el control ambiental y mejora de la calidad urbana del sector, definiendo unos parámetros homogéneos de carácter compositivo y constructivo que caractericen el ámbito a partir de unos estándares de calidad.

Estas instrucciones tendrán el carácter de normativa complementaria a las Condiciones Particulares de las zonas de Ordenanza definida en la normativa de la presente Ordenación Pormenorizada.

5.4. Instrucciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada del “Parque Equipado”

La zona identificada y delimitada en el Plano de Ordenanzas como “Parque Equipado” es un ámbito singular dentro de la ordenación pormenorizada del sector SUS-AE.1. Por su singularidad y con el fin de permitir una máxima flexibilidad del programa dotacional a instalar en él, se remite a la redacción y tramitación posterior de un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Equipamientos que defina y concrete la ordenación interior.

Se establece como concepto general para esta zona el de Parque Equipado, entendiendo por esto la tipología urbanística de un “campus”, donde la edificación en la forma de pabellones de poca altura, se encuentra de forma dispersa integrada en un entorno de parque común.

De la superficie total delimitada para el “Parque Equipado”, se destinará a equipamientos una superficie de 7 has, con una superficie construida resultado de la aplicación del coeficiente de edificabilidad establecido por la ordenanza correspondiente. La ordenación de esta superficie y edificabilidad será objetivo de la figura que desarrolle este “Parque Equipado”.

A continuación se establecen las *instrucciones de diseño* para el Parque Equipado, a tener en cuenta en la redacción del Estudio de Detalle o del Plan Especial que definirá la ordenación interior:

- 1) Se limitará el tráfico rodado interior a un mínimo necesario y se ubican preferentemente zonas de aparcamiento, concentrados en la zona de entrada desde el viario principal. La pavimentación será preferiblemente blanda y su superficie estará arropada por arbolado.

2) Se estudiará la posibilidad de recogida e infiltración o aprovechamiento para el riego de las aguas pluviales que caen en la zona y se minimizará el coeficiente de escorrentía en todo el ámbito.

3) Se dará preferencia a los desplazamientos a pie mediante una red de itinerarios peatonales entre las edificaciones. En esta red se incorporará un paseo específico que garantiza la conexión (peatonal) entre la glorieta en el norte (que conecta con el paso por debajo de la R-2 hacia el casco urbano de Meco) hacia el trazado del ferrocarril y un posible futuro estación de cercanías.

4) Se evitarán cerramientos de parcela de los edificios y el diseño y la jardinería de las zonas verdes de la parcela formarán parte íntegra del parque común.

5) La arquitectura de las edificaciones tendrá en cuenta su identidad de edificación exenta de carácter pabellón. Para reforzar este aspecto no se podrá alinear la fachada al viario estructurante exterior ni el viario interior y se limitará su altura.

6) En el diseño de la zona verde interior se redactarán instrucciones de diseño para las parcelas de equipamiento con el fin de garantizar su integración en el parque común.

7) Se garantizará una franja de borde exterior de este parque con un ancho de 25 metros, libre de edificaciones y con arbolado previsto en el proyecto de urbanización.

6.1. Información

- 10. Situación y emplazamiento.

- 11. Topografía y delimitación del sector.

- 12. Ortofoto.

- 13. Calificación.

- 14. Parcelas catastrales y propiedades.

- 15. Afecciones.

6.2. Ordenación

- 01. Zonificación.

- 02. Redes Públicas.

- 03. Red Viaria, alineaciones y rasantes.

- 04. Red Viaria.

+ 04.1. Secciones viarias tipo.

+ 04.2.a Perfiles longitudinales. Calles a y b

+ 04.2.b Perfiles longitudinales. Calles c, d, e, f, g y h

- 05. Imagen final (no vinculante).

- 06. Red de abastecimiento de agua.

- 07. Red de saneamiento.

+ 07.1. Aguas residuales.

+ 07.2. Aguas pluviales.

- 08. Red de energía eléctrica.

+ 08.1. Soterramiento de Líneas de Alta Tensión

+ 08.2. Media Tensión

- 09. Red de alumbrado público.

- 010. Red de telefonía.

- 011. Red de gas Directo.

- 012. Plan de etapas.

Meco, a 16 de noviembre de 2009.—El alcalde-presidente, Pedro Luis Sanz Carlavilla.
(03/38.910/09)