

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

Y

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ÍNDICE

	Pág.
ORDENANZAS PARTICULARES	5
ORDENANZAS DE SUELO URBANO	12
Art. 1. ORDENANZA ZUR-1 (Casco antiguo)	13
Art. 2. ORDENANZA ZUR-2 (Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada)	25
Art. 3. ORDENANZA ZUR-3 (Barrios tradicionales)	32
Art. 4. ORDENANZA ZUR-4 (Condominios)	36
Art. 5. ORDENANZA ZUR-5 (Vivienda unifamiliar)	40
Art. 6. ORDENANZA ZUR-6 (Manzana cerrada)	44
Art. 7. ORDENANZA ZUR-7 (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada)	52
Art. 8. ORDENANZA ZUI-1 (Industria compacta)	57
Art. 9. ORDENANZA ZUI-2 (Industria aislada)	63
Art. 10. ORDENANZA ZUI-3 (Industria en transformación)	68
Art. 11. ORDENANZA ZUI-4 (Terciario industrial y Oficinas)	75
Art. 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario comercial y de ocio)	80
Art. 13. ORDENANZA ZU-ES (Estaciones de servicio)	85
Art. 14. ORDENANZA ZU-RV (Red Viaria)	87
Art. 15. ORDENANZA ZU-ST (Estaciones de mercancías)	91
Art. 16. ORDENANZA ZU-E (Equipamientos)	92
Art. 17. ORDENANZA ZU-M (Zonas militares)	94
Art. 18. ORDENANZA ZU-SF (Cementerio y servicios funerarios)	95
Art. 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres)	96
Art. 20. ORDENANZA ZU-EP (Espacios libres privados)	98
PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR	101
Art. 21. NORMA URBANÍSTICA NSU-PERI 1, "San Benito"	103
Art. 22. NORMA URBANÍSTICA NSU-PERI 2, "Automovilismo"	105
Art. 23. NORMA URBANÍSTICA NSU-PERI 3, "Casa Grande"	107
Art. 24. NORMA URBANÍSTICA NSU-PERI 4, "Barrio Zapatería"	109
Art. 25. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN	112
NORMAS URBANÍSTICAS DE PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	124

	Pág.
Art. 26. PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUC- TURAS Y PATRIMONIO. CONSIDERACIONES GENERALES	125
Art. 27. NORMA URBANÍSTICA N-FFCC	126
Art. 28. NORMA URBANÍSTICA N-RV	133
Art. 29. NORMA URBANÍSTICA N-PI	138
Art. 29 bis. NORMA URBANÍSTICA N-PPA	145
 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	 152
 Art. 30. LA CALIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	 153
Art. 31. NORMA URBANÍSTICA SUP-R1	155
Art. 32. NORMA URBANÍSTICA SUP-R2	159
Art. 33. NORMA URBANÍSTICA SUP-R3	164
Art. 34. NORMA URBANÍSTICA SUP-R4	169
Art. 35. NORMA URBANÍSTICA SUP-R5	174
 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIALIZADO (URBANIZABLE NO PROGRAMADO)	 179
 Art. 36. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. GENERALIDADES	 180
 Art. 37. NORMA URBANÍSTICA SUNP-R1	 182
Art. 38. NORMA URBANÍSTICA SUNP-T1	187
Art. 39. NORMA URBANÍSTICA SUNP-T2	191
Art. 40. NORMA URBANÍSTICA SUNP-I1	195
 PLANES ESPECIALES EN DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES VERDES-DOTACIONALES	 199
 Art. 41. NORMA URBANÍSTICA SG-PE1	 201
Art. 42. NORMA URBANÍSTICA SG-PE2	204
Art. 43. NORMA URBANÍSTICA SG-PE3	207
 SUELO NO URBANIZABLE	 210
 Art. 44. SUELO NO URBANIZABLE: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	 211
Art. 45. CONDICIONES GENERALES	213
Art. 46. NORMA URBANÍSTICA SNU	227
Art. 47. NORMA URBANÍSTICA SNUP.1	229
Art. 48. NORMA URBANÍSTICA SNUP.2	232

	Pág.
Art. 49. NORMA URBANÍSTICA SNUP.3	234
Art. 50. NORMA URBANÍSTICA SNUP.4	236
Art. 51. NORMA URBANÍSTICA SNUP.5	239
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	245
Art. 1. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE	246
Art. 2. TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN, CLASIFICACIONES DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES	246
Art. 2.1. Protección individualizada de elementos	247
Art. 2.2. Protección individualizada de parcelas	251
Art. 3. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS	252
Art. 3.1. Obras de mantenimiento	252
Art. 3.2. Obras de consolidación	253
Art. 3.3. Obras de recuperación	253
Art. 3.4. Obras de acondicionamiento	254
Art. 3.5. Obras de reestructuración	255
Art. 3.6. Obras de ampliación	255
Art. 3.7. Obras de demolición	256
Art. 4. NORMAS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA	258
Art. 5. MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO	264
FICHAS	265

ORDENANZAS PARTICULARES

La edificación en las diferentes zonas se regula por mediación de las Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano, y las Normas Urbanísticas en Suelo Urbanizable.

La Ordenanza Particular incluye:

1. Unas Determinaciones sobre Volumen, en las que se explicitan los parámetros de altura, ocupación, retranqueos... etc. Que sirven para definir el aprovechamiento que también se incluye como una determinación más. Las Ordenanzas Generales son subsidiarias de las Particulares de manera que cuando algo no se regula en estas últimas, hay que acudir a las primeras y si existen determinaciones sobre una variable en ambas Ordenanzas prevalece lo dispuesto en la Ordenanza Particular.

2. Unas Determinaciones sobre Uso, en las que se señala:

- **Uso global.**- Uso de referencia con una zona de las delimitadas por el Plan General síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior.

- **El uso predominante.**- Es, como su nombre indica, el que predomina en la zona de Ordenanza, suele coincidir con aquel en el que se expresa el aprovechamiento (uso característico) pero esa coincidencia no es necesaria, toda vez que podría expresarse el aprovechamiento en uso no predominante por facilidad de comprensión del conjunto de determinaciones.

- **Los usos complementarios.**- Aquellos que complementan funcionalmente al uso predominante, al que se asimilan a todos los efectos.

- **Los usos compatibles.**- Compartidos en un mismo edificio con el predominante, para los que, en algún caso, se dictan condiciones complementarias que no exigen del cumplimiento de la legislación vigente, y que pueden ser completadas, matizadas o modificadas por el Ayuntamiento sin que suponga modificación sustancial del Plan General, se regulan independientemente para el semisótano, la planta baja, las plantas superiores a la baja y el espacio libre de parcela. En la planta sótano, salvo indicación en contrario de la Ordenanza específica, se autorizan exclusivamente los aparcamientos, almacenes y servicios del edificio (trasteros, instalaciones, etc.) o de los usos autorizados en planta baja (aseos, vestuarios, almacenes).

- Los usos compatibles en edificio exclusivo, bien con un tope máximo de superficie construible, bien sin restricción.

A los usos compatibles compartidos dentro de los porcentajes establecidos se les adjudica el mismo coeficiente de homogeneización que al uso principal puesto que las posibilidades de su realización son las mismas para todas las parcelas. No ocurre lo mismo con los usos compatibles en edificio exclusivo o en el mismo edificio con porcentaje superior al establecido en los que juega el coeficiente de homogeneización. Así, si una parcela con uso predominante A cuyo índice de homogeneización es 0,5, quiere edificarse con uso compatible B cuyo índice o coeficiente de homogeneización es 1, la superficie construible para uso B será el 50% de la construible para uso A.

3. Eventualmente, unas Determinaciones Estéticas si las incluidas en las Ordenanzas Generales no son suficientes.

Las especificaciones que pueden condicionar la autorización del uso compatible compartido son las siguientes:

Condición 1^a.- Ligado a la planta baja y con acceso desde la misma.

Condición 2^a.- Con acceso independiente desde el exterior.

Condición 3^a.- Usos al servicio del uso característico o de los compatibles o complementarios situados en planta baja.

Condición 4^a.- Exclusivamente para almacenes, trasteros,... e instalaciones al servicio del uso principal o compatible situado en planta baja.

Condición 5^a.- Con acceso desde espacios comunes y desde el exterior o sólo desde el exterior.

Condición 6^a.- Siempre que cuente con espacio libre colindante en superficie mínima igual a 2 m²/alumno.

Condición 7^a.- Exclusivamente en planta 1^a ligado a la planta baja.

Condición 8^a.- Una vivienda (100 m²) para vigilancia de la instalación en parcelas de superficie mínima de 5.000 m².

Condición 9^a.- Exclusivamente en el Centro de Servicios del Polígono.

Condición 10^a.- Para uso exclusivo de la instalación industrial.

Condición 11^a.- Un restaurante y/o bar cafetería al servicio del polígono por cada manzana con superficie igual o superior a 15.000 m² (reserva de aparcamiento: 1 plaza por cada 10 m² de superficie de zona de servicio al público -comedores y espacios ligados a la barra del bar).

Condición 12^a.- Con acceso desde espacios comunes.

Condición 13^a.- En fachadas colindantes con viario público y acceso por zonas públicas.

Condición 14^a.- Pequeños talleres domésticos.

Condición 15^a.- Exclusivamente relacionados con el uso ferroviario y transporte.

Condición 16ª.- Integrados en un conjunto unitario.

Condición 17ª.- Exclusivamente en planta primera.

Condición 18ª.- A una distancia de 75 m. de otra instalación similar existente.

En el caso de la Ordenanza Dotacional, todos los usos dotacionales son predominantes excepto aquellos incompatibles con el global de la zona en que se ubica la reserva. No obstante lo anterior, el Plan recomienda un destino específico a cada reserva que puede ser modificado por acuerdo de Pleno en base a un informe de los Servicios Técnicos Municipales o, en su caso, de especialistas en la materia, que justifique la innecesariedad del uso que se suprime en la reserva de que se trate.

Se contemplan las siguientes Ordenanzas Particulares:

Residenciales

- ZUR-1. Zonas de vivienda multifamiliar en casco tradicional.
- ZUR-2. Zonas de vivienda multifamiliar de mantenimiento de la edificación.
- ZUR-3. Zonas de vivienda multifamiliar en barrios.
- ZUR-4. Zonas de vivienda multifamiliar de baja densidad en pequeños bloques.
- ZUR-5. Zonas de vivienda unifamiliar.
- ZUR-6. Zonas de vivienda multifamiliar en manzana cerrada.
- ZUR-7. Zonas de vivienda multifamiliar sin tipología específica.

Industriales

- ZUI-1. Zona Industrial compacta.
- ZUI-2. Zona Industrial aislada.
- ZUI-3. Zona Industrial con uso alternativo residencial.
- ZUI-4. Zona Industrial de uso mixto.

Terciaria

ZU-T. Zonas de uso exclusivo comercial, terciario, oficinas y ocio.

De Comunicación y Transporte

ZU-ES. Zonas de uso exclusivo Estación de Servicios.

ZU-RV. Vías urbanas peatonales o rodadas.

ZU-ST. Transporte de mercancías y viajeros.

Dotacionales

ZU-E. Zonas de uso exclusivo equipamientos.

ZU-M. Zonas Estratégicas Militares.

ZU-SF. Zona de Cementerio y Servicios Funerarios.

Verdes

ZU-V. Zonas verdes y espacios libres públicos

ZU-EP. Zonas verdes y espacios libres privados.

Suelo Urbano de Actuación Sistemática

En los suelos urbanos no consolidados el Plan General delimita Unidades de Ejecución incluyendo en el tomo correspondiente un esquema de ordenación, que podrá ajustarse con Estudio de Detalle, cuya edificación se rige por alguna o algunas de las Ordenanzas descritas.

Cuando la complejidad de la zona lo requiere, el Plan General remite a un Plan Especial la Ordenación, en cuyo caso se incluye una Norma Urbanística que enmarca su desarrollo.

Se contemplan las siguientes:

NSU-PERI 1.- Barrio de San Benito.

NSU-PERI 2.- Cuartel de Automovilismo.

NSU-PERI 3.- Casa Grande.

NSU-PERI 4.- Barrio Zapatería.

Normas Urbanísticas de Protección de Comunicación e Infraestructuras

Esta Normativa regula las infraestructuras con independencia de la clase de suelo por la que transcurre. Son las siguientes:

N-RV. Red viaria intermunicipal.

N-FFCC. Red de Ferrocarril.

N-PI. Red de Infraestructuras.

Normas Urbanísticas de Protección de Patrimonio

N-PPA. Patrimonio Arqueológico.

Catálogo. Patrimonio Arquitectónico, Urbanístico y Cultural.

Suelo Urbanizable en Ejecución

Incluye los sectores del Plan General revisado que permanecen en curso de ejecución, recogiendo la normativa particular contenida en los correspondientes Planes Parciales.

Suelo Urbanizable Sectorializado (Programado)

Las Normas Urbanísticas del Suelo Urbanizable incluyen, como mínimo:

1. Unas determinaciones de Aprovechamiento.
2. Unas determinaciones de uso.
3. Condiciones urbanísticas de borde, esquemas estructurales de diseño.
4. Sistema de Actuación.

Se contemplan las siguientes:

SUP-R.1.- Sector Norte del Barrio Verde.

SUP-R.2.- Sector Aldovea.

SUP-R.3.- Sector Este de Los Fresnos.

SUP-R.4.- Sector Sur de Los Fresnos.

SUP-R.5.- Sector Conexión Alcalá.

Suelo Urbanizable No Sectorializado (No Programado)

El Plan General incluye unas Normas Urbanísticas en las que se indica:

1. Determinaciones de aprovechamiento.
2. El uso o usos característicos, con especificación de usos incompatibles.
3. Determinaciones complementarias de Cargas y Obligaciones.
4. Condicionantes estructurales de diseño.

Se contemplan cuatro Normas:

SUNP-R.- Soto del Henares.

SUNP-I.1.- Área Los Almendros.

SUNP-T.1.- Área Noroeste.

SUNP-T.2.- Área Noreste.

Dentro de cada una de las Áreas podrán delimitarse uno o varios sectores para su desarrollo en Planes Parciales.

Suelo No Urbanizable

El Plan General establece una Norma Urbanística para la regulación de usos y actividades en el Suelo No Urbanizable Común (N-SNU).

Otra para cada una de las calificaciones previstas para el Suelo No Urbanizable Protegido.

SNUP-1. Suelo No Urbanizable Protegido de Cauces y Riberas.

SNUP-2. Suelo No Urbanizable Protegido por su función de Vía Pecuaria.

SNUP-3. Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Edafológico.

SNUP-4. Suelo No Urbanizable Protegido ZEPA.

SNUP-5. Suelo No Urbanizable Protegido Parque Regional.

Alcance de las determinaciones de las Ordenanzas

Son de nivel de Plan General, en todas las Ordenanzas Particulares de Suelo Urbano:

Definición

Aprovechamiento

Uso global

Uso predominante

Usos compatibles en edificio exclusivo

Condiciones estructurantes de las Unidades de Ejecución.

El resto de las determinaciones son de nivel de Planeamiento de Desarrollo.

En el resto de las clases de suelos, las determinaciones son, obviamente, de nivel de Plan General.

La corrección de errores y resolución de contradicciones entre diferentes documentos corresponden al órgano municipal competente.

ORDENANZAS DE SUELO URBANO

Art. 1. ORDENANZA ZUR-1 (Casco antiguo)

1.1. Definición

Regula la edificación en el casco urbano delimitado en el plano de calificación del suelo que coincide sensiblemente con el recinto del casco tradicional, una vez excluidas las manzanas renovadas con otras tipologías y disposiciones catastrales.

1.2. Determinaciones sobre Aprovechamiento

1.2.1. Alineaciones.- Serán las definidas en el plano con este título del Plan General.

La alineación exterior es obligatoria debiendo coincidir con la fachada de la edificación.

La Comisión de Gobierno podrá autorizar retranqueos cuando en las edificaciones tradicionales preexistentes existieran patios o jardines delanteros con plantaciones de interés, o cuando se solicitara para la totalidad del frente una calle de una manzana.

1.2.2. Altura.- Será la indicada en el plano de alineaciones con la siguiente proporción entre número de plantas y altura, medida desde la rasante de la acera a la línea intersección del plano de fachada con el forjado de cubierta.

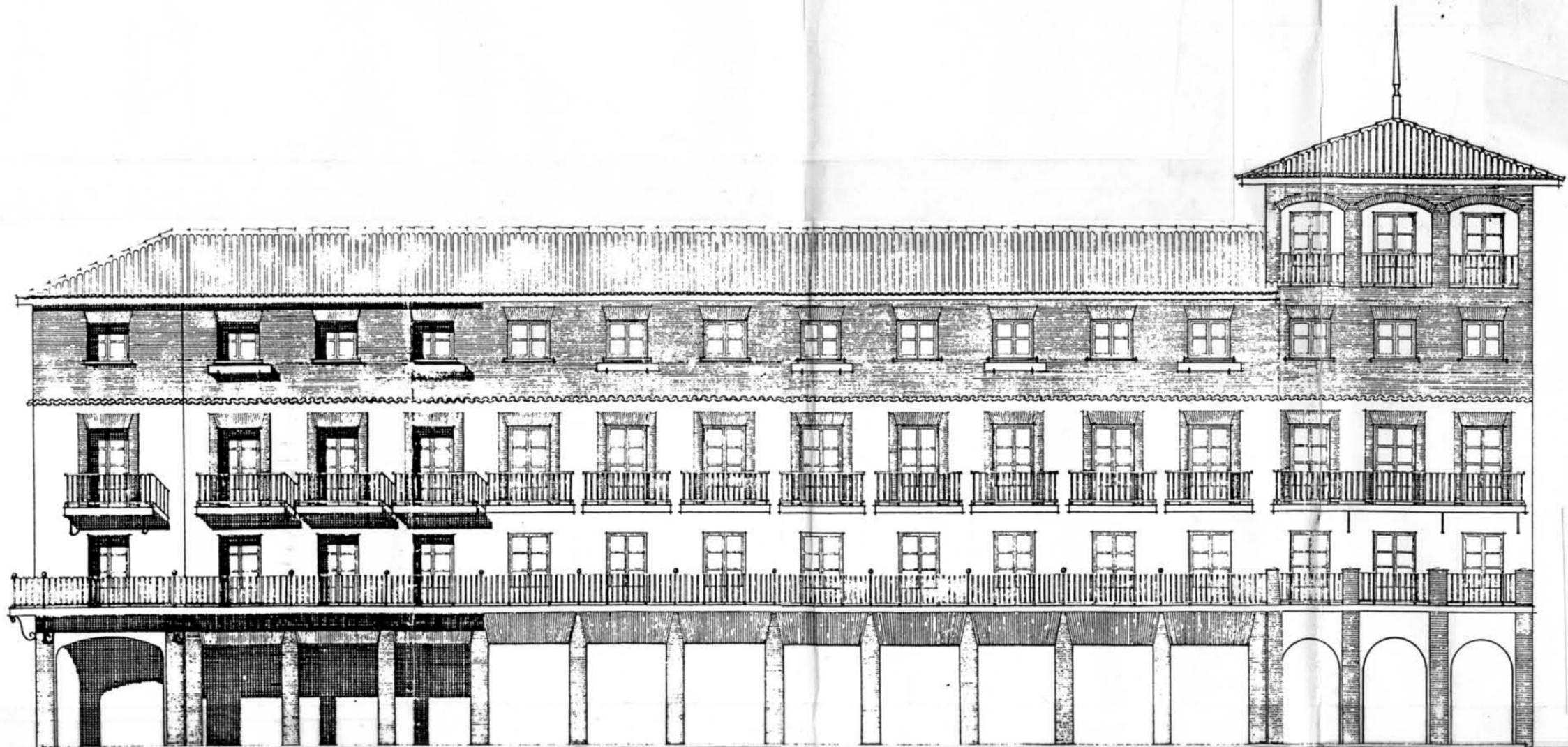
Tres plantas.- La altura máxima será de 10 m.

Cuatro plantas.- La altura máxima será de 13 m.

En el ámbito de la Plaza Mayor se construirá un torreón según el alzado adjunto a la ordenanza en las esquinas (ver fig. 1.2.2.).

En el interior del patio la altura máxima será de 3,60 m., y en todo caso igual que la de la planta baja de la edificación principal.

El Ayuntamiento podrá autorizar en parcelas colindantes a edificaciones construidas con altura superior en dos o más plantas a la máxima autorizada, la elevación de una planta para reducir el impacto de la medianería. Esta elevación no supondrá en ningún caso aumento del aprovechamiento patrimonializable.



ALZADO A LA PLAZA

J. DOMINGUEZ
AGUADO
DIPLOMADO EN ARQUITECTURA



FIGURA 1.2.2

1.2.3. Aprovechamiento.-

1. **Real.** Será el del sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación.

2. **Asignado.** De acuerdo con las determinaciones del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, el aprovechamiento asignado es el resultado de aplicar a la franja de fondo edificable (15 m.), una edificabilidad de 3 m²/m² de uso característico multifamiliar libre, y al resto de la parcela inicial 0,4 m²/m² de uso característico aparcamiento y servicios complementarios de la edificación.

Cuando la alineación oficial exigiera un retranqueo de la edificación de cesión, la franja de retranqueo no disminuirá el aprovechamiento otorgado a la franja de 15 m. (Ver fig. 1.2.3).

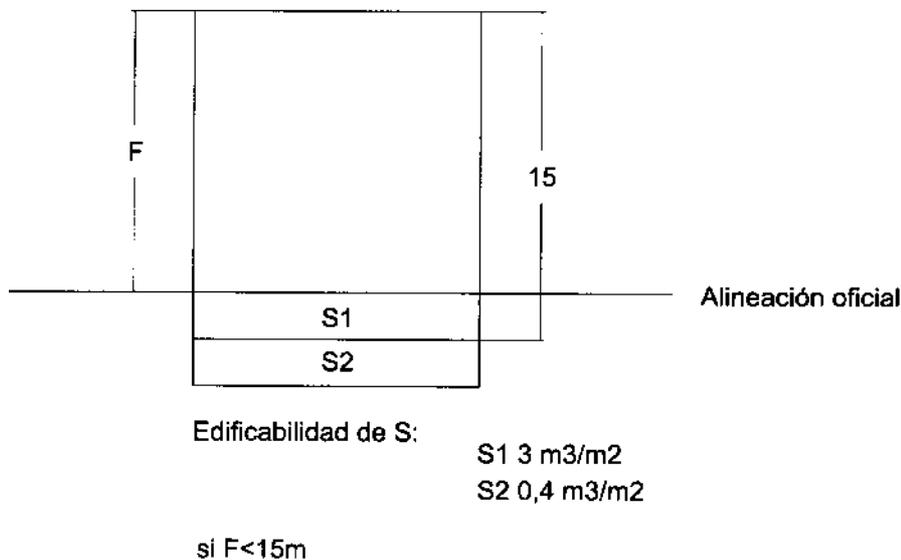
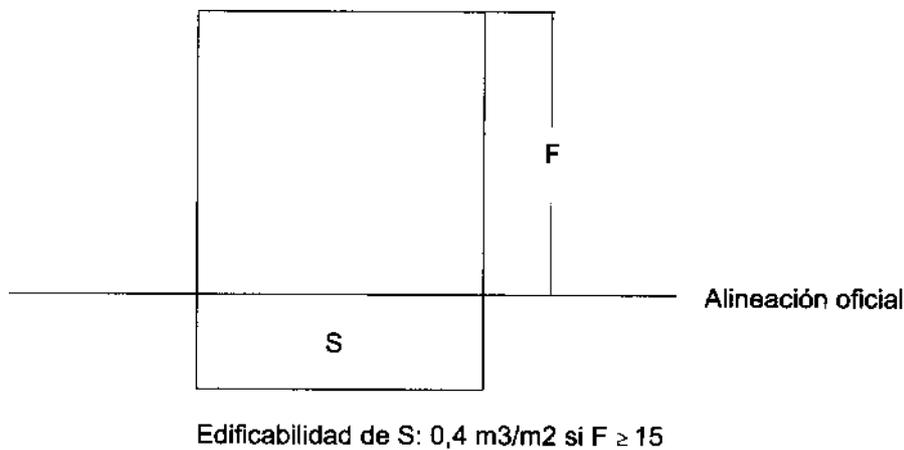


fig. 1.2.3

3. Patrimonializable. Suelo consolidado: 100%.

Suelo no consolidado (UE): 90%.

1.2.4. Cubierta.- Salvo en construcciones en el patio de manzana, la cubierta será inclinada con pendiente máxima de 30° , podrá utilizarse para habitaciones vivideras de la vivienda de la planta inferior computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. Cuando por las características de la parcela no fuera posible agotar el aprovechamiento patrimonializable, podrá convertirse el bajo cubierta en una planta estándar hacia el interior, admitiendo en ese caso viviendas independientes de la planta inferior (ver fig. 1.2.4).

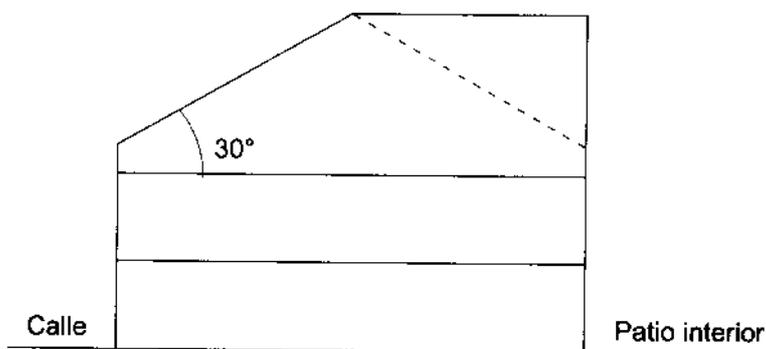


fig.1.2.4

1.2.5. Cumbre.- La cumbre no podrá elevarse más de 3,50 m. por encima de la altura máxima definida en el punto correspondiente.

1.2.6. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 4,5 m. o la existente si fuera menor para parcelas catastradas con anterioridad a la aprobación inicial, y 7 m. para el resto.

1.2.7. Fachada máxima.- La fachada máxima será de 30 m. Superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá manifestar un corte compositivo.

Se exceptúan de estas disposiciones los ámbitos espaciales unitarios como la Plaza Mayor.

1.2.8. Fondo máximo.- Será de 15 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

El fondo máximo se determina desde la alineación oficial salvo que exista retranqueo autorizado en cuyo caso se determinará a partir de éste. La concreción de la edificabilidad otorgada al patio de parcela edificable deberá situarse a una distancia mínima de 3 m. de la alineación interior, salvo que cumpliendo esta disposición no fuera posible agotar el aprovechamiento.

Asimismo se autoriza sobrepasar la profundidad máxima de 15 m. cuando fuera necesario para agotar el aprovechamiento patrimonializable, teniendo en cuenta que en primer lugar se hace uso de la posibilidad explicitada en el apartado de cubierta (artículo 1.2.4.).

En todo caso para dar luces a zonas interiores deberán cumplirse las disposiciones sobre patios especificadas en las Ordenanzas Generales.

1.2.9. Ocupación máxima.- Sobre rasante:

Franja de fondo edificable: 100%.

Resto de parcela neta: 40% (salvo que fuera necesario para agotar el aprovechamiento patrimonializable).

Bajo rasante:

Será el 100% de la parcela neta. En ningún caso se permiten aparcamientos bajo los jardines o plantaciones de interés cuya conservación hubiera justificado la autorización de retranqueos prevista en la determinación sobre alineaciones (Art. 1.2.1).

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la parte de parcela posterior a la línea de fachada a vial.

1.2.10. Parcela mínima.- La superficie mínima de parcela será de 120 m² o la existente si fuera menor y no estuviera incluida en lo previsto en el artículo IV.2.1.6. de las Ordenanzas Generales.

1.2.11. Patios.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

En caso de manzanas de anchura igual o inferior a 30 m. los patios podrán resolverse como si se tratase de una única edificación.

Cuando el 60% de la superficie libre posterior al fondo edificable no cumpliera la dimensión mínima de patio especificada en el artículo IV.3.6.1. de las Ordenanzas Generales (H2/8) el Ayuntamiento podrá autorizar su edificación en planta baja con el cómputo del aprovechamiento correspondiente.

1.2.12. Retranqueos.- No se permiten retranqueos laterales ni frontales salvo lo especificado en Alineaciones (Art. 1.2.1).

1.2.13. Salientes y Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las determinaciones estéticas y a las Ordenanzas Generales.

1.2.14. Reserva de aparcamiento.- 1 plaza por cada vivienda y/ó 100 m² construidos.

1.3. Determinaciones Estéticas

1.3.1. Composición

1.3.1.1. Volúmenes.

- a) En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares del entorno y su modulación.
- b) En el caso de actuarse sobre manzanas completas o grandes parcelas se tendrá presente:
 1. Los elementos de interés monumental, popular y ambiental existentes y sus conexiones.
 2. El módulo de estos elementos y el predominante en el entorno.
 3. La integración de la manzana en su entorno.
 4. Se justificarán las soluciones en función de la realidad existente.
- c) Se prohíben los cuerpos volados cerrados, incluso miradores. Los cuerpos volados abiertos tendrán una longitud máxima de 1,60 m. No serán nunca prolongación del forjado (anchura de suelo \leq 15 cm. y no contabilizará superficie edificable), y la

anchura no será superior a 0,70 m. La longitud total de los vuelos no será superior al 60% de la longitud de la fachada.

1.3.1.2. Fachadas.

- a) La Norma General es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad siendo, en todo caso, acordes con los colindantes, manzana y zona.
- b) Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.
- c) Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a un predominio del macizo sobre el vano.
- d) Las plantas bajas, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanas, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizo. No se admiten las plantas bajas de una altura mayor de 3,60 m., de suelo a techo. Los locales comerciales deberán quedar terminados en su composición de huecos de fachada.
- e) En cualquier caso las actuaciones en fachada requerirán el acuerdo de la comunidad de vecinos, de forma que se unifiquen estéticamente las iniciativas de los diferentes propietarios. Dicho acuerdo deberá incluirse, por consiguiente, en la solicitud de licencia, junto con las directrices o modelos de instalaciones o tratamientos previstos.

1.3.1.3. Cubiertas.

Con independencia de lo especificado en las Ordenanzas de Volumen y en lo que no las contradiga, se aplicarán las siguientes:

- a) Se prohíben las azoteas, salvo terrazas para tendederos con una superficie máxima de 30 m² ó de 5 m² por vivienda conforme se indica en la figura 1.3.1.3.a).

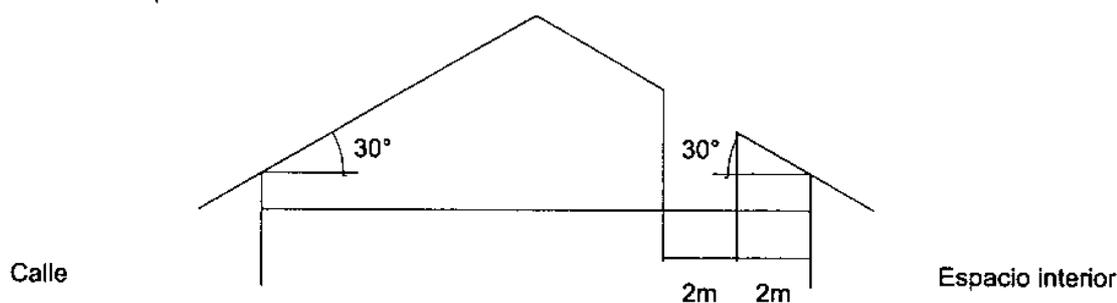


fig. 1.3.1.3a

- b) La inclinación de cubierta tendrá un máximo de 30°. Se incorporan, no obstante, las existentes con mayor pendiente.
- c) Es obligatorio el empleo de aleros o cornisas, en cada caso concreto se justificará la solución elegida en función de las características de los mismos en los edificios antiguos de la zona (ver fig. 1.3.1.3.b).

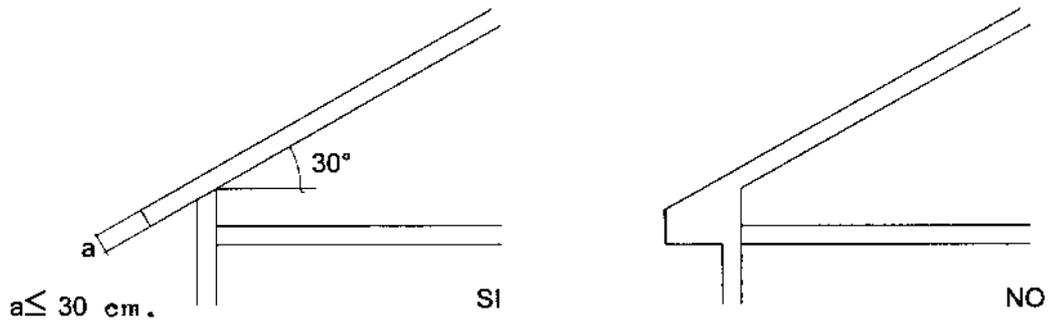


fig. 1.3.1.3b

- d) Las chimeneas y shunt se tratarán, en forma y color, coherentemente con el resto del edificio y zona donde estén situados.

1.3.2. Materiales

1.3.2.1. Fachadas.

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y auténtica expresividad.

- a) Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.
- b) En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados.

Se recomienda el empleo de revocos de color blanco o de tonos térreos naturales claros y la no utilización de texturas muy lisas.

- c) El uso de piedra como material de construcción y especialmente en las fachadas puede adquirir modalidades muy diferentes y todas ellas altamente recomendables.

La piedra puede ser un elemento disonante en las formas siguientes y, por tanto, se prohíbe:

1. Cuando se trate de aplacados ostensiblemente presentados como tales.
2. Cuando se utilice pulimentada o con brillo (se incluyen los mármoles).
3. Cuando se usen mamposterías concertadas de aparejo decorativista.

- d) Se prohíben los muros cortinas donde los elementos metálicos preponderen junto con el vidrio transparente, translúcido u opalino.

- e) Se permite el uso de hormigón visto. En elementos estructurales, cornisas, impostas, etc., tratado con martillina o con trinchante. En superficies mayores siempre que responda a un diseño apropiado.

El hormigón es susceptible de recibir pinturas y enlucados, que pueden dar lugar a interesantes soluciones cromáticas y de textura.

- f) Se prohíbe la utilización mimética, en todo edificio de nueva planta, de los materiales y elementos decorativos tradicionales, si bien éstos pueden ser tomados como base de inspiración de nuevos diseños.

1.3.2.2. Fachadas secundarias.

Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

1.3.2.3. Medianerías.

Aun cuando se prevean que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurándose la animación conveniente de los paramentos.

1.3.2.4. Cubiertas.

Sólo se permite como material de cobertura, con la excepción especificada en 1.3.a), la teja curva cerámica (tipo árabe) o la de hormigón de tonos rojos o pardos, con las características geométricas de la teja curva, quedando expresamente prohibidas, las planchas de fibrocemento, uralitas, chapas de acero o materiales análogos.

1.3.2.5. Carpinterías.

- a) En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio lacado. Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor o por su color armonicen con el tradicional de la zona.
- b) Se permitirán las persianas enrollables exteriores, en colores adecuados a los del entorno.

1.3.2.6. Cerrajerías.

- a) Los balcones no tendrán elementos que se inclinen hacia dentro, hacia fuera o combinadamente.
- b) Los elementos de cerrajería tomados como modelos antiguos se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.
- c) Se prohíben los balcones o antepechos en los que se utiliza la armadura metálica conjugada con el cristal u otros materiales vítreos, placas, opalinas, etc.

1.3.2.7. Canalones.

- a) Se recomienda el uso de canalón volado a la manera tradicional.
- b) Se permite el canalón oculto siempre que el tejado siga la misma línea y pendiente que la general de la cubierta y que se sitúe en la vertical del muro de cerramiento.

1.3.2.8. Elementos complementarios (cajas de escaleras, ascensor, etc.), salvo Estudio de Detalle no podrán sobrepasar en altura la envolvente definida por la cubierta.

1.3.2.9. Reutilización de materiales de valor.

En la sustitución de edificaciones se reutilizarán los materiales de calidad existentes, tales como: muros de piedra, tejas, rejerías y demás elementos que hayan caracterizado la imagen del ámbito.

1.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso Global: Residencial.

Uso Predominante: Residencial multifamiliar.

Usos Complementarios: Los que se sitúen en planta baja de los autorizados como compatibles; así como trasteros, centros de instalaciones y servicios.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Residencial unifamiliar en manzana cerrada.

Terciario (1): Oficinas
Hotelero

Administrativo (1): A1 y A.3.d.

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.)

Dotacional:

- Asistencial.
- Deportivo D-1.
- Docente DO-1 (si cuenta con espacio libre anexo de 2 m²/alumno)
DO-2 a DO-5.
- Religioso.
- Sanitario, excepto S-1.
- Servicios administrativos, excepto A-2, A-4 y A-5.
- Sociocultural.

(1) No podrán consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana.

Usos compatibles compartidos con el uso predominante.-

Los especificados en el cuadro adjunto, estando prohibidos los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-1)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A B	1 ^a 1 ^a	A B	2 ^a 2 ^a	A B	7 ^a 7 ^a	3 ^a
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-0 D-1	1 ^a 1 ^a	D-0 D-1	2 ^a 2 ^a			D-0 3 ^a D-1
	Docente		4 ^a	DO-1 DO-3 DO-4 DO-5	2 ^a , 6 ^a 2 ^a 2 ^a 2 ^a	DO-3 DO-5	7 ^a 7 ^a	6 ^a
	Religioso	R-1	1 ^a	R-1.1	2 ^a			
	Sanitario		4 ^a	S-2 S-3 S-4 S-5 S-6	2 ^a 2 ^a 2 ^a - 2 ^a	S-5 S-2	17 ^a 1 ^a /2 ^a 17 ^a	
	Serv. Admtvos.	A-1 A-3.1	1 ^a	A-1 A-3.1	2 ^a 2 ^a	A-1	7 ^a	
	Sociocultural	SC	1 ^a	SC	2 ^a			
Productivo	Almacenes	AL-1 (I-1)	1 ^a	AL-1 (I-1)	2 ^a			
	Industrial	I-1	1 ^a	I-1	2 ^a			
	Terciario Industrial	T	1 ^a	T	2 ^a			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4 ^a	C-1 C-2 C-5	2 ^a 2 ^a 2 ^a			
	Espectáculos							
	Hotelero			H-1		H-1		
	Hostelero	HO-1	1 ^a	HO-1 HO-2 HO-3	2 ^a 2 ^a , 18 ^a 2 ^a			
	Oficinas		4 ^a	O-1 O-2 O-3	- - 2 ^a	O-1 O-2 O-3	17 ^a 7 ^a	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL				ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos (incluidos complementarios) será del 30% y en todo caso la superficie de la planta baja

Art. 2. ORDENANZA ZUR-2 (Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada)

2.1. Definición

Regula la edificación en áreas consolidadas tanto en edificación abierta como cerrada.

2.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

1º) Edificaciones con alineación a fachada y en consecuencia sin espacios libres anexos.

2º) Edificaciones con espacios anexos a la edificación accesibles al uso público.

3º) Edificaciones con espacios anexos acotados.

2.3. Determinaciones sobre Aprovechamiento

2.3.1. Alineaciones.- En los planos de alineaciones se señalan las alineaciones exteriores.

Las líneas de edificación coinciden con las actuales salvo en las actuaciones sistemáticas. En caso de derribo podrán modificarse en Estudio de Detalle, relocalizando la edificación teniendo en cuenta que la distancia entre edificaciones, medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo igual a la altura y los retranqueos a los ejes del viario perimetral o a linderos colindantes con otras parcelas serán como mínimo iguales a la mitad de la altura.

2.3.2. Altura máxima.- Será la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

En suelos no edificados susceptibles de recibir aprovechamientos la indicada en la ficha de la unidad correspondiente.

2.3.3. Altura mínima.- No se establece.

2.3.4. Aprovechamiento.-

1. **Real:** Será el existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

En suelos no edificados situados en manzanas que no hayan agotado su aprovechamiento el resultado de aplicar las determinaciones de ocupación y altura reflejadas en el plano de alineaciones y/o en la ficha de la Unidad.

2. **Asignado a la parcela:** El autorizado en la licencia de obras por la que se construyó el edificio.

En solares vacantes, el aprovechamiento asignado será el resultado de aplicar el aprovechamiento tipo del Área de Reparto en el que se encuentre incluida la parcela a la superficie de la misma. Dada una parcela inicial, se determinará en primer lugar si es neta (ha efectuado el porcentaje de cesiones) o bruta, aplicándosele la edificabilidad que corresponda.

En el ámbito del Plan Parcial del Juncal y El Arrope del Plan General que se revisa, los aprovechamientos de cada manzana serán los siguientes, definidos en el Proyecto de Compensación:

Parcela	m2 edificables residenciales	m2 edificables residenciales, compatible terciario y comercial	m2 edificables usos terciarios	m2 edificables comercial	m2 totales edificables
NA-1.1-A	7.354,50	-	1.094,5	-	8.948,55
NA-1.1-B	-	11.696,00	-	-	11.696,00
A-1.2.1	10.561,01	-	-	-	10.561,01
A-1.2.2	4.789,79	-	500	-	4.789,79
A-1.3	2.383,37	-	4.226,88	-	6.610,25
A-2.1	11.429,16	-	723,00	-	12.152,16
A-2.2	10.719,39	-	-	-	10.719,39
A-2.3	10.790,34	-	2.690	-	13.480,34
B-1.1.1	9.440,74	-	703,95	-	10.144,69
B-1.1.2	5.438,16	-	240,75	-	5.888,91
B-1.2.1	3.365,61	-	27,07	-	3.392,68
B-1.2.2	9.642,30	-	890,37	-	10.532,67
B-1.3.1	3.828,64	-	2.021,90	-	5.850,54
B-1.3.2	1.791,27	-	800,00	-	2.591,27
B-2.1.1	5.202,59	-	563,25	-	5.765,84
B-2.1.2	6.963,97	-	701,51	-	7.665,48
B-2.2	-	20.784,00	-	-	20.784,00

CONTINÚA EN PÁGINA SIGUIENTE

Parcela	m2 edificables residenciales	m2 edificables residenciales, compatible terciario y comercial	m2 edificables usos terciarios	m2 edificables comercial	m2 totales edificables
B-3.1	12.227,99	-	1.323,76	-	13.551,75
B-3.2	8.786,45	-	811,34	-	9.597,79
B-3.3	4.681,73	-	536,14	-	5.217,87
B-3.4	1.851,47	-	170,97	-	2.022,44
B-4.1	3.612,64	-	333,59	-	3.946,23
B-4.2	13.275,50	-	1.479,10	-	13.754,60
B-5.1	3.846,86	-	-	-	3.846,86
B-5.2	5.935,77	-	573,92	-	6.468,69
B-5.3	5.259,99	-	206,32	-	5.466,31
B-5.4	1.202,06	-	111,00	-	1.313,06
B-5.5	722,53	-	66,72	-	789,25
B-6.1	13.300,63	-	-	250,59	13.551,22
B-6.2	9.814,56	-	-	250,59	10.065,15
B-6.3	11.507,46	-	-	250,59	11.758,05
B-7.1	5.240,76	-	-	-	5.240,76
B-7.2	12.363,10	-	-	-	12.363,10
Total PP					273.120

3. Patrimonializable: En zonas consolidadas el asignado.

En Unidades de Ejecución: el 90% del asignado.

NOTA.- Los espacios interbloques (Grados 2º y 3º) tienen transferido su aprovechamiento a los edificios existentes, que han podido construirse con sus características actuales gracias a esa transferencia. No se permite, en consecuencia, ningún aprovechamiento lucrativo. Se autorizan aparcamientos siempre que el espacio interbloques sea un anexo de las parcelas edificadas o esté incluido en las mismas. La promoción podrá llevarse a cabo con la conformidad de al menos el 60% de los propietarios de las viviendas. Si se construyeran plazas para su venta a no residentes en la parcela, deberá adquirirse del Ayuntamiento el aprovechamiento que corresponda.

2.3.5. Fachada mínima. - 6 m.

2.3.6. Ocupación máxima.- La existente. Para nueva edificación la indicada en el plano de Alineaciones.

2.3.7. Parcela mínima.- La existente. En Unidades de Ejecución la resultante del proceso de distribución de beneficios y cargas.

2.3.8. Patios.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales para las edificaciones de nueva planta. En las edificaciones consolidadas se incorporan los existentes.

2.3.9. Salientes y Vuelos.- En las nuevas edificaciones se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales. En las edificaciones consolidadas se incorporan los existentes. Los cerramientos de terrazas se autorizan cuando no supongan disminución de retranqueos a línea de fachada conllevarán la adquisición del exceso de aprovechamiento correspondiente. En ningún caso se autoriza el cierre de terrazas en áticos.

2.3.10. Urbanización.- Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la Edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

2.3.11. Vallados.- Las zonas de Grado 2º podrán solicitar el vallado de los espacios interbloques en las condiciones que se determinan en las Ordenanzas Generales.

La Comisión de gobierno autorizará el mismo siempre que no se trate de espacios libres calificados como públicos por el Plan General, se respeten los itinerarios definidos en el Plano de Alineaciones y se garantice la accesibilidad de personas y vehículos de emergencias de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza ZU-EP.

En la autorización se indicará las características del cerramiento y el periodo temporal por el que se autoriza el uso de espacio que se valla.

2.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global: Residencial.

Uso predominante: Residencial multifamiliar.

Usos complementarios: Los que se sitúen en planta baja de los autorizados como compatibles.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana):

Oficinas

Hotelero

Dotacional:

- Asistencial.
- Deportivo D-1.
- Docente DO-1 (si cuenta con espacio libre anexo de 2 m²/alumno)
DO-2 a DO-5.
- Religioso.
- Sanitario, excepto S-1.
- Servicios administrativos, excepto A-2, A-4 y A-5.
- Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).
- Sociocultural.

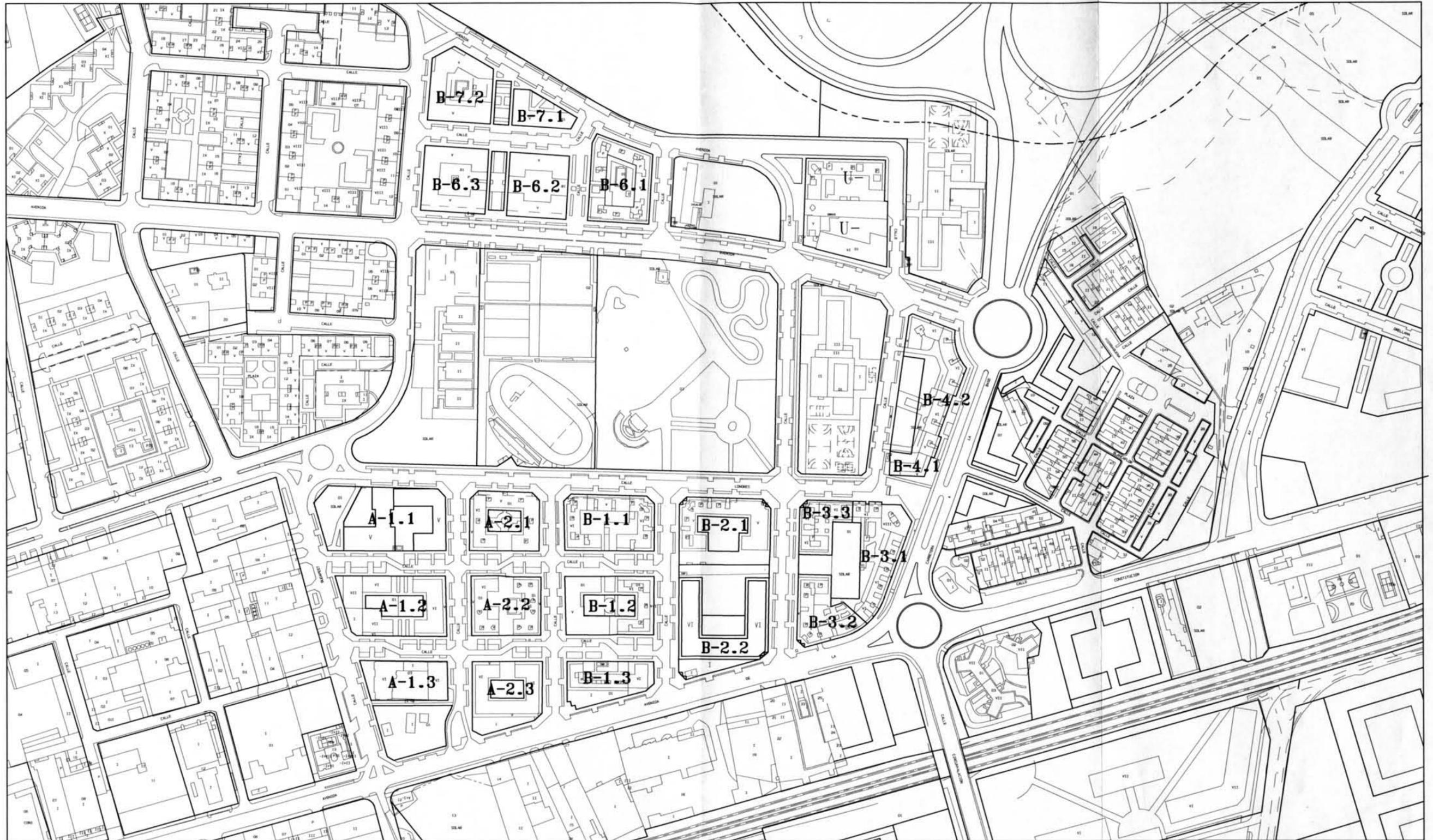
Estación de Servicio.- Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m² en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

Usos compatibles compartidos: Los indicados en el cuadro adjunto, estando prohibidos los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-2)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A B	1 ^a 1 ^a	A B	2 ^a 2 ^a	A B	7 ^a 7 ^a	3 ^a
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3 ^a 7 ^a	D-0 D-1	2 ^a 2 ^a			D-0 D-1 3 ^a
	Docente		4 ^a	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2 ^a , 6 ^a 2 ^a 2 ^a 2 ^a	DO-3 DO-5	7 ^a 7 ^a	3 ^a
	Religioso		4 ^a	R-1.1	2 ^a			
	Sanitario		4 ^a	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2 ^a 2 ^a - 2 ^a	S-5 S-4 S-2 S-3	7 ^a 7 ^a 7 ^a 7 ^a	
	Serv. Admtvos.		4 ^a	A-1 A-3.1	2 ^a 2 ^a	A-1	7 ^a	
	Sociocultural		4 ^a	SC	2 ^a			
	Productivo	Almacenes		4 ^a	AL-1 I-1	2 ^a		
Industrial			4 ^a	I-1	2 ^a			
Terciario Industrial			4 ^a	T	2 ^a			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4 ^a	C-1 C-2 C-5	2 ^a 2 ^a 2 ^a			
	Espectáculos							
	Hotelero		4 ^a	H-1	2 ^a			
	Hostelero		4 ^a	HO-1 HO-3	2 ^a 2 ^a			
	Oficinas		4 ^a	O-1 O-2 O-3	- 2 ^a	O-1 O-2 O-3	17 ^a 7 ^a	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20% y en todo caso la planta baja.



ORDENACION



Art. 3. ORDENANZA ZUR-3 (Barrios tradicionales)

3.1. Definición

Regula la edificación en enclaves de asentamientos históricos insertos en la trama urbana.

3.2. Clasificación

Se distinguen los siguientes grados:

- 1º. Barrios de Rosario, Carmen, Verónica, San Benito (*) y Castillo.
- 2º. Barrio de Loreto.

3.3. Determinaciones de aprovechamiento

3.3.1. Alineaciones.- Serán las que figuran en los planos correspondientes que se entienden como obligatorias.

3.3.2. Altura máxima.-

La altura máxima medida es la intersección del plano de fachada con el forjado de cubierta será:

Grado 1º. Dos plantas (8 m.).

Grado 2º. Dos plantas y una tercera retranqueada 3 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

3.3.3. Aprovechamiento.-

1. **Real:** El del sólido capaz definido por las condiciones de fondo máximo y altura máxima.
2. **Asignado:** De acuerdo con las determinaciones del Aprovechamiento Tipo el aprovechamiento asignado es el resultado de aplicar una edificabilidad de 2 m²/m² de uso característico residencial multifamiliar libre a la franja de 10 m. paralela a la línea de fachada y en contacto con ella en Grado 1º y 2,50 m. en Grado 2º y 0,4 m²/m² de uso característico aparcamiento y servicios complementarios al resto con altura máxima 3,50 m.

(*) Áreas del barrio que el PERI no incluye en Unidad de Ejecución.

3. Patrimonializable: Igual que el asignado.

3.3.4. Aprovechamiento bajo cubierta.- Salvo en construcciones en el patio de manzana, la cubierta será inclinada con pendiente máxima de 30º, podrá utilizarse para habitaciones vivideras de la vivienda de la planta inferior computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. Cuando por las características de la parcela no fuera posible agotar el aprovechamiento patrimonializable, podrá convertirse el bajo cubierta en una planta estándar hacia el interior, admitiendo en ese caso viviendas independientes de la planta inferior (ver fig. 1.2.4).

3.3.5. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 7 m. o la existente en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General si fuera menor.

3.3.6. Fondo edificable.- El fondo edificable será de 10 m. medidos en la perpendicular a la alineación.

3.3.7. Frente máximo.- 14 metros.

3.3.8. Ocupación máxima.- La ocupación máxima sobre rasante será del 100% en la franja del fondo edificable y el 40% en el resto.

Bajo rasante se autoriza la ocupación del 100% cuando se destine a aparcamiento, salvo que existieran especies vegetales de interés.

3.3.9. Parcela mínima.- La parcela mínima será de 120 m² ó la existente en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General si fuera menor.

3.3.10. Retranqueos.- No se permiten retranqueos, salvo en Barrio de San Benito, frontales ni laterales, salvo que la existencia de especies vegetales de interés lo aconsejara, en cuyo caso podrá situarse la edificación libremente en la parcela siempre que las medianerías al descubierto se traten como fachadas y la ocupación total no supere a la que resulte de la aplicación de las condiciones estándar señaladas en párrafos anteriores. Asimismo la Comisión de Gobierno podrá autorizar retranqueos en un frente de calle completo de una manzana.

3.3.11. Urbanización.- Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZUR-2 (Art. 2.3.10) para aquellos casos en que por su accesibilidad o impacto visual desde zonas públicas lo requiera el Ayuntamiento.

3.4. Condiciones Estéticas

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZUR-1.

3.5. Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global: Residencial.

Uso predominante: Residencial unifamiliar.

Usos complementarios: Los admitidos como compatibles en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Residencial multifamiliar.

Dotacional:

- Docente (1): DO-1 cond. 6ª y DO-3, DO-2 con. 6ª.
- Asistencial (1).
- Oficinas (1): O-1 y O-2.
- Religioso.
- Sociocultural.
- Sanitario: S-3, S-4, S-5.

(1) No podrán consumir más de un 25% del aprovechamiento total de la zona de Ordenanza.

Usos compatibles compartidos: Los indicados en el cuadro adjunto, estando prohibidos los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-3)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial			A B	2 ^a 2 ^a			
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3 ^a 3 ^a	D-0 D-1				D-0 Cd. 3 ^a
	Docente		4 ^a	DO-3 DO-1	2 ^a 2 ^a , 6 ^a	DO-3	2 ^a	Cd. 6 ^a
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6	2 ^a - 2 ^a	S-5	17 ^a	
	Serv. Admtvos.			A-1	2 ^a			
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes		4 ^a	AL-1 (I-1)	2 ^a			
	Industrial		4 ^a	I-1	2 ^a			
	Terciario Industrial			T	2 ^a			
Red Viaria	Aparcamientos			AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial			C-1	2 ^a			
	Espectáculos							
	Hotelero			H-1	2 ^a	H-1	7 ^a	
	Hostelero		4 ^a	HO-1	2 ^a	HO-1	7 ^a	
	Oficinas			O-1 O-2	2 ^a	O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL				ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo de usos compatibles compartidos y complementarios no podrá superar el 20% y en todo caso la totalidad de su planta baja

Art. 4. ORDENANZA ZUR-4 (Condominios)

4.1. Definición

Regula la edificación en áreas de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado.

Se entiende por condominio la tipología que reúne las siguientes características.

Conjunto de más de dos viviendas con acceso independiente cada una de ellas desde una zona común, ubicadas en una parcela con acceso único desde el exterior y garaje común.

La superficie mínima vendrá dada por la siguiente fórmula:

$$P_m = 125 N + \sum S_i$$

siendo:

P_m = parcela mínima

N = número de viviendas en la parcela

S = superficie susceptible de uso privado por cada vivienda.

4.2. Determinaciones de Aprovechamiento

4.2.1. Alineaciones.- Salvo indicación en contrario del plano de alineaciones, serán libres dentro de la parcela.

4.2.2. Altura máxima.- Su altura máxima será de tres plantas (10 m.) medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con el forjado de cubierta.

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a vivienda ligada a la planta baja computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

En la UE-SUP-CE-5 se autoriza la ejecución de un semisótano diáfano de uso comunitario por el que tendrá lugar el acceso a las viviendas.

4.2.3. Aprovechamiento.-

1. **Real:** El definido por la aplicación de las condiciones de ocupación y altura máximas.

2. **Asignado:** El resultado de aplicar una edificabilidad de 1 m²/m² sobre parcela neta.

En Unidad de Ejecución de tipología mixta el aprovechamiento será el definido en la correspondiente ficha.

En UE-SUP-CE-5: 1,2902 m²/m² sobre parcela neta.

3. **Patrimonializable:** Dado que estas zonas se incluyen en Áreas de Reparto con proceso de reparto de beneficios y cargas concluido, el aprovechamiento patrimonializable será igual al asignado.

4.2.4. Cubiertas.- Se autoriza el uso bajo cubierta para habitaciones vivideras de la planta inferior computando aprovechamiento según lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

4.2.5. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 20 m.

4.2.6. Frente máximo.- Se prohíbe adosar edificaciones entre sí cuando el frente resultante forme una fachada ininterrumpida superior a los 40 metros aunque se prevean cambios del plano de fachada.

4.2.7. Fondo edificable.- No se establece.

4.2.8. Ocupación máxima.- La ocupación máxima sobre rasante será del 45% de la superficie neta de parcelas. Bajo rasante el 70% de la parcela neta dejando siempre un 30% de parcela de suelo natural.

En la UE-SUP-CE.5 el 45% se computará como media de las tres plantas autorizadas.

4.2.9. Parcela mínima.- La parcela mínima será de 600 m².

4.2.10. Patios.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

4.2.11. Retranqueos.- Se dejará un retranqueo a lados de 4 m., que pueden eliminarse en los linderos laterales para construir edificaciones adosadas previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes y con las limitaciones del frente máximo edificado señaladas más arriba.

4.2.12. Salientes y vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

4.2.13. Urbanización.- Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la Edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

4.3. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar o unifamiliar adosada con aparcamiento mancomunado con acceso común. Condominios.

Usos complementarios.- Los autorizados como compatibles situados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- Hotelero.

Usos compatibles compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto. Se prohíben los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-4)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-0	Cd. 3 ^a Cd. 1 ^a					D-0 3 ^a
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario			S-5		S-5		
	Serv. Admtvos.							
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes							
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1			AP-2.2			AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial							
	Espectáculos							
	Hotelero							
	Hostelero							
	Oficinas			O-1		O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL				ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

No podrán consumir más del 25% de aprovechamiento asignado a la zona (incluidos los usos compatibles en edificio exclusivo, excepto el residencial) y en todo caso la totalidad de la planta baja.

Art. 5. ORDENANZA ZUR-5 (Vivienda unifamiliar)

5.1. Definición

Regula la edificación en áreas de vivienda unifamiliar, aislada adosada y pareada.

5.2. Determinaciones de Aprovechamiento

5.2.1. Alineaciones.- Serán las especificadas en el plano correspondiente.

5.2.2. Altura de la edificación.- La altura máxima será de dos plantas, 7,20 m., medidos a la intersección de la línea de fachada con el forjado de cubierta, pudiendo elevar la planta baja una altura de 1,00 m. medido a la parte inferior del forjado de suelo de la planta baja, sin superar la altura máxima permitida. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a vivienda computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

5.2.3. Aprovechamiento.-

1. **Real:** La capacidad del sólido definido por las condiciones de altura y ocupación.
2. **Asignado:** El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,75 m²/m² a la parcela neta de uso característico vivienda unifamiliar. (En zonas que se encuentran incluidas en áreas de reparto con proceso de reparto de beneficios y cargas concluido). En zonas con proceso de distribución pendiente, el aprovechamiento asignado será el resultante del citado proceso.

En la UE-SUP-CE.5 "Las Nieves": 0,8974 m²/m² en Grado 1º (del Plan Parcial) y 153,72 m² edificados por parcela en Grado 2º (del Plan Parcial).

3. **Patrimonializable:** Igual al asignado en suelos consolidados. El 90% del asignado en suelos no consolidados.

5.2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 10 m. Se admite una disminución del 10% en parcelas en proindiviso, cuando el número total de viviendas viniera asignado por manzana en el Plan Parcial, con arreglo al cual se desarrolló la zona.

5.2.5. Frente máximo.- Las edificaciones adosadas no podrán superar una longitud máxima de 100 m.

5.2.6. Ocupación máxima.- La ocupación máxima sobre rasante será del 50%, excepto en UE-SUP-CE.5 "Las Nieves" el 40%. Bajo rasante la ocupación máxima será del 70%, en cualquier caso quedará un 30% de la parcela como suelo libre sin uso bajo rasante.

5.2.7. Parcela mínima.- La parcela mínima será de 200 m² ó la existente si fuera menor. En UE-SUP-CE.2 (Fresnos I) y UE-SUP-CE.3 (Fresnos II), 175 m².

5.2.8. Patios.- Quedarán a juicio del autor del proyecto.

5.2.9. Retranqueos.- Serán de 4 m. a los linderos frontal y posterior y tres metros a linderos laterales que podrían suprimirse previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes para construir edificaciones adosadas o en hilera.

5.2.10. Salientes y vuelos.- Dentro del área de movimiento quedarán a juicio del autor del proyecto. Fuera de dicha área se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

5.2.11. Urbanización.- Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la Edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

5.3. Determinaciones de Uso

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.- Residencial Unifamiliar.

Usos complementarios.- No se contemplan salvo el de garaje-aparcamiento.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

- Docente en edificación aislada.
- Hotelero: H-1 en edificación aislada.
- Sanitario: S-2 y S-4 en edificación aislada.
- Servicios Administrativos: A-1 en edificación aislada.
- Sociocultural: SC en edificación aislada.

Usos compatibles compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto que no podrán consumir más del 30% del aprovechamiento asignado a la manzana, incluidos los compatibles en edificio exclusivo. Se prohíben los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-5)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-0						D-0 Cd. 3ª
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario			S.5		S.5		
	Serv. Admtvos.							
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes	AL.1						
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial							
	Espectáculos							
	Hotelero							
	Hostelero							
	Oficinas	O.1		O.1		O.1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Art. 6. ORDENANZA ZUR-6 (Manzana cerrada)

6.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso residencial en manzana cerrada.

6.2. Clasificación

Se establecen dos grados:

1º.- Zona de manzana cerrada en Suelo Urbano asistemático.

2º.- Zona de manzana cerrada en Suelo Urbano resultado de ejecución de Planes Parciales o en Suelo Urbanizable en ejecución.

6.3. Determinaciones de Aprovechamiento

6.3.1. Alineaciones.- Serán las especificadas en el plano correspondiente o las que resulten del planeamiento subordinado.

6.3.2. Altura máxima.- La altura máxima será 5 plantas (16 m.) medidos hasta la parte inferior del forjado de la última planta en Grado 1º y la que se expone a continuación en Grado 2º.

UE-SUP-CE.1 ("La Zarzuela", antiguo P. General): 5 plantas + bajo porticado obligatorio con altura 3,60 m.

UE-SUP-CE.2 (Sector 1, "Fresnos I", antiguo Plan General): 4 plantas + quinta (*) retranqueada ocupando el 40% de la superficie.

UE-SUP-CE.3 (Sector 2, "Fresnos II" antiguo Plan General): 4 plantas + quinta (*) retranqueada ocupando el 40% de la superficie.

UE-SUP-CE.5 (Sector 3, "Las Nieves", antiguo Plan General): 4 plantas + quinta (*) retranqueada ocupando el 40% de la superficie.

(*) Las edificaciones construidas en el momento de Aprobación Inicial del Plan General se incorporan con 2 plantas retranqueadas con un 20% de ocupación.

6.3.3. Aprovechamiento.-

1. **Real:** El del sólido capaz resultante de la aplicación de las condiciones de altura máxima (número de plantas) y fondo edificable en Grado 1º. En Grado 2º igual al asignado.

2. Asignado: De acuerdo con lo dispuesto para el Aprovechamiento Tipo en el Área de Reparto, el aprovechamiento asignado será el resultado de aplicar una edificabilidad de 4 m²/m² a la franja comprendida entre la alineación y la línea de fondo máximo edificable en Grado 1º y la indicada en el anexo a esta Ordenanza en el Grado 2º.

3. Patrimonializable: En suelos consolidados con distribución de beneficios y cargas realizada en el 100% del Asignado. En suelos no consolidados el 90% del Asignado.

6.3.4. Calados.- No se establecen en Grado 1º. En Grado 2º se dejará al menos en sus dos primeras plantas uno o más calados con una longitud total mínima igual al 20% de la longitud del perímetro exterior de la manzana. Se permite la realización del calado en toda la altura de la edificación. La distancia mínima entre el calado y la esquina más próxima será de 20 m.

6.3.5. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 20 m.

6.3.6. Fondo edificable.- El fondo edificable máxima será de 12 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada, en planta superior a la baja y 20 m. en planta baja en Grado 1º, y la indicada a continuación en Grado 2º.

UE-SUP-CE.1	La fijada en los planos de ordenación el Plan Parcial y Proyectos de Compensación.
UE-SUP-CE.2	15 m.
UE-SUP-CE.3	14 m.
UE-SUP-CE.5	15 m.

6.3.7. Ocupación máxima.- La ocupación máxima sobre rasante será la resultante de aplicar las condiciones de fondo edificable. Bajo rasante se autoriza una ocupación del 100%.

6.3.8. Parcela mínima.- La parcela mínima será de 200 m² ó la existente si fuera menor en Grado 1º y la indicada a continuación en Grado 2º.

UE-SUP-CE.1	La existente.
UE-SUP-CE.2	1.000 m ²
UE-SUP-CE.3	1.000 m ²
UE-SUP-CE.5	1.000 m ²

6.3.9. Patios.-Exteriores: Serán inedificables sobre rasante.

Interiores: Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

6.3.10. Salientes y Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales en Grado 1º y a lo indicado a continuación en Grado 2º.

UE-SUP-CE.2 y 3.- Se permite la construcción de un vuelo máximo de 0,70 m. sin rebasar la mitad del ancho de la acera. Si se proyecta sobre ella la suma total de todos los elementos volados no superará el 50% de la longitud total de fachada.

UE-SUP-CE.1.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

6.3.11. Retranqueos.- No se admiten retranqueos a la alineación exterior.

6.3.12. Urbanización.- Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la Edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

6.4. Determinaciones de uso y destino de la edificación

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global.- Residencial

Uso predominante.- Residencial Multifamiliar.

Usos complementarios.- Los situados en planta baja de los admitidos como compatibles.

Usos compatibles.- En edificio exclusivo.- Ninguno.

En edificio compartido.- Los indicados en el cuadro adjunto, que no podrán consumir más del 25% del aprovechamiento asignado a la manzana, incluidos los compatibles en edificio exclusivo. Se prohíben los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-6)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A B	1 ^a 1 ^a	A B	2 ^a 2 ^a	A B	7 ^a 7 ^a	3 ^a
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-0 D-1	1 ^a 1 ^a	D-0 D-1	2 ^a 2 ^a			D-0 Cd. 3 ^a D-1
	Docente			DO-1 DO-3 DO-4 DO-5	2 ^a , 6 ^a 2 ^a 2 ^a 2 ^a	DO-3 DO-5	7 ^a 7 ^a	6 ^a
	Religioso	R-1	1 ^a	R-1.1	2 ^a			
	Sanitario		4 ^a	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2 ^a 2 ^a 2 ^a - 2 ^a	S-5 S-2	17 ^a 17 ^a	
	Serv. Admtvos.	A-1 A-3.1	1 ^a	A-1 A-3.1	2 ^a 2 ^a	A-1	7 ^a	
	Sociocultural	SC	1 ^a	SC	2 ^a			
Productivo	Almacenes	AL (I.1)	1 ^a	AL (I.1)	2 ^a			
	Industrial	I-1	1 ^a	I-1	2 ^a			
	Terciario Industrial	T	1 ^a	T	2 ^a			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial		Uso Característico					
Terciario	Comercial		4 ^a	C-1 C-2 C-5	2 ^a 2 ^a 2 ^a	C-1 C-2 C-5	17 ^a (*) 17 ^a 17 ^a	
	Espectáculos							
	Hotelero			H-1		H-1		
	Hostelero	HO-1	1 ^a	HO-1 HO-2 HO-3	2 ^a 2 ^a , 18 ^a 2 ^a			
	Oficinas		4 ^a	O-1 O-2 O-3	2 ^a	O-1 O-2 O-3	7 ^a 17 ^a	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos (incluidos complementarios) será del 30% y en todo caso la superficie de la planta baja.

(*) Previo Estudio de Detalle, en zonas anexas a otras existentes, con coeficiente de homogeneización igual al de uso exclusivo y previa justificación de impacto en usos residenciales.

ANEXO A ORDENANZA ZUR-6

Identificación	Nº parcela	Sup. suelo	Sup. edificable (m2c)
UE-SUP-CE-1			
MANZANA A	A-1	3.991,00	9.021,60
	A-2,1	1.038,00	2.211,28
	A-2,2	2.411,49	5.923,70
TOTAL		7.440,49	17.156,58
MANZANA B	B-1,1	1.102,88	3.258,54
	B-1,2	1.323,89	2.430,65
	B-1,3	1.504,59	4.248,48
	B-2,1	1.193,31	3.661,63
	B-2,2	2.152,98	5.328,13
TOTAL		7.277,65	18.927,43
MANZANA C	C-1	2.712,34	7.813,90
	C-2	2.821,44	7.769,00
TOTAL		5.533,78	15.582,90
MANZANA D	D-1	2.286,63	6.470,20
	D-2	2.248,65	6.354,00
	D-3	1.776,73	4.530,00
	D-4	1.938,52	4.719,90
TOTAL		8.250,53	22.074,10
MANZANA E	E-1	2.063,57	5.755,25
	E-2	3.438,12	10.121,55
TOTAL		5.501,69	15.876,80
MANZANA F	F-1,1	1.568,14	4.408,96
	F-1,2	1.771,15	5.620,90
	F-2	1.409,45	4.274,55
	F-3,1	1.334,75	3.887,97
	F-3,2	2.116,30	6.380,73
	F-4	1.532,72	3.925,00
TOTAL		9.723,51	28.498,11
MANZANA G	G-1	2.427,55	5.684,85
	G-2,1	1.186,46	2.668,50
	G-2,2	1.171,58	3.010,51
	G-3,1	1.508,50	3.767,81
	G-3,2	1.059,13	2.868,97
	G-4,1	1.099,83	3.318,10
	G-4,2	1.166,92	3.254,79
TOTAL		9.619,97	24.573,53

Identificación	Nº parcela	Sup. suelo	Sup. edificable (m2c)
MANZANA H	H-1,1	1.137,11	3.212,69
	H-1,2	1.004,88	2.824,11
	H-2	2.055,60	5.962,50
	H-3,1	1.038,53	3.773,13
	H-3,2	1.024,46	2.186,31
	H-4,1	1.066,40	3.061,36
	H-4,2	1.086,03	3.004,69
	H-5	2.229,27	6.139,25
	H-6	2.097,04	5.994,50
TOTAL		12.739,32	36.158,54
UE-SUP-CE-2			
MANZANA 1	40	1.450	3.613
	39a	3.810	8.910
	39b	3.460	8.026
TOTAL		8.720	20.549
MANZANA 2	41	1.560	3.553
	42	1.000	2.301
	43	3.339	7.864
	44	2.963	6.709
	45	1.156	2.877
TOTAL		10.018	23.304
MANZANA 3	46	1.344	2.985
	47a	1.042	2.038
	47b	1.162	2.906
	48a	1.568	3.931
	48b	2.094	4.680
	49	2.756	6.251
TOTAL		9.966	22.791
MANZANA 4	50	1.201	2.844
	51a	1.000	2.274
	51b	1.000	2.274
	51c	1.000	2.274
	52	2.322	6.263
	53	1.000	2.234
	TOTAL		7.523
MANZANA 5	54a	1.279	2.943
	54b	1.396	2.853
	54c	1.460	3.004
	54d	2.392	4.737
TOTAL		6.527	13.537

Identificación	Nº parcela	Sup. suelo	Sup. edificable (m2c)
UE-SUP-CE-3			
MANZANA 1	5	7.502	15.680
MANZANA 2	15	3.980	8.187
	34	1.956	3.900
	35	1.638	3.593
TOTAL		7.574	15.680
MANZANA 3	45	1.409	3.091
	54	14.096	3.087
	53	2.364	4.797
	61	1.041	2.090
	62	1.192	2.615
TOTAL		20.102	15.680
MANZANA 4	16	3.017	6.619
	36	1.203	2.249
	37	1.131	2.090
	38	2.151	4.722
TOTAL		7.502	15.680
MANZANA 5	63	2.331	4.722
	46	2.946	6.270
	64	2.225	4.688
TOTAL		7.502	15.680
UE-SUP-CE-5			
MC-1	1a	11.529,43	16.459,70
	1b	2.727,32	3.893,60
MC-2		13.019,25	18.586,70

Art. 7. ORDENANZA ZUR-7 (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada)

7.1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar de las Unidades de Ejecución de Distribución de Beneficios y Cargas (UE-DB) que no se asocian a otra de las Ordenanzas de Suelo Urbano.

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.).

7.2. Determinaciones de Aprovechamiento

7.2.1. Alineaciones.- Serán las definidas en el plano correspondiente o en las fichas de ordenación de las UE-DB.

La línea de posición de la edificación no coincidirá obligatoriamente con la alineación de la parcela, salvo indicación en contrario en la ficha de Ordenación de la Unidad.

7.2.2. Altura.- Será la indicada en la ficha de Ordenación. Mediante Estudio de Detalle, podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta que la altura máxima será la indicada en la actual ficha de Ordenación.

La relación entre plantas y altura será:

1 planta:	4,50 m.	5 plantas:	16,50 m.
2 plantas:	7,50 m.	6 plantas:	19,50 m.
3 plantas:	10,50 m.	7 plantas:	22,50 m.
4 plantas:	13,50 m.	8 plantas:	25,50 m.

Cuando fuera necesario para agotar el aprovechamiento asignado, se autoriza los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

7.2.3. Aprovechamiento.-

- 1. Real:** Será el sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación de los esquemas incluidos en las Unidades de Ejecución.
- 2. Asignado:** Será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la superficie de la parcela inicial.

3. Patrimonializable: Suelo consolidado: 100%.
Suelo no consolidado (UE): 90%.

7.2.4. Cubierta.- El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

7.2.5. Cumbre.- La cumbre de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

7.2.6. Fachada máxima.- La fachada máxima será de 70 metros, superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá de presentar un corte compositivo.

7.2.7. Ocupación máxima.- En caso de no venir fijada en las condiciones de ordenación, se establece una ocupación máxima del 50% sobre rasante y en un 75% bajo rasante, debiendo quedar, al menos, el 25% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo y todos los porcentajes aplicados a la parcela bruta inicial.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos. Las mesetas y rampas de acceso a garajes podrán situarse fuera del área delimitada como ocupación bajo rasante.

7.2.8. Posición de la edificación.- En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

7.2.9. Salientes y Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.10. Urbanización.- Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la Edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7.3. Condiciones Estéticas

7.3.1. Composición

1.1. Volúmenes.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

1.2. Fachadas.

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, si no se estableciese ésta, la fachada de mayor longitud no podrá rebasar una longitud de setenta (70) metros.

1.3. Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

1.4. Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

7.3.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

7.4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales.

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar.

Usos complementarios.- Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

Oficinas
Hotelero
Religioso
Sociocultural

Estación de Servicio.- Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m² en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

Administrativo.- A1 y A3.

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).

Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

Usos compatibles compartidos.- Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTAS.-

1. Esta Ordenanza tiene carácter de alternativa de la ZU-M en el ámbito de los Talleres Militares de Automovilismo.
2. Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A	1 ^a	A B	2 ^a 2 ^a	A B	7 ^a 7 ^a	3 ^a 3 ^a
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3 ^a 7 ^a	D-0 D-1	2 ^a			D-0 D-1 Cd. 3 ^a
	Docente		4 ^a	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2 ^a , 6 ^a 2 ^a 2 ^a 2 ^a	DO-3 DO-5	7 ^a 7 ^a	3 ^a
	Religioso		4 ^a	R-1.1	2 ^a			
	Sanitario		4 ^a	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2 ^a 2 ^a - 2 ^a	S-5 S-4 S-2 S-3	17 ^a 7 ^a 7 ^a 7 ^a	
	Serv. Admtvos.		4 ^a	A-1 A-3.1	2 ^a 2 ^a	A-1	7 ^a	
	Sociocultural		4 ^a	SC	2 ^a			
Productivo	Almacenes		4 ^a	AL-1 I-1	2 ^a			
	Industrial		4 ^a	I-1	2 ^a			
	Terciario Industrial		4 ^a	T	2 ^a			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4 ^a	C-1 C-2 C-5	2 ^a 2 ^a 2 ^a			
	Espectáculos							
	Hotelero		4 ^a	H-1	2 ^a			
	Hostelero		4 ^a	HO-1 HO-3	2 ^a 2 ^a			
	Oficinas		4 ^a	O-1 O-2 O-3	- 2 ^a	O-1 O-2 O-3	17 ^a 7 ^a	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20% y en todo caso la planta baja.

Art. 8. ORDENANZA ZUI-1 (Industria compacta)

8.1. Definición

Regula la edificación en zonas industriales de industria compacta.

8.2. Clasificación

Esta Ordenanza recoge las edificaciones existentes en la medida en que están amparadas por licencia, estableciendo unas determinaciones para industrias de nueva planta que tienden a recuperar la calidad urbana perdida como consecuencia de los parámetros inadecuados que han regulado la construcción industrial hasta este Plan General.

8.3. Ordenanza alternativa

1º. En parcelas con frente a calles en las que en la fachada opuesta existiera uso residencial, será alternativa la Ordenanza ZU-T-2º, no pudiendo autorizarse los usos previstos en la misma sin cumplir todos las determinaciones de aprovechamiento de dicha Ordenanza. Los usos terciarios y hosteleros existentes amparados por licencia quedan recogidos dentro de Ordenación.

2º. Como norma transitoria para edificaciones existentes y a efectos del cálculo de la diferencia entre el aprovechamiento asignado y el real, se tendrá en cuenta que la anterior regulación de edificabilidad se expresaba en m³/m², de forma que las ampliaciones de superficie edificable incluidas en el sólido capaz definido por dicha edificabilidad se entenderán patrimonializadas.

A estos efectos se indica a continuación las correspondencias en edificabilidades adoptadas por el Plan General:

Clave 10	-	6	m ³ /m ²	-	1,00	m ² /m ²	-	ZUI-1
Clave 11	-	5	m ³ /m ²	-	1,00	m ² /m ²	-	ZUI-1
Clave 12	-	5	m ³ /m ²	-	0,7	m ² /m ²	-	ZUI-2
Clave 13	-	5	m ³ /m ²	-	0,7	m ² /m ²	-	ZUI-2
Clave 14	-	3,6	m ³ /m ²	-	0,65	m ² /m ²	-	ZUI-2
Clave 16	-	6	m ³ /m ²	-	1,00	m ² /m ²	-	ZUI-2

8.4. Determinaciones de Aprovechamiento

8.4.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán las indicadas en el plano correspondiente o en su caso las que se determinen en Estudio de Ordenación de Volúmenes y viario interior del Plan Parcial (Sector Las Monjas).

8.4.2. Altura máxima.- La altura máxima será de 8 m. en parcelas existentes menores o iguales de 300 m² y 12 m. en el resto.

Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento exigieran mayor altura.

El número máximo de plantas será 2.

8.4.3. Aprovechamiento.-

1. **Real.**- El del sólido capaz definido por las condiciones de ocupación y altura máxima permitida para edificaciones de nueva planta. El sólido capaz construido en edificaciones existentes.

2. **Asignado.**- El resultado de aplicar una edificabilidad de 1,00 m²/m² de uso característico industrial sobre parcela neta (Aprov. Tipo propuesto para el Área de Reparto) o el existente si fuera mayor. En sectores de Plan General de 1986, el indicado por el Plan Parcial correspondiente.

3. **Patrimonializable.**- En suelo consolidado igual al asignado.

8.4.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 10 metros o la existente en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General si fuera menor.

8.4.5. Ocupación de parcela.- La ocupación de parcela para edificaciones de nueva planta será del 70% (*). En sectores del Plan General de 1986, la indicada en el Plan Parcial correspondiente.

8.4.6. Parcela.-

a) Tamaño.

Mínima: Será de 300 m² (o la existente si fuera menor).

Máxima: No se establece parcela máxima.

() A estos efectos, no se entenderán como de nueva planta las edificaciones para las que se hubiera obtenido licencia en fecha anterior a la Aprobación Inicial, con independencia de la vigencia de dicha licencia en la actualidad.*

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse inscribir en su interior un círculo de radio 5 m. en parcelas de superficie menor o igual de 300 m² y 8 m. en el resto.

c) Ajardinamiento.

Siempre que sea posible después del cumplimiento del estándar de aparcamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

- 1 árbol/100 m² ó fracción de parcela no ocupada por edificación.
- Una franja ajardinada en las alineaciones a viario con anchura de 1 m. complementada en su caso con jardinerías en aquellos puntos que se fijen de acuerdo con los Servicios Técnicos.

d) Separación entre edificios en el interior de la parcela.

Será de 6 m. salvo edificaciones adosadas.

e) Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de plantas bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que sobre rasante, con destino a aparcamiento, almacén y servicios complementarios, ligados a planta baja.

f) Cerramiento.

1) Linderos exteriores.- Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3,00 m. de altura total con una base maciza de 0,80 m. de altura siendo el resto permeable visualmente.

2) A linderos laterales y traseros.- Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no supere los 2,00 m. de altura total.

g) Frente continuo edificado.

Será como máximo de 100 m., salvo en el caso de una sola industria cuando se requiera mayor dimensión.

- 8.4.7. Retranqueos.**- A alineación exterior: Será como mínimo de 5 m. en parcelas de superficie igual o menor de 300 m² y 10 m. en parcelas de superficie igual o menor de 2.000 m² y 16 m. en el resto.
 A lindero lateral: Mínimo 3 m.
 A lindero posterior: Mínimo 4 m.

Los existentes se incorporan durante el periodo de vida de la edificación.

En edificaciones adosadas no se exigen, lógicamente, retranqueos laterales y tampoco posteriores si el adosamiento es también por el lindero posterior.

En el Sector Las Monjas los fijados por el Plan Parcial que son:

- Industria nido:
 - * Retranqueo frontal: no se establece
 - * Retranqueo lateral: no se establece
 - * Retranqueo posterior: 3,50 m.

- Industria adosada:
 - * Retranqueo frontal: 7,00 m.
 - * Retranqueo lateral: 4,00 m.
 - * Retranqueo posterior: 4,00 m.

Usos permitidos en el espacio de retranqueos.

A alineación exterior:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados

A linderos laterales y trasero:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	

Instalaciones auxiliares (*)

Almacenamiento (*)

(*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en planta con altura libre de 4,50 m. para permitir el paso a los camiones de bomberos.

8.4.8. Urbanización.- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

8.5. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global.- Productivo.

Uso/s predominante/s.-

- Industrial, Terciario Industrial y Almacenes en:

* Categoría I.1, I.2, en cualquier situación.

* Categoría I.3, excepto en parcelas con frente a calle límite de zona de Ordenanza residencial.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso principal sin acceso desde el exterior.

Usos compatibles.- En edificio exclusivo.

- Hostelero: HO.2 (discotecas), excepto en parcelas con frente a calle límite de zona de ordenanza residencial, en la que se incorporan las actividades existentes en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General.

Usos compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto que no podrán consumir más del 25% del aprovechamiento de la manzana.

Se prohíben los usos no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUI-1)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo							D-0 Cd. 3 ^a
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario			S-4		S-4		
	Serv. Admtvos.			A-1 A-3.1	2 ^a 2 ^a	A-1	2 ^a	
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes	Uso Característico						
	Industrial	Uso Característico						
	Terciario Industrial	Uso Característico						
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial							
Terciario	Comercial	C-8	4 ^a	C-8		C-8		
	Espectáculos							
	Hotelero							
	Hostelero							
	Oficinas			O-3 O-2	10 ^a 10 ^a	O-3 O-2	10 ^a 10 ^a	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

Art. 9. ORDENANZA ZUI-2 (Industria aislada)

9.1. Definición

Regula la edificación en zonas industriales de industria aislada o pareada.

Esta Ordenanza recoge las edificaciones existentes en la medida en que están amparadas por licencia, estableciendo unas determinaciones para industrias de nueva planta que tienden a recuperar la calidad urbana perdida como consecuencia de los parámetros inadecuados que han regulado la construcción industrial hasta este Plan General.

9.2. Determinaciones de Aprovechamiento

9.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán las indicadas en el plano correspondiente.

9.2.2. Altura máxima.- La altura máxima será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento exigieran mayor altura.

El número máximo de plantas será tres.

9.2.3. Aprovechamiento.-

- 1. Real:** El del sólido capaz definido por las condiciones de ocupación y altura máxima definida para edificaciones de nueva planta, por el edificio construido en instalaciones existentes.
- 2. Asignado:** El resultado de aplicar una edificabilidad de 0,75 m²/m² uso característico industria (Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto) sobre parcela neta o el existente para edificación consolidada si fuera mayor. En el SUP-CE-4, 0,65 m²/m².

3. Patrimonializable: En suelo consolidado igual al asignado.

9.2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 16 m.; 28 m. en el Sector Las Monjas.

9.2.5. Ocupación de parcela.- La ocupación máxima será del 50%. En el SUP-CE-4 del 60%.

9.2.6. Parcela.-

a) Tamaño.

La parcela mínima será de 1.000 m²; 1.500 m² en la UE-SUP-CE-4.
No se establece parcela máxima.

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse inscribir en su interior un círculo de radio 10 m.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar, siempre que sea posible después del cumplimiento del estándar de aparcamiento:

1 árbol/100 m² de parcela no ocupada por edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos laterales en edificaciones aisladas o pareadas de 1 m.

d) Separación entre edificios en el interior de la parcela.

Será de 6 m. salvo edificaciones adosadas.

e) Edificaciones bajo rasante.

Se permite la construcción de plantas bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que sobre rasante, con destino a aparcamiento, almacén y servicios complementarios, ligados a planta baja.

f) Cerramiento.

1) Linderos exteriores.- Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3,00 m. de altura total con una base maciza de 0,50 m. de altura como máximo siendo el resto permeable visualmente.

2) A linderos laterales y traseros.- Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no supere los 2,00 m. de altura total.

g) Frente continuo edificado.

Será como máximo de 100 m. Salvo en el caso de instalaciones de una sola industria cuando se requiera mayor dimensión.

9.2.7. Retranqueos.- A alineación exterior: Será como mínimo 10 m.

A lindero lateral: Mínimo 5 m. (Previo acuerdo material reflejado en el reparto de la propiedad podrán adosarse lateralmente dos industrias, en cuyo caso obviamente se suprime uno de los retranqueos laterales).

A lindero posterior: Mínimo 5 m.

En la UE-SUP-CE-4: A alineación exterior: 5,00 m.

A lindero lateral: 3,00 m.

A lindero posterior: 4,00 m.

Usos permitidos en espacios de retranqueos.

A alineación exterior:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados

A linderos laterales y trasero:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	

(*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en planta con altura libre de 4,50 m. para permitir el paso a los camiones de bomberos.

9.2.8. Urbanización.- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

9.2.9. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global.- Productivo.

Usos predominantes.-

Industrial y Almacenes, en:

- Categorías I.1, I.2 en cualquier situación.
- Categorías I.3, I.4, excepto en parcelas con frente a calle límite de zona de Ordenanza Residencial.
- Categoría I.5, en zonas industriales situadas al Oeste de la vía del ferrocarril (Áreas de Reparto n^{os} 23 y 27).

Terciario Industrial:

- Comercial C.7 y C.8.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso principal, sin acceso desde el exterior.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo: Oficinas
 Servicios Administrativos
 Estaciones de Servicio.
 Hostelero: HO.2 (discotecas)

Compartidos: Usos indicados en el siguiente cuadro, que no podrán consumir más del 25% del aprovechamiento de la manzana. Se prohíben los no especificados.

NOTA.- En el Sector Las Monjas, el espacio construido no productivo, si está adosado a las naves u otros edificios tendrá un máximo de 10 m. de profundidad. Si está exento 15 m. con iluminación por ambos lados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUI-2)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
		D-0	1ª	D		D-0	1ª	D-0
	Deportivo							
		DO-.5	1ª	DO-5		DO-5		
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario			S-4				
	Serv. Admtvos.							
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes	Uso Característico						
	Industrial	Uso Característico						
	Terciario Industrial	Uso Característico						
Red Viaria		AP-2.1		AP-2.2		AP-4		AP-1.2
	Aparcamientos							
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial			C-8		C-8	8ª	
	Espectáculos							
	Hotelero							
				HO-1	11ª			
	Hostelero			O-3 O-2	10ª 10ª	O-3 O-2	10ª 10ª	
	Oficinas							
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

Art. 10. ORDENANZA ZUI-3 (Industria en transformación)

10.1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas industriales en las que el modelo territorial del Plan General admite la posibilidad, previa la tramitación de la modificación puntual correspondiente, de su transformación en zonas residenciales y para las que incluye un diseño de referencia.

10.2. Determinaciones de uso y volumen

Hasta tanto no se lleve a cabo la modificación las determinaciones de aplicación serán las de la Ordenanza ZUI-1.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUI-3).								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo							D-0 Cd. 3ª
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario			S-4		S-4		
	Serv. Admtvos.			A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	2ª	
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes	Uso Característico						
	Industrial	Uso Característico						
	Terciario Industrial	Uso Característico						
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial							
Terciario	Comercial	C-8	4ª	C-8		C-8		
	Espectáculos							
	Hotelero							
	Hostelero							
	Oficinas			O-3 O-2	10ª 10ª	O-3 O-2	10ª 10ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El contenido de la ordenanza alternativa que deberá tramitarse como modificación del Plan General, aceptable para el modelo territorial propuesto es el siguiente:

Determinaciones de Aprovechamiento

1. Alineaciones y Rasantes.- Serán las especificadas, en las fichas de las unidades de ejecución o en los planos de ordenación incluidos en esta Ordenanza, completadas, en su caso, en el Estudio de Detalle o PERI, que se redacte.

2. Altura de la edificación.- La altura máxima de la edificación será de 6 plantas (19,50 m.), medidos desde la rasante hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

3. Aprovechamiento.-

a) Real: Igual al Asignado.

b) Asignado: 1,7 m²/m² de uso característico residencial multifamiliar libre (Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto) aplicado a la superficie de la parcela inicial.

c) Patrimonializable: Igual al Asignado en suelos consolidados.
90% del Asignado en suelos no consolidados.

Si las determinaciones de fondo y altura permitieran tan sólo la materialización del aprovechamiento patrimonializable, el Ayuntamiento podrá transferir su aprovechamiento a otras Áreas de Reparto en parcelas con exceso de aprovechamiento real sobre el asignado. En relación con lo anterior, no podrán adquirirse aprovechamiento por encima del patrimonializable en tanto no se garantice la posibilidad de materialización del aprovechamiento patrimonializable por todos los propietarios afectados.

4. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 20 m.

5. Fondo máximo.- El especificado, en su caso, en las fichas de la unidad o en los esquemas de ordenación del Plan General o del PERI.

6. Ocupación de parcela.- Será la especificada en las fichas de la unidad o en los esquemas de ordenación del Plan General o del PERI.

7. Parcela mínima.- Las parcelas mínimas serán las existentes en la superficie que resulte una vez efectuadas las cesiones exigidas por el Plan General, o las fijadas en el PERI.

8. Patios.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

9. Retranqueos.- No se exigen retranqueos sobre las alineaciones especificadas en los planos de las Unidades o de ordenación, salvo indicación en contrario del PERI.

10. Salientes y Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

11. Urbanización.- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global.- Productivo.

Uso predominante.- Residencial Multifamiliar.

Usos complementarios.- Los situados en planta baja de los admitidos como compatibles.

Usos compatibles:

En edificio exclusivo.- Terciario Industrial
Terciario Comercial
Hotelero
Oficinas
Dotacional

sin limitación de porcentaje. En ningún caso podrá superarse el aprovechamiento que se obtendría con la ordenanza que regula el uso inicial.

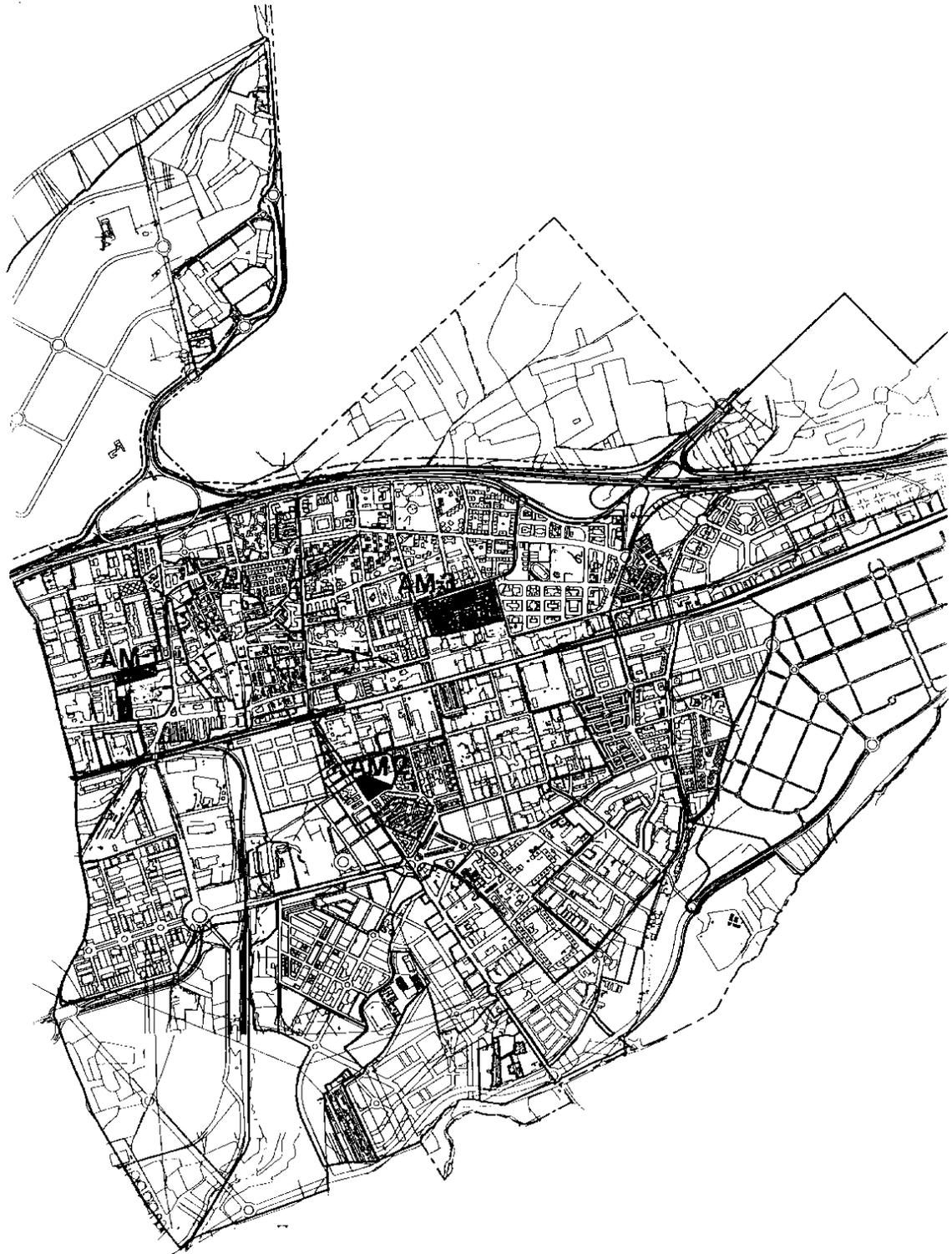
Compartidos.- Los especificados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUI-3)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A	1ª	A B	2ª 2ª	A B	7ª 7ª	3ª 3ª
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª
	Docente		4ª	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2ª, 6ª 2ª 2ª 2ª	DO-3 DO-5	7ª 7ª	3ª
	Religioso		4ª	R-1.1	2ª			
	Sanitario		4ª	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2ª 2ª - 2ª	S-5 S-4 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª	
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	7ª	
	Sociocultural		4ª	SC	2ª			
Productivo	Almacenes		4ª	AL-1 I-1	2ª			
	Industrial		4ª	I-1	2ª			
	Terciario Industrial		4ª	T	2ª			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4ª	C-1 C-2 C-5	2ª 2ª 2ª			
	Espectáculos							
	Hotelero		4ª	H-1	2ª			
	Hostelero		4ª	HO-1 HO-3	2ª 2ª			
	Oficinas		4ª	O-1 O-2 O-3	- 2ª	O-1 O-2 O-3	17ª 7ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%



Art. 11. ORDENANZA ZUI-4 (Terciario industrial y Oficinas)

11.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso mixto terciario industrial y oficinas.

11.2. Determinaciones de Aprovechamiento

11.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán las indicadas en el plano correspondiente.

11.2.2. Altura máxima.- La altura máxima será 12 m. (4 plantas).

11.2.3. Aprovechamiento.-

1. Real: La capacidad del sólido definido por la aplicación de las determinaciones de ocupación y altura máxima. En UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", igual al asignado.

2. Asignado: El resultado de aplicar una edificabilidad de 1 m²/m² de uso característico terciario industrial a la parcela neta. En UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", 0,63 m²/m².

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

11.2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será 30 metros.

11.2.5. Ocupación máxima.- La ocupación máxima será del 50%.

11.2.6. Parcela.-

a) Tamaño.

La parcela mínima será de 2.000 m² o la existente si fuera menor.

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse instalar en su interior un círculo de radio 15 m.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de 1 árbol por cada 100 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos de 1 m.

d) Separación entre edificios en el interior de la parcela.

Será de 6 m.

e) Edificación bajo rasante.

Se permite la construcción de planta bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que las parcelas sobre rasante con destino a aparcamientos, almacén, y servicios complementarios ligados a la planta baja.

f) Cerramiento.

Linderos exteriores.- Se recomienda un lindero integrado con la acera (caso de industria escaparate o similar) o separado por setos de baja altura, o, cuando sean necesarios por motivos de seguridad, cerramientos de base maciza de 0,50 m. de altura como máximo y una altura total de 2,50 m².

Linderos laterales y traseros.- Se recomienda cerramientos vegetales. Se admiten cerramientos de pantallas sónicas y similares en linderos con el ferrocarril con altura máxima de 4 m.

g) Frente edificado.

Será como máximo 100 m.

11.2.7. Retranqueos.- A alineación exterior: Será como mínimo 10 m.

A lindero lateral: 5 metros.

A lindero posterior: 5 metros.

Usos permitidos en el espacio de retranqueos.

A alineación exterior:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m ²	

A linderos laterales y trasero:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	

(*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en planta con altura libre de 4,50 m. para permitir el paso a los camiones de bomberos.

11.2.8. Urbanización.- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

11.3. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global.- Terciario.

Uso predominante.-

Terciario Industrial
Oficinas
Comercial C.2, C.3, C.6, C.7 y C.8
Hotelero

Usos complementarios.-

Los ligados funcionalmente al uso principal y sin acceso independiente desde el exterior.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo:

Industrial (I.1, I.2)
Almacenes (AL.1 y AL.2) -->(I.1, I.2)
Estaciones de Servicio
Docente (DO.5)
Administrativo (A.1)
Hostelero (HO.1, HO.2 y HO.3)
Sanitario (excepto S-1)

Compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compatibles en edificio exclusivo, se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

El Modelo Territorial del Plan General admite la modificación del uso predominante industrial a residencial con una edificabilidad de 1 m²/m², previa la tramitación de la modificación puntual correspondiente y la reserva de un mínimo de 20 m²/viv. de zona verde (con una dimensión mínima de 30 m. que en las parcelas colindantes con el ferrocarril deberá adosarse a su trazado) salvo que dicha zona verde viniera ya localizada en el Plan General (Unidades de Ejecución).

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUI-4)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
		D-0	1 ^a	D-0				D-0
	Deportivo							
		DO	1 ^a	DO				
	Docente							
	Religioso							
				S-4				
	Sanitario							
	Serv. Admtvos.							
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes	AL	4 ^a					
	Industrial							
	Terciario Industrial	Uso Característico						
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial							
Terciario	Comercial			C-7 C-8				
	Espectáculos							
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero							
	Oficinas			O-2 O-3		O-2 O-3		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

Art. 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario comercial y de ocio)

12.1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial, oficinas y ocio.

12.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

- 1º. Zonas situadas en el interior del casco urbano.
- 2º. Zonas comerciales insertas en tramas industriales.
- 3º. Zonas comerciales y de ocio periféricas.

12.3. Determinaciones de Aprovechamiento

12.3.1. Alineaciones.- Son las especificadas en el plano correspondiente del Plan General en las fichas de las Unidades de Ejecución o los que resulten del planeamiento subordinado que, según dicho documento, deba redactarse.

12.3.2. Altura máxima de la edificación.- La altura máxima será de 13 metros (cuatro plantas); en UE-SUP-CE-5, 8 m. (2 plantas); en UE-SUP-CE-2, 16 metros (cuatro plantas).

12.3.3. Aprovechamiento.-

1. Real: Igual al asignado.

2. Asignado: El indicado en la ficha de la Unidad, o en el planeamiento subordinado por el que se desarrolló el ámbito en el que se encuentre en Grado 1º (UE-SUP-CE-5, 2 m²/m²; UE-SUP-CE-1, 0,63 m²/m²; UE-SUP-CE-2, 1,5 m²/m²), 0,7 m²/m² en Grado 2º de uso característico comercial/ocio/espectáculos y 0,4 m²/m² en Grado 3º.

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

12.3.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será 10 m.

12.3.5. Ocupación máxima.- La ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta en Grado 1º (excepto en UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", en que la ocupación será la indicada en el plano de alineaciones), del 50% en Grado 2º y del 30% en Grado 3º; o las indicadas en el Planeamiento Subordinado por el que se desarrolló el ámbito a que pertenezcan las parcelas.

12.3.6. Patios.- Quedarán a juicio del autor del proyecto.

12.3.7. Parcela mínima.- La parcela mínima será la existente en Grado 1º o la fijada en el ámbito de planeamiento si fuera menor, 2.000 m² en Grado 2º y, la existente, resultante de la Ordenación en Grado 3º.

12.3.8. Relación con el entorno.- Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno. Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m. con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.3.9. Retranqueos.-

Grado 1º: No se establecen retranqueos, salvo en:

- UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela".- 10 m. a la alineación a viario y 5 m. a los restantes linderos.

- UE-SUP-CE.5, "Las Nieves".- 3 metros a lindero posterior.

- UE-SUP-CE.2, "Fresnos II".- 5 metros a linderos, 10 a lindero frontal.

Grado 2º: 5 m. a lindero de fondo y 10 m. a lindero de acceso.

Grado 3º: 10 m. a linderos.

12.3.10. Salientes y Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

12.3.11. Urbanización.- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

12.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global.- Terciario

Usos predominantes.-

Comercial (excepto C.4 y C.7 en Grados 1º y 2º y C.7 en Grado 3º).
Espectáculos
Hostelero
Oficinas.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso característico o principal.

Usos compatibles.

En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial (categoría a)
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario (excepto S-1)
- Sociocultural
- Terciario Industrial.

Compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compatibles en edificio exclusivo, se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T Grado 1º y 2º)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 DO-1	- 6ª	DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
	Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL	

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T) Grado 3°								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
		D-1		D				D
	Deportivo			DO-4		DO-4		Cd. 3ª
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-6				
	Serv. Admtvos.			A-1				
	Sociocultural	SC		SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL	4ª	AL	4ª	AL	4ª	
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			EST.				
Residencial	Residencial			V	8ª			
Terciario	Comercial	Uso Característico						
	Espectáculos	Uso Característico						
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero	Uso Característico						
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres	ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

Art. 13. ORDENANZA ZU-ES (Estación de Servicio)

13.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso Estación de Servicio, y en las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante.

13.2. Determinaciones sobre volumen

13.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán definidas en el Proyecto de Obra o, en su caso, el Estudio de Detalle, respetando como mínimas las secciones viarias previstas en el Plan General.

13.2.2. Altura máxima.- La altura máxima será de 1 planta (8 m.), permitiéndose superar dicha altura para poste de señalización y soluciones compositivas de la Estación de Servicio.

13.2.3. Aprovechamiento.-

1. Real: Igual al asignado.

2. Asignado: El resultado de aplicar a la superficie neta una edificabilidad de 0,3 m²/m² de uso Estación de Servicio.

3. Patrimonializable: En suelos consolidados igual al asignado. En suelos no consolidados 90% del asignado.

13.2.4. Fachada mínima.- No se establece.

13.2.5. Fondo edificable.- No se establece.

13.2.6. Ocupación de parcela.- La ocupación máxima de parcela con edificación sobre rasante será del 60%, computando como ocupación la zona cubierta con marquesinas, excepto los vuelos situados sobre retranqueo a viario.

13.2.7. Parcela mínima.- La parcela mínima será de 1.000 m².

13.2.8. Retranqueos.- La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 metros de la calzada actual de las vías a que dé frente.

13.2.9. Ubicación de la edificación.- Para la ubicación de la edificación, accesos a la Estación de Servicio, la colocación de los talleres de automóviles, lavado y engrase... etc., deberá redactarse un anteproyecto de ordenación de la parcela que deberá aprobarse por la Comisión de Gobierno.

13.3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global.- Estación de servicio.

Uso predominante.- Estaciones de Servicio.

13.4. Condiciones particulares

1. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2. Los talleres de automóviles anexos no podrán tener una superficie superior a 200 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 15 m² de taller.

3. Se admiten servicios de lavado y engrase que deberán cumplir las determinaciones sobre talleres previstas en las Ordenanzas Generales.

4. Se admiten las pequeñas instalaciones de alimentación y complementos con superficie máxima de 200 m² regulado por las condiciones generales del uso comercial.

5. Se admiten pequeñas oficinas para servicios administrativos con superficie máxima de 100 m².

6. Deberá ajardinarse el 20% de la superficie inicial de la parcela.

Art. 14. ORDENANZA ZU-RV (Red Viaria)

14.1. Definición

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones en Suelo Urbano y Urbanizable. Se complementa con la N-RV para Carreteras y Caminos.

El Plan General señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal que podrá ajustarse en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

En el plano de secciones se indica una tipología de las mismas referidas al ancho de la calle, con objeto de que sirva de referencia para los proyectos de urbanización municipales.

14.2. Condiciones de diseño

El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria, señalándose aquí algunas matizaciones para el diseño de calles compartidas, y plataformas reservadas, que deben entenderse subsidiarias de las que se incluyan en la Instrucción para el Diseño de la Red Viaria a redactar por el Ayuntamiento.

14.2.1. Calles compartidas o calles de coexistencia

Las bandas destinadas específicamente a la circulación de peatones, con un trazado que no sea tortuoso deberán tener una anchura comprendida entre 2,50 y 3 m.

Se diferenciarán unas bandas de protección de la edificación de 0,50 a 0,75 m.

Las bandas de circulación de vehículos tendrán una dimensión máxima de 3 metros admitiéndose su diferenciación con un leve desnivel de 3 a 5 m. respecto al resto de la calle.

Las plazas de aparcamiento estarán perfectamente delimitadas en el pavimento.

Si en la calle de coexistencia circula un autobús, el carril debe disponerse por el centro con una señalización clara del tipo bolardos o similar.

En lo que se refiere a firmes se recomienda el firme con base de hormigón, y en relación a los pavimentos, se recomienda el adoquinado, o enlosado, o el hormigón.

14.2.2. Plataformas reservadas

Carril-bus.

La dimensión recomendable para el carril-bus será de 3,30 m. con un mínimo de 3,00 m. para un sentido de circulación y 6,00 m. para dos sentidos.

Siempre que sea posible, el pavimento del carril-bus debe diferenciarse por el color o el tipo de pavimento del resto de la calzada.

Carril-bici.

Hasta tanto se redacte la instrucción técnica para los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes recomendaciones de diseño:

1. El pavimento será de distinto color que el de la acera (se recomienda adoquín rojo sin bisel o similar), con un desnivel de 4 cm. y 10 cm. respecto a la acera o calzada/apto respectivamente.

2. En las calles con carril-bici unidireccional los árboles se plantarán entre éste y la acera.

3. Si existen aparcamiento el carril discurrirá entre éste y la acera con los desniveles especificados en el punto 1.

4. Se dispondrá de la adecuada señalización y balizamiento, en la embocadura de cada tramo se instalará una señal expresiva del uso (bicicleta blanco sobre fondo azul).

5. Los vados para los carriles se señalarán mediante balizas de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con calzadas hasta una altura máxima de 2 cm. Cuando sea previsible la invasión por el automóvil, se tomarán las medidas necesarias para impedirlo (bolardos, árboles, etc.).

14.2.3. Plantaciones arbóreas

El tamaño mínimo de los árboles será de 2,5 m. de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. de perímetro del tronco medido a 1 m. del suelo en los de hoja caduca.

Deberá preverse los correspondientes tutores con al menos dos guías verticales y las abrazaderas correspondientes.

14.2.4. Plazas de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento en línea debidamente señalizadas no superarán consecutivamente como referencia las cuatro unidades prolongándose la acera hasta la calzada en una longitud de 5 m. entre cada cuatro plazas.

En caso de aparcamientos en batería la distancia máxima de referencia en contigüidad será de 15 m. Haciéndose avanzar la acera, como en el caso anterior en una longitud mínima de 2 m.

El Ayuntamiento en zonas específicas podrá ampliar o disminuir la longitud del espacio acerado intermedio entre conjuntos de aparcamiento.

14.2.5. Colocación de báculos en calzadas de vehículos

La distancia entre el borde de la calzada y báculos de luz o arbolado será como mínimo de 0,45 m.

14.3. Determinaciones de instalación

Trazado.- En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Evacuación de pluviales.- Para facilitar la evacuación de pluviales se dispondrán de pozos-sumideros según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.

Servicios de infraestructuras.- Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras y Normas Técnicas Municipales.

14.4. Usos Permitidos

Además de los servicios indicados en las aceras se permite la instalación de:

Farolas y báculos de iluminación.

Pequeños centros de mando para el alumbrado.

Bocas de incendios.

Cabinas telefónicas.

Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).

Mobiliario urbano (bancos, papeleras... etc.).

Monopostes de expedición de carburantes previa concesión administrativa.

La instalación de estaciones de servicio o monopostes se autorizará teniendo en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.

NOTA.- En el Plano de Estructura Urbana se incluye la red principal de itinerarios no motorizados.

Art. 15. ORDENANZA ZU-ST (Estación de mercancías)

15.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso exclusivo estaciones de mercancías y viajeros.

15.2. Determinaciones de Aprovechamiento

Dado que se trata de actuaciones singulares el aprovechamiento será el necesario para el desempeño de las funciones propias de las estaciones.

Las estaciones de mercancías tendrán como aprovechamiento máximo el industrial asignado a las zonas colindantes.

Las estaciones de viajeros no podrán superar la altura máxima admitida a las áreas colindantes, con un mínimo garantizado de 12 m.

15.3. Determinaciones de Uso

Uso Característico.- Estaciones de mercancías o autobuses.

Usos Complementarios.- Los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Art. 16. ORDENANZA ZU-E (Equipamientos)

16.1. Definición

Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamientos excepto el cementerio.

El Plan General asigna un uso que tiene carácter indicativo e informa de la estrategia del Plan General para satisfacer la necesidad de la población.

La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo.

16.2. Determinaciones sobre Aprovechamiento

16.2.1. Alineaciones.- Serán las indicadas en el plano de Alineaciones del Plan General, en la ficha de la Unidad de Ejecución o las que se determinen en el planeamiento de desarrollo (PERI, ED) que deba redactarse.

16.2.2. Altura máxima.- La altura máxima en suelos de uso específico tres plantas (12 m.) medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

En reservas incluidas en la trama urbana la fijada en las Ordenanzas de la zona.

16.2.3. Aprovechamientos.- En reservas incluidas en la trama urbana será el fijado en la Ordenanza de la zona, con uso característico dotacional.

En suelos de uso específico:

- 1. Real:** El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima y ocupación máxima.
- 2. Asignado:** El resultado de aplicar una edificabilidad de 2,00 m²/m² de uso característico dotacional sobre la parcela neta inicial.
- 3. Patrimonializable:** En suelos consolidados y dotaciones públicas igual al asignado. En suelos no consolidados de dotaciones privadas el 90% del asignado.

16.2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 20 m.

16.2.5. Ocupación máxima.- Para dotaciones incluidas en la trama urbana la fijada en la Ordenanza de la zona. Para suelos de uso específico será igual al 70% de la parcela neta.

16.2.6. Parcela mínima.- Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trate con un mínimo de 1.000 m² o la existente y fuera menor.

16.2.7. Retranqueos.- En reservas incluidas en la trama urbana se estará a lo dispuesto en la ordenanza correspondiente. En reservas de uso específico se exigirá un retranqueo de 5 m. a linderos excepto que en el Plano de Alineaciones se reflejen retranqueos menores.

16.2.8. Salientes y Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o, en su caso, a la particular de la zona.

16.3. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global.- Dotacional.

Uso predominante.- Dotacional.

Usos complementarios.- Los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo: Ninguno.

Compartidos: Sólo se admite el residencial (1 vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio).

En el equipamiento administrativo y en el religioso se admite en edificio exclusivo y compartido el uso vivienda para residentes (militares, guardias civiles, religiosos... etc.).

Art. 17. ORDENANZA ZU-M y SG-M (Zonas militares)

17.1. Definición

Regula la edificación en los terrenos calificados de uso estratégico militar, tanto en Suelo Urbano como Sistemas Generales no incluidos en ninguna clase de suelo.

17.2. Determinaciones de Uso y Aprovechamiento

Serán las necesarias para el cumplimiento de su función, de acuerdo con la legislación militar vigente.

Los usos que puedan edificarse de los contemplados en las Ordenanzas Generales del Plan deberán cumplir las condiciones que en los mismos se determinan.

En las instalaciones del casco urbano (Talleres de Automovilismo), la altura máxima será de 4 plantas (16 m.), exceptuándose los elementos singulares que para el cumplimiento de su función requieran mayor altura.

Para esta reserva el Plan General establece como uso alternativo el residencial Ordenanza ZUR-7 con las determinaciones de aprovechamiento que se determinan en la ficha de la Unidad de Actuación correspondiente que son referenciales para el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior que deberá redactarse una vez trasladadas las instalaciones militares. La transformación de uso se llevará a cabo previo convenio con el Ayuntamiento. El Plan General, fija y califica como Sistema General, los terrenos para la reubicación de los talleres.

Los suelos ocupados por la Base Aérea, debido a su carácter secreto (se trata de una zona censurada), se recogen en el Plan General como Sistema General Militar existente, sin incluirlo en ninguna clase de suelo, conforme se admite por la legislación urbanística vigente. (Artículo 7, Ley 20/1997 de 15 de Julio de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo). Obviamente, su conservación y mantenimiento, por sus especiales características, corren a cargo del Ejército. Su transformación a usos no militares dará lugar a la revisión del Plan General, en cuyo proceso, y una vez desaparecida la censura, deberá procederse a la clasificación del suelo en base a las condiciones objetivas y al modelo territorial que se adopte en la citada Revisión para la ciudad.

Art. 18. ORDENANZA ZU-SF (Cementerio y Servicios funerarios)

18.1. Definición

Regula la edificación y el uso en las zonas de uso exclusivo cementerio.

18.2. Determinaciones de Aprovechamiento

Serán las requeridas para el correcto desempeño de la función de enterramiento y servicios funerarios según la legislación vigente.

La altura máxima será de 3 plantas (12 m.).

18.3. Determinaciones de Uso

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Se permiten las oficinas, religioso, almacenes y servicios administrativos, ligados a la actividad principal de Cementerio y Servicios Funerarios.

Deberá reservarse al menos 25 plazas de aparcamiento para vehículos.

A efectos de regulación de usos, los tanatorios se asimilan a Uso Administrativo A-3.

Art. 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres)

19.1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

19.2. Clasificación

Se distinguen cuatro clases de zonas verdes:

1. Espacios libres.- Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.

2. Zonas verdes de barrio.- Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.

3. Parques de ciudad.- Son parques de tamaño superior a las tres Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.

4. Parque de protección.- Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parque las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente las zonas verdes del tipo 3 cumplen, además, las funciones de las de los tipos 1 y 2 para las áreas edificadas más próximas.

En las zonas verdes y espacios libres colindantes con carreteras, se admite por modificación de accesos y salidas, reestructuración de nudos... etc., pequeños cambios de perímetro, apertura de vías, etc., siempre que en conjunto no supongan una disminución de la superficie calificada mayor del 5%.

19.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m²/m² al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m²/m² para las del tipo 3 y 0,02 m²/m² para las del tipo 4.

19.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 2 (con superficie mayor de 2 Has.) y 3 y 4 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.
- Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en los tipos 2, 3 y 4 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.
- Oficinas al servicio del parque en tipos 2, 3 y 4.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.

Art. 20. ORDENANZA ZU-EP (Espacios libres privados)

20.1. Definición

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente.

20.2. Clasificación

Se incluyen dentro de este tipo de espacios:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.
2. Los espacios interbloque en zonas de bloque abierto.
3. Los espacios libres en viviendas unifamiliares.

20.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso.

Categoría 1.- Son espacios inedificables, en los que sólo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados, las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

La altura máxima será de 3,00 m. La ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa con uso dotacional privado.

Categoría 2.- Son espacios inedificables en los que, caso de estar adscritos a las comunidades de propietarios de los edificios de la parcela inicial, se permite la edificación sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Previo Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario con altura máxima de 5 m. y una ocupación no superior al 30% de la superficie del espacio adscrito. El aprovechamiento consumido se entiende lucrativo y podrá adquirirse del Ayuntamiento o

por transferencia de otras parcelas en caso de haberse patrimonializado la totalidad del asignado.

Categoría 3.- Son espacios inedificables en los que no se permite ninguna edificación consumidora de volumen excepto pequeñas casetas para aperos de jardinería, desmontables.

20.4. Determinaciones de Uso

Usos permitidos.-

Categoría 1:

Deportivo comunitario D-0.

Garaje aparcamiento, en una ocupación máxima del 70% salvo lo indicado en la Ordenanza Particular de la zona.

Zona verde.

Categoría 2:

Deportivo comunitario D-0.

Sociocultural comunitario.

Garaje aparcamiento para residentes, con una ocupación máxima del 70%.

Aparcamiento en superficie ocupando un máximo del 30% de la superficie del espacio libre

Zona verde (obligatorio el ajardinamiento del 40% de la superficie).

Categoría 3:

Deportivo familiar (piscinas, pistas de tenis y similares).

Zona verde.

Aparcamiento subterráneo respetando las condiciones de ocupación de la ordenanza correspondiente.

Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m. de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

20.5. Condiciones de ordenación

Categorías 1 y 2.-

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios (pasillo de 3 m. de anchura) y, en su caso, de ambulancias, coches funerarios, mudanzas, etc., cumpliéndose las normas de accesibilidad y seguridad que le sean de aplicación.

Categoría 3.- Las modificaciones topográficas respecto del terreno inicial que pudieran corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrán dar lugar a aprovechamiento no computable.

Las instalaciones no podrán afectar a la seguridad de las edificaciones de las parcelas colindantes.

Urbanización.- La urbanización de los espacios de Categoría 2 y los de Categoría 1 cuando sean accesibles desde el exterior requerirá la presentación de un proyecto complementario de obras de urbanización, en el que se reflejen no sólo las redes de infraestructuras (garantizando su independencia de las municipales) sino la pavimentación, el mobiliario urbano y las características del ajardinamiento (al menos el 40% de la superficie) así como el vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos y los módulos económicos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero debidamente actualizados.

Vallado.- El vallado de los espacios libres se efectuará bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar de altura 1,00 m. y resto con enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m.

Las puertas del aparcamiento en la categoría 3ª tendrá una altura máxima de 1,50 m.

Cuando las viviendas unifamiliares respondan a una promoción unitaria, el vallado constituirá una unidad compositiva que sólo podrá modificarse de forma conjunta en el frente de la manzana.

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

El Plan General prevé la realización de tres PERIS, con independencia de que la gestión cotidiana aconseje la ejecución de otros ahora no considerados necesarios o, al menos, no imprescindibles, como es el caso del PERI del Polígono Los Girasoles para el que se definen los parámetros básicos en la Ordenanza ZUI-3.

Se trata, en primer lugar, del entorno del Barrio de San Benito que requiere una ordenación cuidadosa para integrar tanto hacia el interior (las viviendas existentes) como hacia el exterior; en segundo lugar, de la Base de Automovilismo que por su importancia requiere de una ordenación ajustada a las necesidades del momento en que se produzca el traslado, y a las previsiones de cubrición del ferrocarril y ampliación de la estación, en tercer lugar, el solar de la Casa Grande y entorno cuya ordenación y servicio de aparcamiento requiere de un estudio pormenorizado y en cuarto lugar la Colonia "La Zapatería" que se determina para garantizar la conservación ambiental del ámbito.

UE-OD-PERI 1, Barrio de San Benito.-	Superficie total:	99.805 m2
	(S.G. interiores):	12.220 m2
UE-OD.PERI 2, Automovilismo.-	Superficie total:	164.513 m2
UE-OD-PERI 3, Casa Grande.-	Superficie total:	15.253 m2
	(S. G. Interiores):	-
UE-OD-PERI 4, Zapatería.-	Superficie total:	24.269 m2
	(S.G. interiores):	-

Art. 21. NORMA URBANÍSTICA NSU-PERI 1, "San Benito"

21.1. Definición

Regula el desarrollo urbano del entorno del Barrio de San Benito, mediante Plan Especial de Reforma Interior.

21.2. Objetivo

Ordenación del entorno con incorporación de las edificaciones existentes y conexión con el tejido urbano circundante, consolidando una trama urbana cohesionada.

21.3. Determinaciones de Aprovechamiento

21.3.1. Altura máxima.- La altura máxima será de tres plantas (10 m.) excepto en el margen de la Ctra. de Loeches donde se admiten edificaciones multifamiliares con una altura máxima de cinco plantas (16,5 m.).

21.3.2. Aprovechamiento.- El aprovechamiento tipo será 0,5 m²/m² de uso característico residencial multifamiliar.

21.3.3. Condiciones de Ordenación.- Se incorporarán a la trama proyectada las viviendas existentes, pudiendo afectar a aquellas fincas que requieran la citada incorporación, y ello aun cuando las citadas viviendas se incorporan con Ordenanza ZUR-3.

La mayor densidad y altura se localizará al borde de la Ctra. de Loeches.

21.3.4. Densidad máxima.- La densidad máxima será de 50 vivs. Tipo/Ha. (excluidas las viviendas existentes).

21.3.5. Tipología de edificación.- La edificación será la de vivienda unifamiliar en trama de casco y la de bloques o manzanas con alineación a fachada.

Se admiten los condominios.

21.4. Determinaciones de Gestión/Cesiones

Sistema de Actuación.- Cooperación iniciativa pública.

Las cesiones mínimas serán las siguientes:

Zonas verdes	8.000 m2
Equipamientos	4.000 m2
Sistemas Generales interiores	11.400 m2.

21.5. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global.- Residencial

Uso predominante.-

Residencial unifamiliar/Condominios - 55% de aprovechamiento.

Residencial multifamiliar - 40% de aprovechamiento.

Terciario Comercial - Mínimo: 8 m2/vivienda.

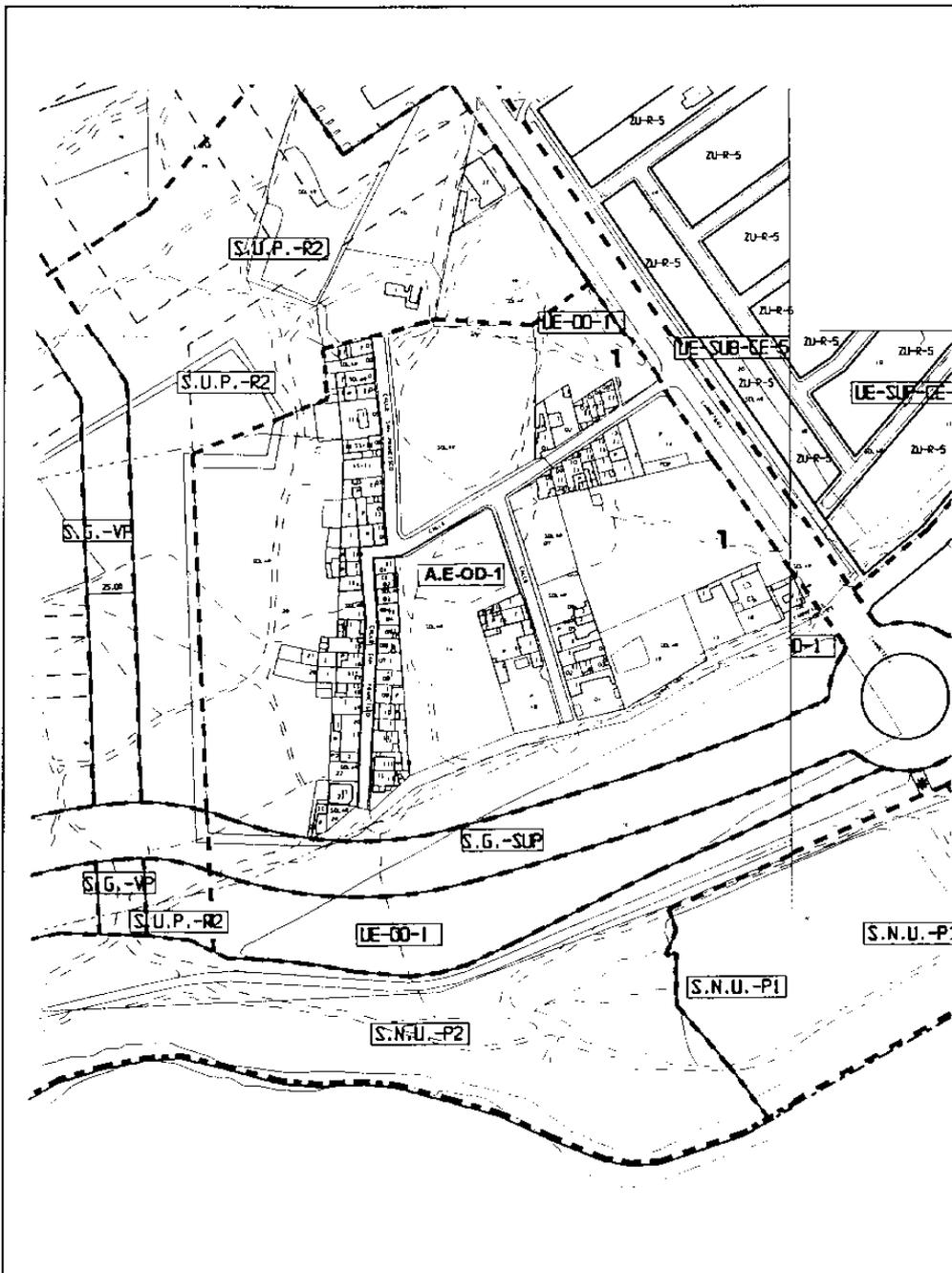
Usos compatibles.- Los admitidos en la Ordenanza ZUR-3.

21.6. Otras condiciones

Deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.



LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN.

Art. 22. NORMA URBANÍSTICA NSU-PERI 2, "Automovilismo"

22.1. Definición

Regula el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-OD.2 mediante Plan Especial de Reforma Interior.

22.2. Objetivo

Diseñar la trama urbana de los actuales talleres de Automovilismo una vez trasladada la actividad al nuevo emplazamiento previsto por el Plan General, conectando las dos zonas de la ciudad y ampliando la Estación hacia el Sur.

22.3. Determinaciones de Aprovechamiento

22.3.1. Altura máxima.- La altura máxima de la vivienda multifamiliar será de 5 plantas (16,5 m.). La de condominios 3 plantas (10 m.).

22.3.2. Aprovechamiento tipo.- 0,8 m²/m² de uso característico residencial multifamiliar libre.

22.3.3. Condiciones de Ordenación.- En la ficha de la Unidad de Ejecución se incluye un diseño indicativo de las intenciones de estructura urbana del Plan General, que deberá tomarse como referencia para el PERI, que deberá alcanzar al menos los siguientes objetivos de tejido urbano:

1. Realización de una estación complementaria a la existente con aparcamiento disuasorio arbolado.
2. Ampliación del parque mediante la ejecución de una banda ajardinada de al menos 50 m. de ancha.
3. Conexión con el tejido urbano existente en el entorno Sur a través de la calle Arganda y de la ampliación de la calle Chinchón.
4. Incorporación al diseño de la conexión con la zona Norte que amplía el paso peatonal bajo el ferrocarril.
5. Previsión de una posible cubrición del ferrocarril que permita actividades deportivas y de ocio sobre el tendido ferroviario.
6. Mantenimiento de las edificaciones de interés.

22.3.4. Densidad máxima.- La densidad máxima será de 65 vivs. tipo/Ha.

22.3.5. Tipología de la edificación.- La tipología predominante será la de bloques con alineación a fachada con espacios libres interiores o manzana cerrada con patio no edificado.

La vivienda unifamiliar se admite en pequeños bloques de baja densidad con garaje común (condominios).

22.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.- Residencial Multifamiliar (mínimo 70% del Aprovechamiento).

Usos Compatibles.-

En edificio exclusivo:

Comercial (En el entorno de la nueva estación. Mínimo 15 m²/viv. de los que 8 m² serán comerciales, máximo 20% del Aprovechamiento)

Hotelero

Terciario de oficinas

Compartidos.- A fijar por el Plan Especial.

22.5. Determinaciones de Gestión/Cesiones

22.5.1. Cesiones mínimas.- Las cesiones mínimas a localizar por el PERI serán

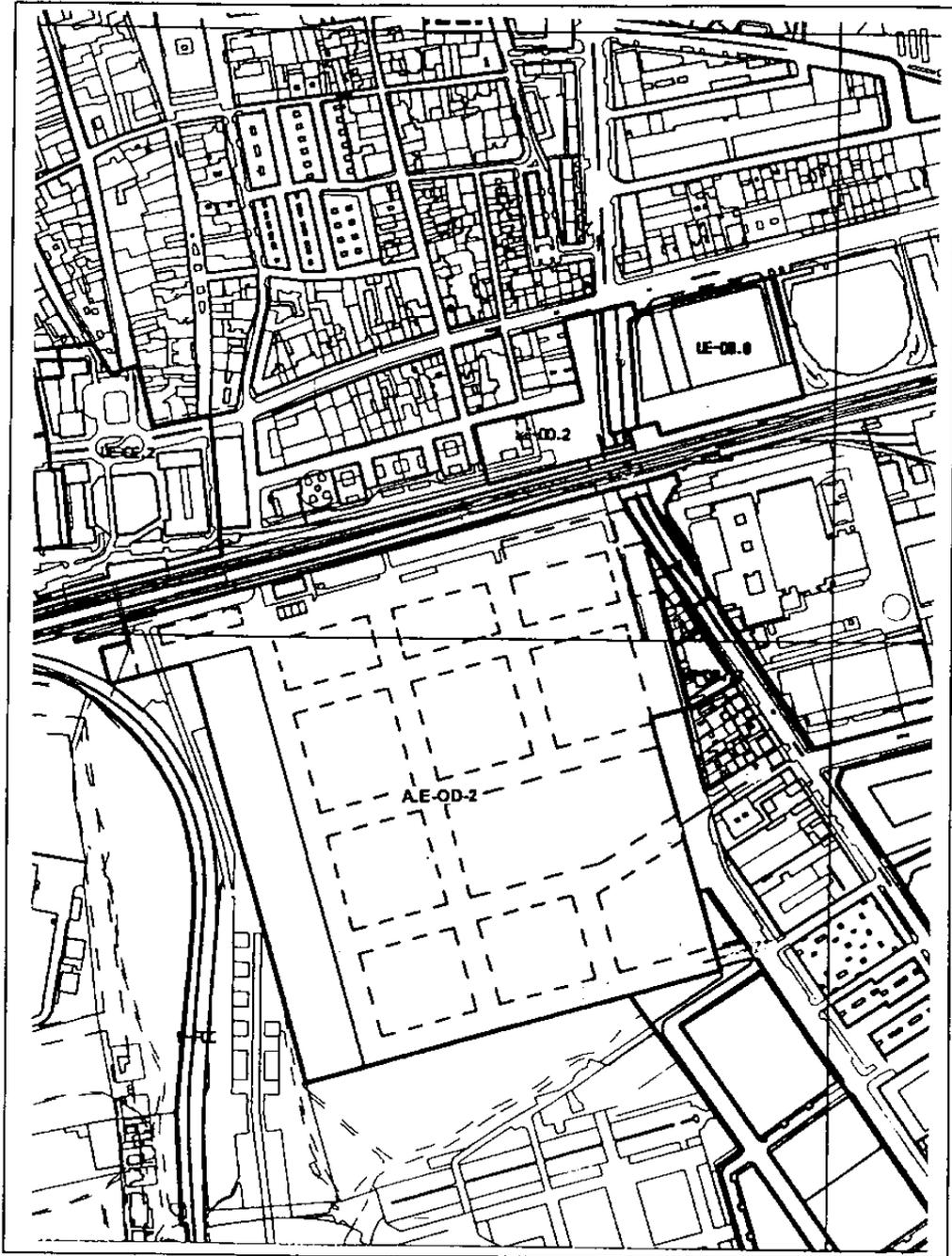
Espacios libres	26.700 m ²
Dotaciones/equipamientos	15.400 m ² .

22.5.2. Sistema de Actuación.- Será fijado por el Ayuntamiento en base al convenio de traslado de las instalaciones actuales.

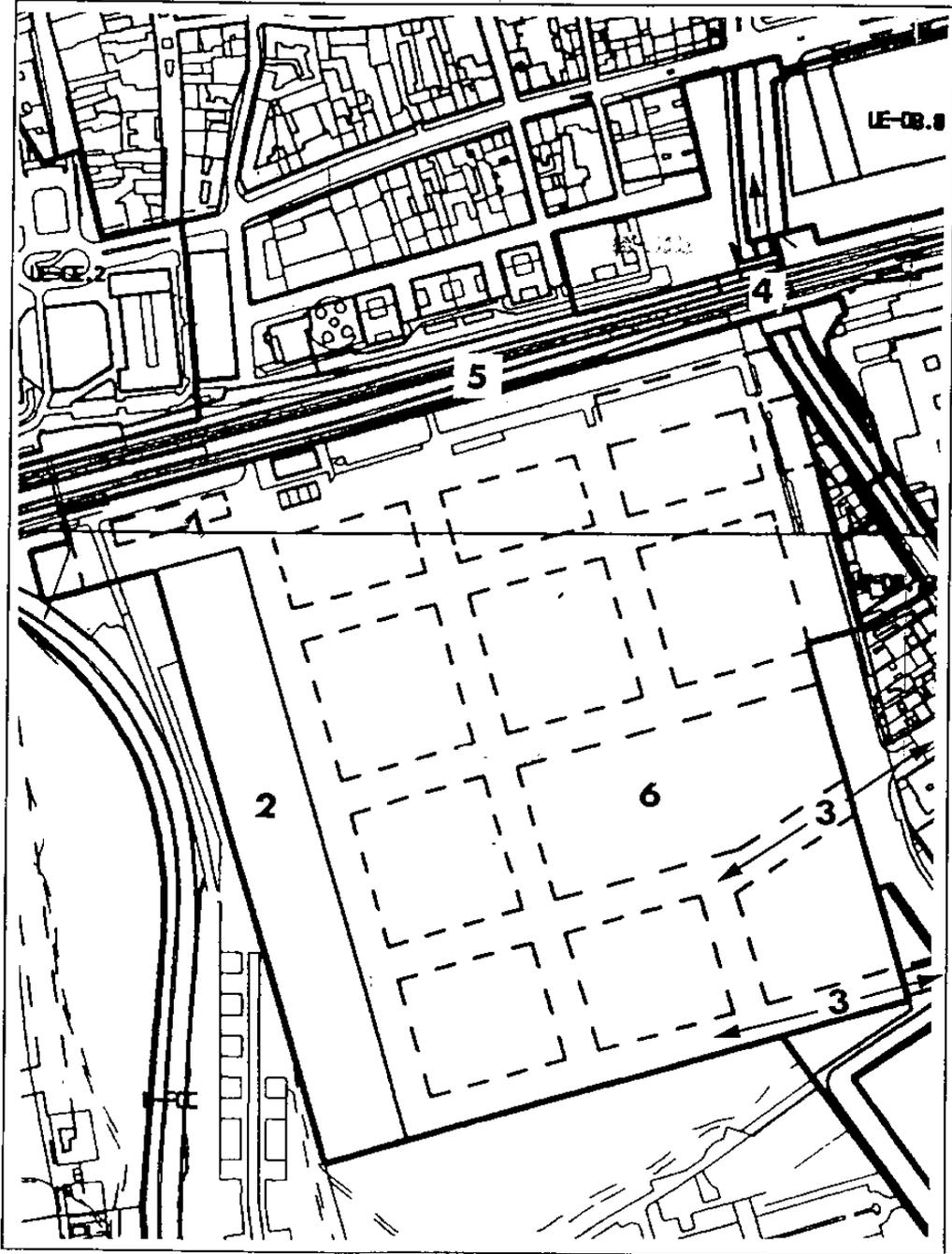
22.5.3. Plazo.- Dada la importancia de la acción para la ciudad, se tratará de realizar en el primer cuatrienio.

22.6. Otras condiciones

Deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas. Deberá instalar pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruido y de las alturas y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afecciones derivadas del ferrocarril.



LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN.

Art. 23. NORMA URBANÍSTICA NSU-PERI 3, "Casa Grande"

23.1. Definición

Regula el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-OD.3 mediante Plan Especial de Reforma Interior.

23.2. Objetivo

Resolver los problemas de accesibilidad tanto de vehículos (turismos y autobuses) como de peatones y tanto en superficie como bajo rasante, así como las ampliaciones de la Casa Grande y solar próximo, con ubicaciones de aparcamiento.

23.3. Determinaciones de Aprovechamiento

23.3.1. Altura máxima.- La altura máxima será la de los edificios de más altura existentes en la Casa Grande, la fijada en la ZUR-1 en el resto de los suelos edificables.

23.3.2. Aprovechamiento.- El fijado por la Ordenanza que afecta a cada parcela (ZUR-1 y ZUT-1º: 1,2 m²/m²).

23.3.3. Condiciones de Ordenación.- En la ficha de la Unidad de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la posible resolución de circulaciones y accesos a aparcamientos que deberá reestudiarse en el PERI.

La posible conexión del solar exterior con la Casa Grande y utilización bajo rasante de suelos públicos deberá ser convenida previamente con el Ayuntamiento de Torrejón.

La edificación en el interior del suelo de la Casa Grande deberá definirla el PERI, con informe favorable de la CAM.

23.3.4. Tipología de la edificación.- Será decidida por el PERI respetando las normas estéticas del Catálogo de Edificios.

Las posibles edificaciones a ubicar en la Casa Grande deberán ser coherentes estéticamente (forma, materiales, situación) con las construcciones existentes.

23.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global.- Terciario Hotelero y Hostelero.

Uso predominante.- Hotelero y Hostelero.

Usos Compatibles.-

En edificio exclusivo:

- En zona de Ordenanza ZUR-1.-

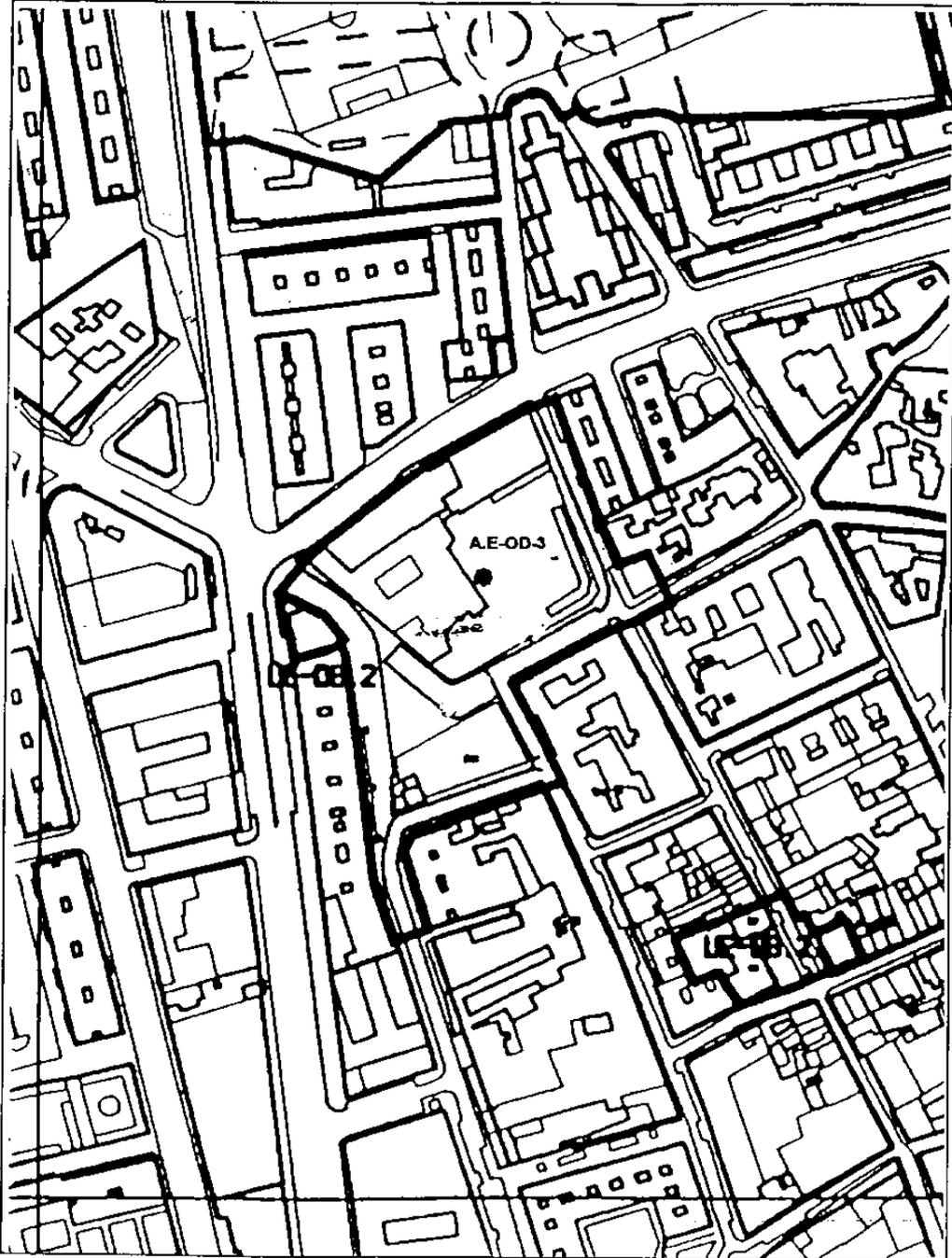
Residencial Multifamiliar
Oficinas
Administrativo (A-1 y A-3.d)
Sociocultural

23.5. Determinaciones de Gestión/Cesiones

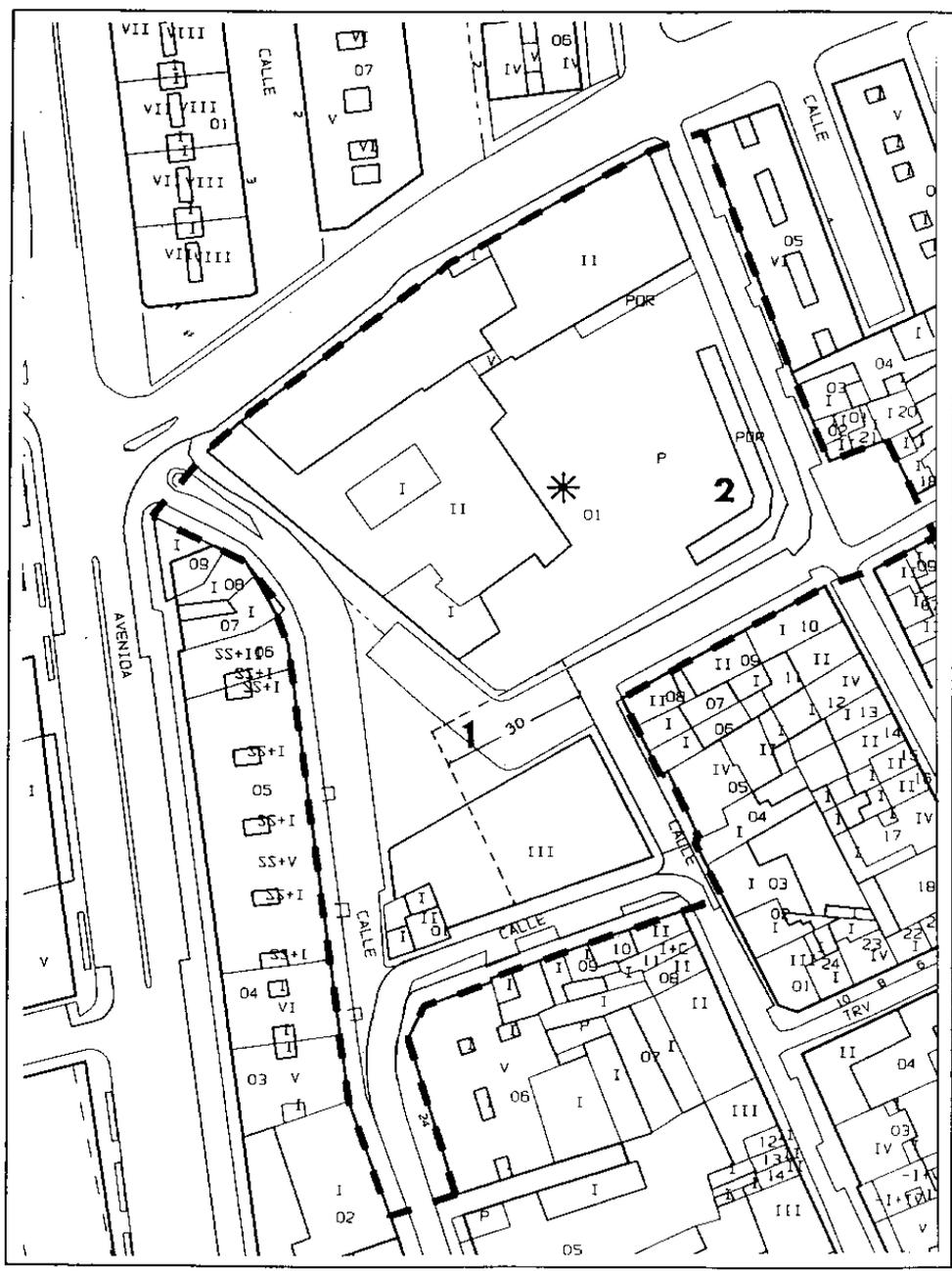
23.5.1. Cesiones.- Las que puedan establecerse en convenio para compensar autorizaciones de uso del suelo público bajo rasante.

23.5.2. Sistema de Actuación.- Dado que no se trata de distribuir Beneficios y Cargas, la ejecución será por Convenio.

22.5.3. Plazo.- Se establece un plazo máximo de dos años.



LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN.



Art. 24. NORMA URBANÍSTICA NSU-PERI 4, "Barrio Zapatería"

24.1. Objetivo

Compatibilizar la preservación de los valores históricos, ambientales y arquitectónicos del Barrio de La Zapatería con las necesidades de modernización y, en su caso, ampliación de las viviendas.

24.2. Determinaciones de Aprovechamiento

Las fijará el Plan Especial en base al análisis de la situación actual y de las modificaciones llevadas a cabo hasta la aprobación inicial del Plan General.

24.3. Determinaciones de uso

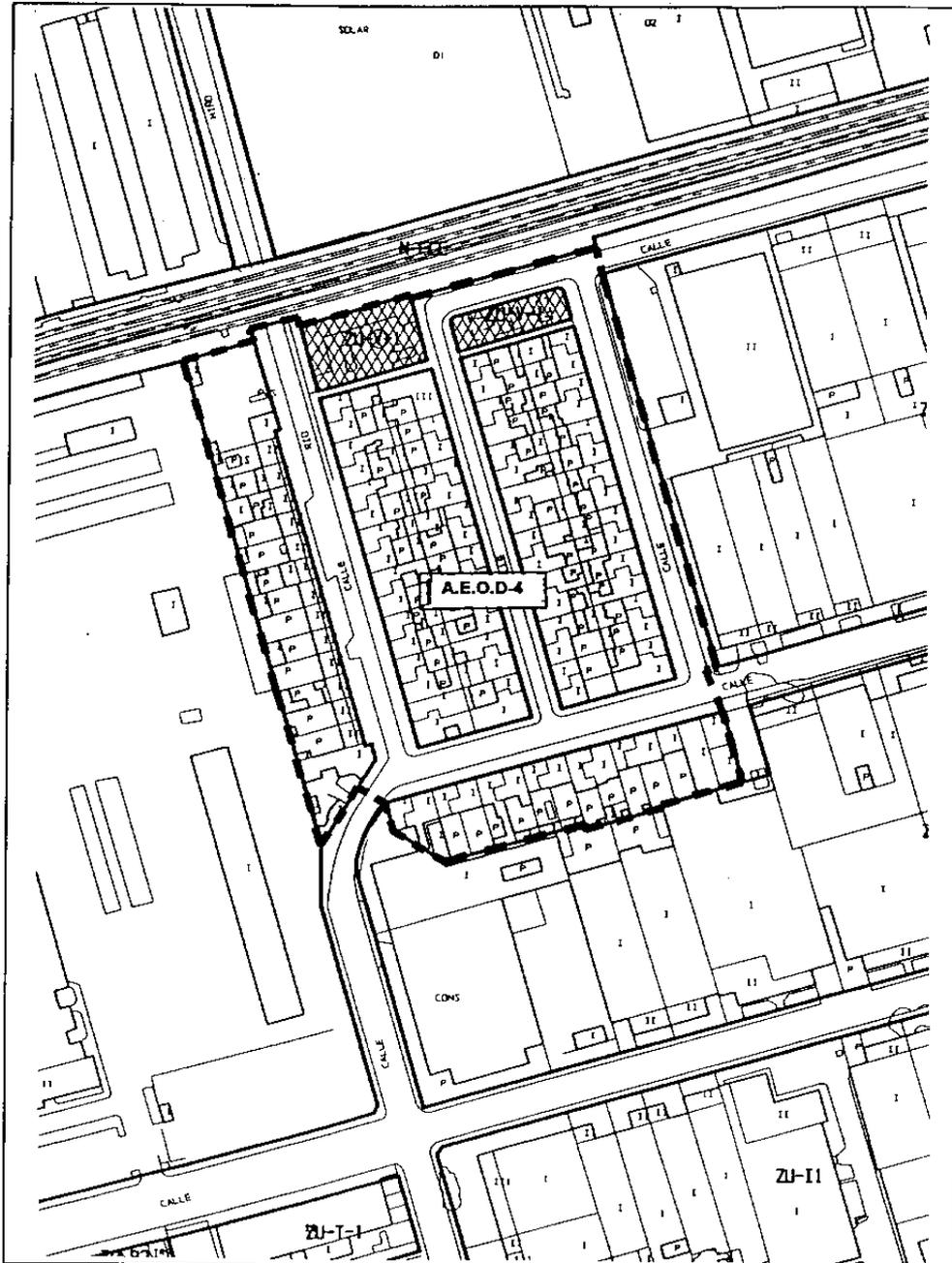
Serán fijadas por el PERI tomando como base las especificadas por la ZUR-3.

24.4. Tramitación

El PERI necesitará de informe favorable de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

24.6. Otras condiciones

Deberán instalarse pantallas acústicas adecuadas en función de los tipos de ruido y de las alturas y distancias de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afecciones derivadas del ferrocarril.

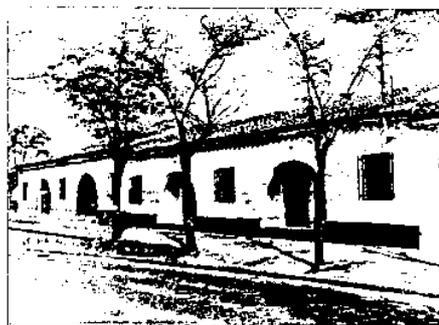


LOCALIZACIÓN

ANEXO



Estado original C/ Río Miño, pares.



Estado original C/ Río Miño, impares.

Grupo de viviendas unifamiliares situadas en la zona Este del municipio, entre las calles Río Miño, Río Sil, Ozono, Cobre y Aluminio, las cuales responden a las características arquitectónicas de las viviendas construidas por la Dirección General de Regiones Devastadas y los Poblados de Colonización que fueron llevados a cabo en los años cuarenta o cincuenta del presente siglo.

Se trata de un grupo de viviendas unifamiliares adosadas dispuestas en hilera que forman manzanas cerradas con patios y corrales interiores.

Responden a la tipología establecida por Regiones Devastadas como "viviendas de jornalero", y presentan un programa muy reducido constituido generalmente por cocina-comedor, dos dormitorios y un aseo.

La fábrica de una sola altura, está realizada mediante muros de carga encalados, rematados por sencillo alero. Se cubre con teja curva a dos aguas.

El acceso se realiza a través de un reducido espacio a modo de porche cubierto, que en el caso de los situados en uno de los laterales de la calle Río Miño presenta un arco de medio punto y en las emplazadas frente a éstas en la misma calle, se resuelve mediante un hueco adintelado en cuyo eje y a la altura de la cubierta se dispone un cuerpo de fábrica a modo de espadaña, cubierto con teja curva.



Estado actual C/ Río Sil. (Se aprecian áticos añadidos).



Estado actual C/ Río Miño. (Se aprecian áticos añadidos).

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

ART. 25. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

El Plan General mantiene los ámbitos de los diferentes sectores todavía no consolidados totalmente por la edificación distinguiendo aquellos que cuentan con Plan Parcial y Proyecto de Compensación inscrito y aquellos a los que les falta este último requisito, Sector 8 (UE-SUP-CE.4).

En el caso del primer grupo (los sectores considerados serán los siguientes):

Sector 5	- La Zarzuela	(UE-SUP-CE.1)
Sector 1	- Fresnos 1	(UE-SUP-CE.2)
Sector 2	- Fresnos 2	(UE-SUP-CE.3)
Sector 3	- Las Nieves	(UE-SUP-CE.5)

el ámbito se mantiene a efectos de control de obligaciones de urbanización y, en general, del desarrollo del sector y como referencia para el cálculo, en su caso, del número de viviendas.

En lo que respecta a la regulación de las diferentes calificaciones de suelo, el Plan General asimila las Ordenanzas de los Planes Parciales a las del Plan General, de manera que se establece la siguiente correspondencia:

Zonas verdes:	Ordenanza ZU-V
Zonas dotacionales/institucionales	Ordenanza ZU-E
Zonas de red viaria	Ordenanza ZU-RV

Zonas residenciales.-

Manzana cerrada (Clave 04)	Ordenanza ZUR-6
Condominios (Clave 05)	Ordenanza ZUR-4
Vivienda unifamiliar (Clave 06)	Ordenanza ZUR-5

Zonas comerciales (Claves 21 y 22)	Ordenanza ZU-T
------------------------------------	----------------

Claves 10, 11 y 16	Ordenanza ZUI-1
Clave 12	Ordenanza ZUI-2
Clave 13	Ordenanza ZUI-2
Sector 5, La Zarzuela, (Parcelas I.1 e I.2)	Ordenanza ZUI-4

Para cada uno de ellos se incluye una ficha de referencia, indicando el ámbito y las diferentes ordenanzas de aplicación, así como, en su caso, el número máximo de viviendas y características generales.

En el segundo grupo se incluye el Sector 8 en el que el Plan General recoge el esquema de ordenación y la regulación con ordenanzas específicas (Sector UE-SUP-CE-4).

El Plan General permite una ampliación del número de viviendas de los planes parciales Fresnos I y II y Sector 3 hasta un 25% siempre y cuando:

1º. Las reservas existentes en el Plan Parcial cumplieren con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento más 15 m²/viv. de zona verde, estándar que para los diferentes sectores es el siguiente:

Los Fresnos I 60 m²/viv.

Los Fresnos II 60 m²/viv.

Sector 3 60 m²/viv.

(incluidas zonas verdes, dotaciones excepto la comercial y Sistema General Verde).

2º. Se adquirieran suelos de Sistema General verde-dotacional de los calificados como tales por el Plan General, o se costease su expropiación por parte del Ayuntamiento, en cuantía equivalente al déficit del Sector con respecto a la necesaria según el Reglamento de Planeamiento incluyendo 15 m²/viv. de zona verde.

Cuadro resumen de características UE-SUP-CE-1

Sector 5 - La Zarzuela

Superficie total - 401.217 m² (*)

Sistemas Generales: - Parques y Jardines: 87.984 m²
- Red viaria: 15.897 m²

Sistemas Locales:

- Zonas Verdes (ZU-V): Jardines: 44.695,94 m²

- Equipamientos (ZU-E): Preescolar: 4.064,19 m²
E.G.B.: 19.588,41 m²
Deportivo: 15.178,00 m²
Social:
- Sanitario: 3.202,30 m²
- Administrativo: 2.099,00 m²
- Cultural: 1.963,97 m²
- Religioso Asist.: 2.615,82 m²

- Comercial (ZU-T): Público: 5.874,42 m²

- Viario: 95.336,64 m²

Residencial (ZUR-6): 59.706,29 m² (lucrativo)
(1.741 vivs.) 6.389,88 m² (10% Aprov. de cesión)

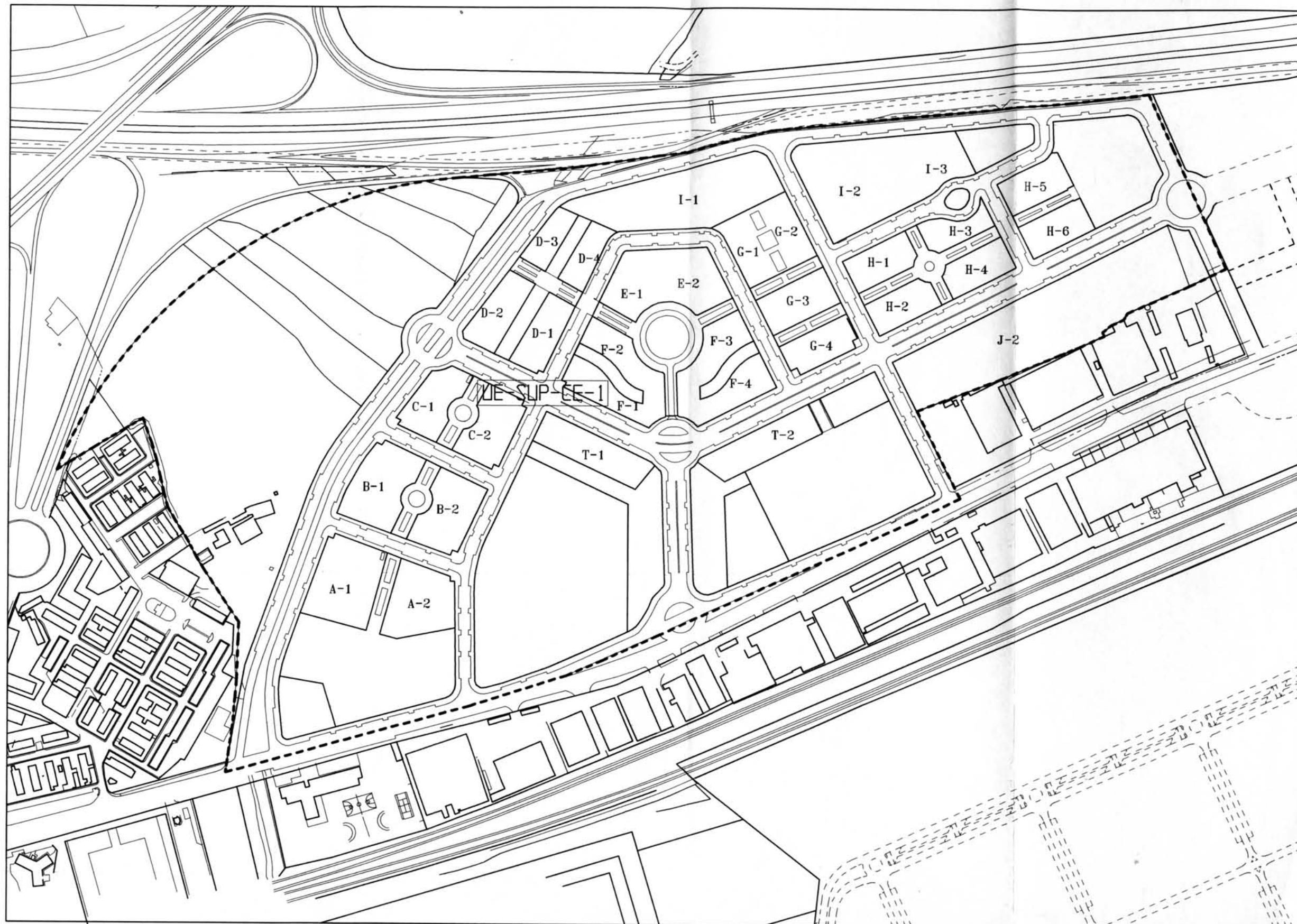
Industrial: Mixto - 17.223,48 m²
(10% Cesión) - 1.914,47 m²

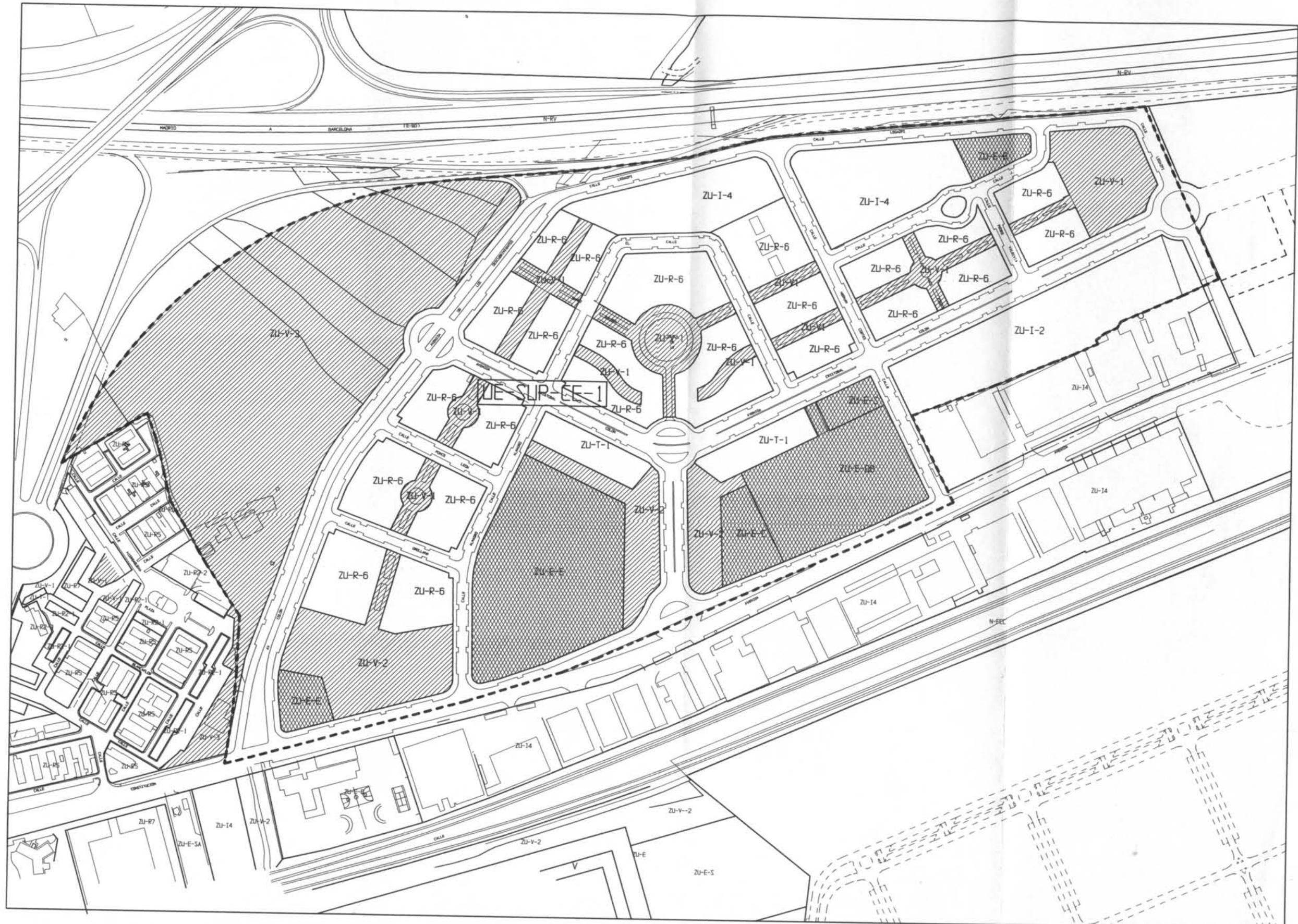
Total - 19.237,95 m² (ZUI-4)

Limpia - 15.735,25 m²
(10% Cesión) - 1.747,45 m²

Total - 17.482,60 m² (ZUI-2)

(*) El Área de Reparto del Plan General tiene una superficie de 373.069 m² debido a la exclusión de 28.148 m² integrados en los Sistemas Generales de nivel ciudad.





Cuadro resumen de características UE-SUP-CE-2

Sector 1 - Fresnos 1

Superficie total - 294.636 m²

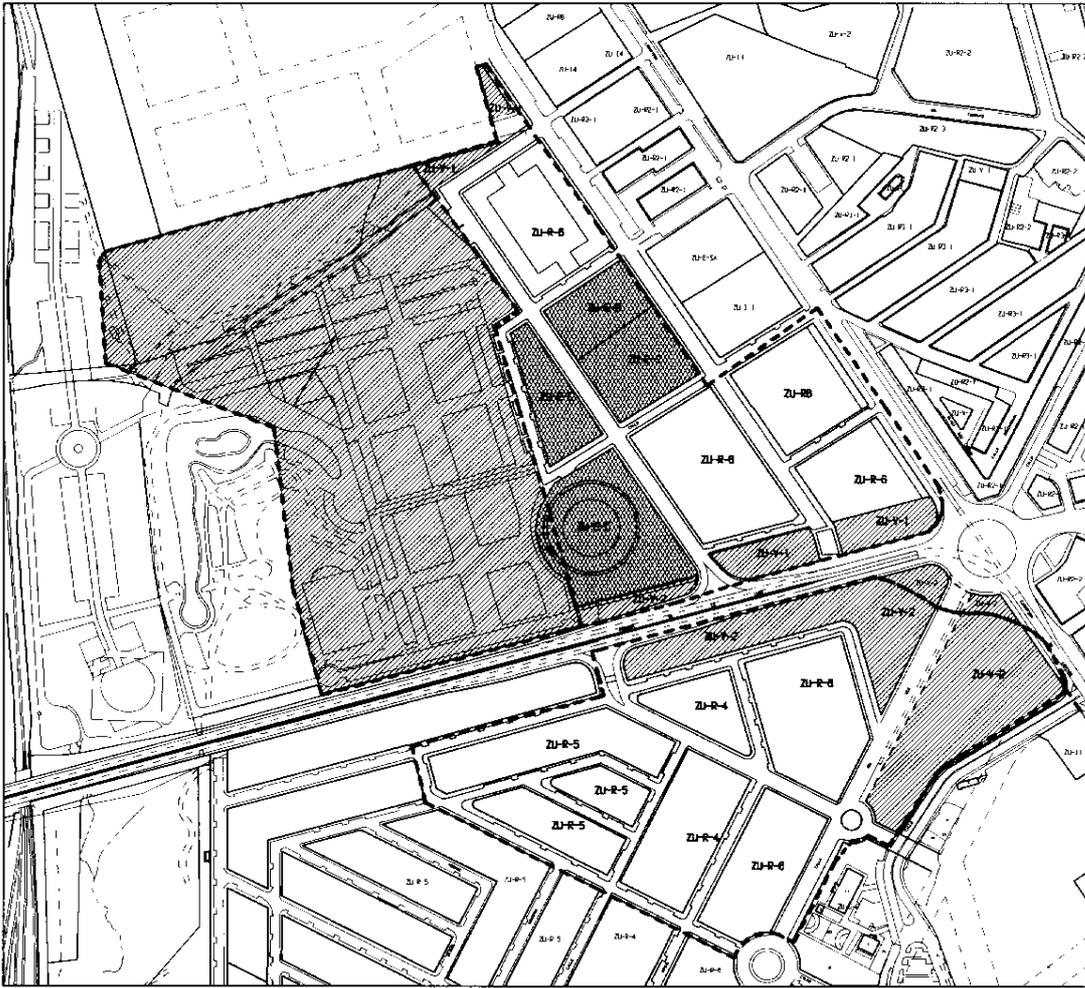
Sistemas Generales: - Zonas Verdes: 123.803 m²
- Red viaria: 31.010 m²

Sistemas Locales:

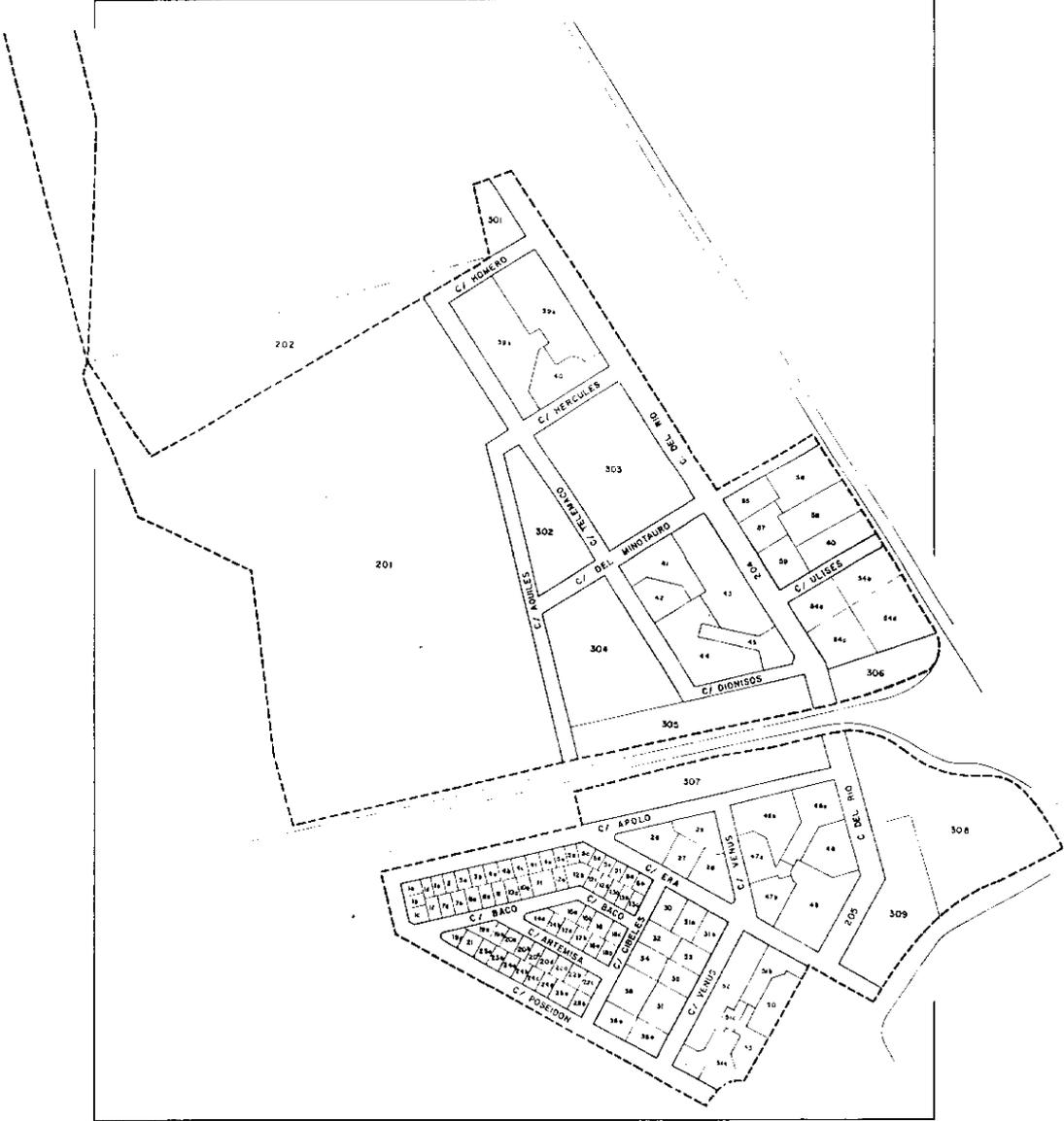
- Zonas Verdes (ZU-V): Jardines: 26.492,00 m²
- Equipamientos (ZU-E): Docente: 21.277,00 m²
Deportivo: 8.232,00 m²
- Comercial (ZU-T): 8.352,00 m²
- Viario: 7.686,00 m²

Residencial: 67.784,00 m²

- Unifamiliar (ZUR-5): 13.800 m² (76 vivs.)
- Condominio (ZUR-4): 11.230 m² (112 vivs.)
- Colectiva (ZUR-6): 42.754 m² (841 vivs.)



FRESNOS I	U.E-S.U.P-C.E-2
------------------	------------------------



Cuadro resumen de características UE-SUP-CE-3

Sector 2 - Fresnos 2

Superficie total - 392.589 m²

Sistemas Generales: - Zonas Verdes: 113.262 m²
- Red viaria: 43.805 m²

Sistemas Locales:

- Zonas Verdes (ZU-V):	Jardines:	29.346,00 m ²
- Equipamientos (ZU-E):		27.365,00 m ²
	Deportivo:	10.230,00 m ²
- Viario:		26.383,00 m ²

Residencial: 142.198,00 m²

- Unifamiliar (ZUR-7):	73.661 m ² (419 vivs.)
- Condominio (ZUR-4):	23.157 m ² (231 vivs.)
- Colectiva (ZUR-6):	45.380 m ² (627 vivs.)



Cuadro resumen de características UE-SUP-CE-4

Sector 8

Superficie - 490.666,5 m²

Sistema General Viario - 40.683,5 m²

Superficie neta - 449.983,00 m²

Sistemas Locales:

- Zonas Verdes (ZU-V): 48.888,75 m²

- Serv. Interés Público: Parque Deportivo: 9.000 m²
Equip. Social: 4.557 m²
Equip. Comercial: 4.528 m²

- Viario: 52.140,23 m²

Suelo Industrial Neto:

- ZUI-1: 28.337,89 m²

- ZUI-2: 302.531,10 m²





Cuadro resumen de características UE-SUP-CE-5

Sector 3 - Las Nieves

Superficie total - 187.642 m²

Sistemas Generales: - Zonas Verdes: 50.685 m²
- Red viaria: 31.010 m²

Sistemas Locales:

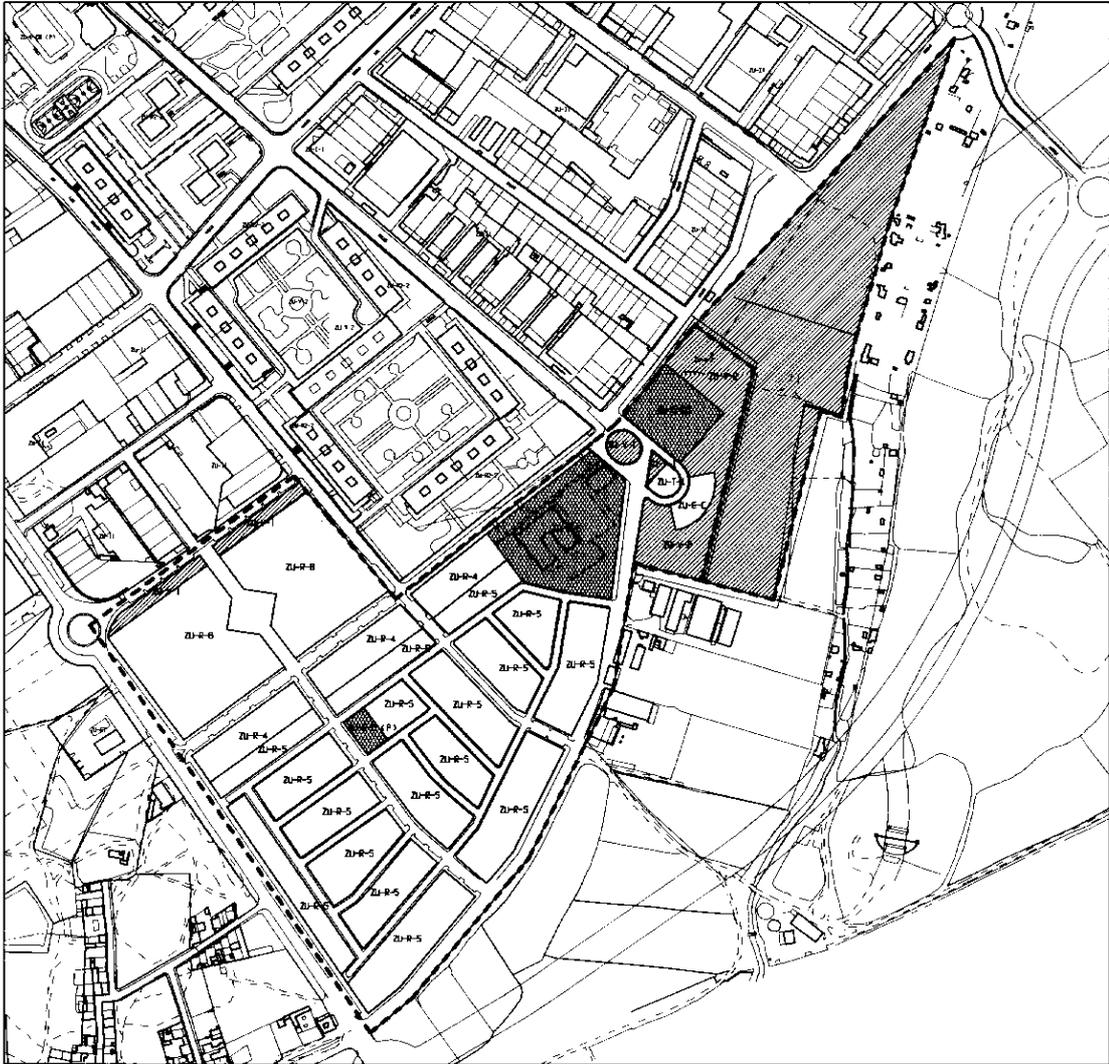
- Zonas Verdes (ZU-V):	Jardines:	12.045,00 m ²
	Áreas de juego:	4.818,00 m ²
	Áreas peatonales:	3.101,50 m ²
	Total:	19.964,50 m ²
- Equipamientos (ZU-E):	Docente:	12.000,00 m ²
	Deportivo:	4.818,00 m ²
	Social:	3.212,00 m ²
- Comercial (ZU-T):		1.606,00 m ²

Residencial:

(803 vivs.)

- Colectiva (ZUR-6):	48.196,41 m ² c (370 vivs.) 25.764,00 m ² s
- Condominio (ZUR-4):	13.769 m ² c (136 vivs.) 10.672 m ² s
- Unifamiliar (ZUR-6):	47.023 m ² c (297 vivs.) 60.287 m ² s

Dotacional Privado: 2.866,00 m²s
392,92 m²c



**NORMAS URBANÍSTICAS DE PROTECCIÓN DE
COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS**

ART. 26. PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS y PATRIMONIO. CONSIDERACIONES GENERALES

Sobre las protecciones extensivas reguladas por las Normas anteriores se superponen:

- 1.- Las protecciones exigidas por trazados de Infraestructuras: caminos, líneas eléctricas.
- 2.- Protecciones singulares derivadas de la existencia de algún elemento o conjunto de elementos concretos a proteger incluyendo el patrimonio cultural (arquitectónico, arqueológico, etc.).
- 3.- Las medidas específicas para la recuperación de zonas degradadas.

Las primeras se concretan en las siguientes Normas:

N-RV.- Que regula la edificación y el uso en las márgenes de carreteras y caminos

N-PI.- Que regula las actuaciones en suelos ocupados por infraestructuras.

N-FFCC.- Que regula el uso y la construcción en los márgenes de las vías férreas.

En el caso de las Normas N-FFCC y N-RV se produce tanto una calificación de suelo específica, la correspondiente a la vía, y la zona de dominio público, como unas limitaciones que se superponen sobre las derivadas de la calificación concreta colindante (zona de servidumbre y afección).

El resto de las normas, son limitaciones añadidas a la regulación de la calificación concreta del suelo en el que se ubica el sistema protegido.

Las segundas, es decir las protecciones del patrimonio se concretan en el Catálogo de bienes protegidos que tiene por objeto la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas y otros, sean susceptibles de ser catalogados conforme a la legislación vigente y la Norma N-PPA que tiene por objeto la protección del patrimonio arqueológico.

Ambos documentos se superponen sobre la clasificación y la calificación del suelo.

Finalmente, las zonas degradadas identifican una situación anómala que es necesario remediar con acciones específicas, que se indican, en su caso en el Programa de Actuación o se incluyen como contenido de los instrumentos de desarrollo que correspondan.

Art. 27. NORMA URBANÍSTICA N-FFCC

27.1. Definición

Corresponde y regula la edificación en las áreas ocupadas por las vías del ferrocarril y sus zonas de protección.

27.2. Ámbito de aplicación

Será el indicado en el Plano de Usos Pormenorizados y en el de Clasificación del Suelo que corresponde a los terrenos ocupados y ocupables por las vías e instalaciones complementarias al servicio de las mismas, así como las zonas de apeaderos de acuerdo con la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su reglamento.

27.3. Clasificación

Se distinguen dos tipos de zonas:

1. Suelo ocupado para el trazado ferroviario.
2. Suelo ocupado por instalaciones, apeaderos y servicios anexos, estaciones de mercancías, etc.

27.4. Determinaciones sobre Aprovechamiento

Zonas tipo 1

El volumen edificable será necesario para las instalaciones que exija el buen funcionamiento de las infraestructuras (garitas, soporte de instalaciones eléctricas, telefónicas y telegráficas... etc.).

La ubicación de Aprovechamiento vendrá regulado por lo dispuesto en la LOTT y su reglamento.

Zonas tipo 2

Altura máxima.- La altura máxima será de tres plantas (9 m.) exceptuándose de esta limitación aquellos elementos necesarios para las instalaciones que requieran mayor altura (puente grúa y similares).

Edificabilidad.- Vendrá limitada por la necesidad de los servicios a prestar y por las disposiciones sobre ocupación, retranqueo y altura máxima.

Ocupación de parcela.- La ocupación por edificaciones contabilizada sobre la zona, libre de vías, afectada por el uso que se proyecta no será superior al 40%.

Retranqueos.- Se exige un retranqueo en la alineación exterior de la zona igual a la mitad de la altura de la edificación.

27.5. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso Predominante.-

Transporte ferroviario (*).

Usos Complementarios.-

Los ligados funcionalmente al uso predominante.

Usos Compatibles en edificio exclusivo.-

En zona 1: Ninguno

En zona 2: Servicios administrativos: Cd. 10^a.

Sanitario S.4

Vivienda: Cd. 8^a.

Oficinas: Cd. 10^a.

De acuerdo con el acuerdo de Comisión de Gobierno de 13 de Octubre de 1997, se autoriza por un periodo de 5 años el aparcamiento de 910 vehículos en superficie de 17.601,71 m., oficinas con superficie de 146,90 m., muelle de carga, depósito de agua y cuarto de bombas, nave taller con lavadero de coches de 638 m² y surtidor y depósito de combustible de gas-oil de 50.000 litros.

Usos Compatibles compartidos.-

En zona 1: Ninguno.

En zona 2: Los especificados en el cuadro siguiente:

NOTA: Los nuevos trazados por áreas urbanas con planeamiento en ejecución no alteran las condiciones de edificación (aprovechamiento, ocupación, retranqueos) de las parcelas edificables colindantes.

(*) Las zonas de afección se regularán por la ordenanza y norma urbanística que se indica en el plano de calificación del suelo aplicando las limitaciones.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (N-FFCC)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo							
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario			S-5 S-6	3ª 3ª			
	Serv. Admtvos.			A-1 A-3.1	3ª 3ª			
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes			AL-1 AL-2	3ª 3ª			
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos			AP	3ª			
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial							
Terciario	Comercial			C-1	3ª			
	Espectáculos							
	Hotelero							
	Hostelero			HO-1	3ª			
	Oficinas			O-3	3ª			
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZU-V ZV-EP	3ª			

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20% y en todo caso la planta baja.

27.6. Delimitación de terrenos inmediatos al ferrocarril

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de OTT, 28-9-1990 de que extraemos las determinaciones básicas.

27.7. Zona de dominio público

Son los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de cinco metros de anchura en suelo urbano y ocho metros en el resto de los suelos a cada lado de la misma. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de la citada arista, de ocho metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior:

Se considera explanación la franja de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se construye la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones.

Se consideran elementos funcionales e instalaciones de un ferrocarril todos los bienes, medios o zonas permanentemente afectados a la conservación del mismo o a la explotación del servicio público ferroviario, tales como paseos, bermas, cunetas, señales, cerramientos, accesos, pasos a nivel, barreras y semibarreras, transmisiones, conectores canalizaciones superficiales, subterráneas o aéreas, casetas, casillas, transformadores, subestaciones, líneas de alimentación, línea aérea de contacto y otros análogos.

27.8. Zona de servidumbre

Consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 m. en suelo urbano y 20 m. en el resto, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación.

27.9. Zona de afección

De la línea férrea, consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una

distancia de 25 m. en suelo urbano y 50 m. en el resto, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las exteriores de la explanación.

27.10. Limitaciones de uso y actividades

27.10.1. Dominio público

- 1.- Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público del ferrocarril cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio ferroviario, o de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, oída la Empresa titular de la línea.
- 2.- Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrán autorizarse los cruces de la zona de dominio público, tanto aéreos como subterráneos.
- 3.-Queda prohibida la plantación de arbolado.

27.10.2. Zona de servidumbre

- 1.- Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la Empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.
- 2.- Para la realización de obras distintas de las previstas en el punto anterior, o de cualquier otra actividad que haya de atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, en la zona de servidumbre, se requerirá autorización previa de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno del ferrocarril. (Art. 284, Regl. O.T.T. Sept. 1990).
- 3.- La plantación de arbolado se autoriza siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni originen inseguridad vial en pasos a nivel.
- 4.-La tala de arbolado deberá autorizarse.
- 5.-Las líneas eléctricas.

- 6.- Serán indemnizables la ocupación temporal de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización. Las demás prohibiciones, limitaciones, servidumbres y afecciones sobre la utilización de la zona de servidumbre que no causen perjuicios económicos, tienen la naturaleza de limitaciones generales de la propiedad en favor del servicio público ferroviario, y no serán objeto de indemnización. (Art. 285, Regl. O.T.T., 29 Sept. 1990):

27.10.3. Zona de afección

- 1.- Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
- 2.- La denegación de la autorización deberá fundarse en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea férrea en un futuro no superior a 10 años, o bien en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras solicitadas pudieran afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o explanación.
- 3.- Podrá realizarse cultivos agrícolas en la zona de afección, no requiriéndose a tal efecto autorización previa alguna, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos. (Art. 286, Regl. O.T.T., 28 de Sept. 1990).

27.10.4. Urbanización y desarrollo urbano en terrenos próximos a las líneas férreas

Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores del suelo urbanizable, cruzados por o inmediatos a las vías férreas, regularán la edificación y el uso y ordenación del suelo, respetando las limitaciones impuestas por la LOTT y su reglamento.

Las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente público o privado actuante del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no crearán ningún nuevo paso a nivel, planeándose el cruce de las redes viarias y peatonal con la vía férrea, a distinto nivel”.

El tráfico de vehículos generado por el desarrollo de las mencionadas actuaciones urbanísticas deberá encaminarse a través de nuevos pasos a distinto nivel con el ferrocarril, evitando el incremento de la circulación rodada por los pasos a nivel existentes, o en todo caso transformando éstos en pasos a distinto nivel, para lo cual será preciso establecer las correspondientes reservas de suelo. La ejecución de esos pasos se computará como coste de urbanización.

Art. 28. NORMA URBANÍSTICA N-RV

28.1. Definición

La Norma N-RV tiene por objeto regular los usos del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a la previsión del Plan para usos de dominio y uso público para la circulación de vehículos o peatones o, en su caso, en los márgenes de los mismos (carreteras y caminos).

28.2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en los siguientes vías o reservas, en suelo no urbanizable.

Red de Carreteras:

- Autovía N-II. Autovía de la Red Nacional Básica Estatal.
- Carretera M-206. Red Primaria de la CAM.
- Antiguo trazado de la N-II (hasta su entrega al Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el Artículo 127).

Red de Caminos Municipales

Integrada por los siguientes caminos:

Camino de Paracuellos a Torrejón
Camino de Cambroncillo
Camino de las Viñas
Camino de las Canteras
Camino de las Carretas
Camino del Llano de la Galga
Camino de La Solana
Camino del Valle
Camino de Torrejón al Castillo.

28.3. Protección de dominio público viario y limitaciones a la propiedad

28.3.1. Red de Carreteras del Estado

A efectos de regulación de usos y protección del dominio público, se establecen tres zonas:

Dominio Público .- Terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de tres metros en las restantes carreteras a cada lado de la vía, medidos en horizontal y en la perpendicular al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Servidumbre.- Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas autovías y vías rápidas y 8 m. en el resto de las carreteras medidas desde las citadas aristas.

Afección.- Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas externas de la explanación a una distancia de 100 m. en autopista, autovías y vías rápidas y 50 m. en el resto de las carreteras medida desde las citadas aristas.

Línea de edificación.- Es la línea que separa la franja de terreno colindante con la carretera en la que está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las obras de mantenimiento de las edificaciones existentes. Se sitúa a 50 m. en las autopistas, autovías y vías rápidas y 25 m en el resto de carreteras de la arista exterior de la calzada y medida horizontalmente a partir de la misma. En carreteras de circunvalación y variantes, la línea se situará a 100 m. del borde la calzada.

Aristas.- Es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Los usos y actividades permitidos serán:

- En la zona de dominio público la especificada en el Art. 76 del Reglamento de la Ley de Carreteras (Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre).
- En la zona de servidumbre los especificados en el Artículo 78 del Reglamento citado.
- En la zona de afección los especificados en el Artículo 83 del Reglamento citado.
- Dentro de la línea de edificación se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación así como obras de reparación por razones de ornato e higiene de los inmuebles.

Los depósitos subterráneos, surtidos de aprovisionamiento y marquesina de las Estaciones de servicio deben quedar al exterior de la línea de edificación.

Entre el borde de la línea exterior de la zona de servidumbre y la línea de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo

del nivel del terreno, ni instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimiento, salvo la que tengan carácter provisional y sean fácilmente desmontables.

28.3.2. Red Regional de Carreteras.

A efectos de construcción de la carretera y protección del dominio público viario se establecen dos zonas:

Zona de dominio público.- Definida de forma similar a la Ley de Carreteras del Estado.

Zona de protección.- Franjas de terreno situadas a ambos lados de las carreteras delimitadas por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de una anchura de 50 m. en autopistas y autovías, 25 m. en las carreteras de la red principal y 15 m. en resto de las carreteras medidas desde la arista exterior de la explanación.

Los usos y actividades permitidos son:

En la zona de dominio público los especificados en la Artículo 76 del Reglamento de Carreteras de la CAM.

En la zona de protección, los especificados en la Artículo 82.2 y siguiente del citado Reglamento.

28.3.3. Caminos

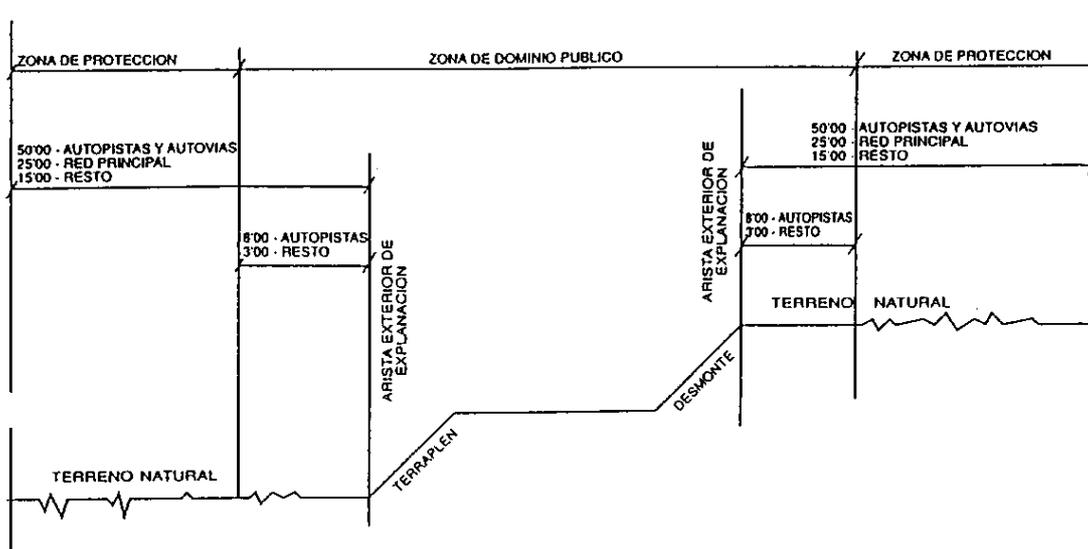
Con objeto de proteger el dominio público en todos los caminos públicos existentes, que se reflejan en el plano correspondiente, se distinguen dos zonas respecto del camino con una anchura mínima de 5 m. o la existente si fuera mayor y zonas de protección constituidas por dos franjas de 3 m. de ancho, situada a ambos lados del camino, medidas en horizontal a partir de los bordes exteriores del mismo.

En el interior de la franja de protección no se permite ningún tipo de edificación, pero sí el trazado subterráneo a aéreo de canales de infraestructuras y comunicaciones, previas las autorizaciones procedentes.

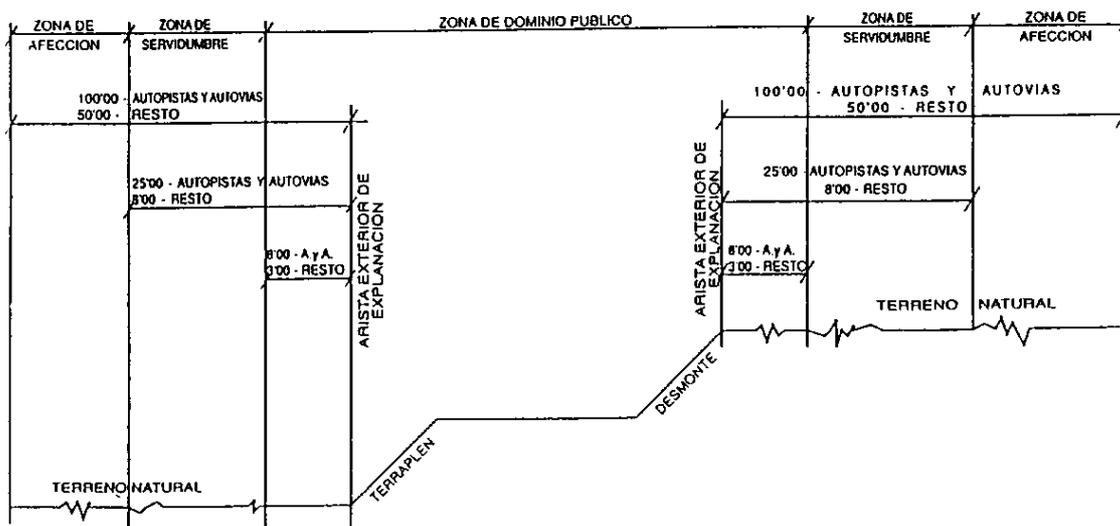
El vallado de las fincas debería situarse en la línea límite de la zona de protección.

Coincidiendo con las líneas que definen la retícula del modelo territorial regional, el Plan General, fija un pasillo con anchura de 200 m. en el interior de los cuales se prohíbe cualquier tipo de edificación. Si construida una carretera la línea de edificación en carreteras estatales o la línea límite exterior de la zona de protección en carreteras de la CAM se sitúan dentro de la reserva, la franja comprendida entre las

líneas citadas y el borde de la misma se conceptuarán como pasillo preferente de servicios e instalaciones complementario de las zonas de servidumbre y dominio público de la vía.



LEY 3/1991, DE 7 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID



LEY (ESTATAL) 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS.

Art. 29. NORMA URBANÍSTICA N-PI

29.1. Definición

La presente normativa tiene por objeto regular las zonas de protección y limitación que conlleva la existencia de redes de infraestructuras de gas, agua o saneamiento, comunicaciones y electricidad, en suelo No Urbanizable y en su caso Urbano y Urbanizable.

29.2. Gas

Las servidumbres de las redes de gas serán las que se indican en el gráfico adjunto. La distancia a las arterias de agua medida en cualquier dirección no será inferior a 1,00 m. salvo que se establezcan protecciones especiales.

29.3. Agua

En las arterias de agua, que se señalan en el plano correspondiente, se dejará un pasillo de protección de una anchura de seis metros (tres metros a eje de la arteria) en el que queda prohibida cualquier tipo de edificación y plantación de árboles.

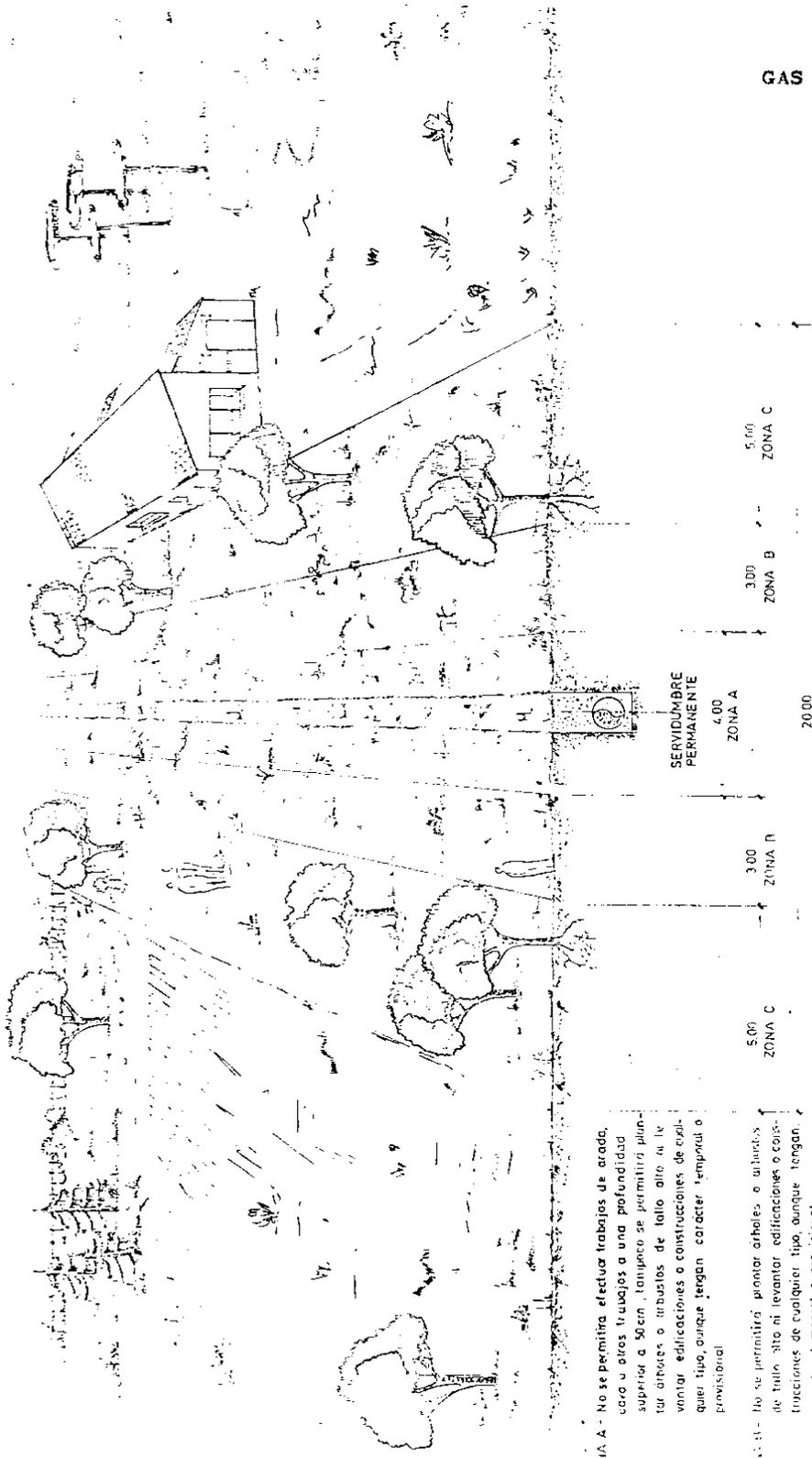
29.4. Saneamiento, depuración y vertido

En lo que respecta a los vertederos de residuos de escombros y tierras el Plan General determina que se ubiquen en suelos definidos como de recuperación de zonas degradadas y dentro de las mismas en la localización concreta que determinen los servicios técnicos municipales.

Para los colectores que deban discurrir por suelo no urbanizable se establece una protección de cuatro metros (dos a eje del colector) dentro de los cuales se prohíbe cualquier tipo de edificación y las plantaciones de árboles.

Caso de seguir una dirección paralela a la de una arteria de agua la distancia mínima medida en horizontal (distancia entre generatrices exteriores de las canalizaciones) será de 1 m. En caso de que los trazados se crucen, nunca el de saneamiento estará a cota superior al del agua en el punto de cruce.

En lo referente a la Depuradora se regirá por la normativa del Canal de Isabel II autorizándose todos los usos necesarios para el cumplimiento de su función.



ZONA A - No se permitirá efectuar trabajos de arado, cava u otros trabajos a una profundidad superior a 50cm. Tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional

ZONA B - No se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional

ZONA C - No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional

GAS

29.5. Teléfonos y telégrafos

Las canalizaciones telefónicas y telegráficas de Sistema General se diseñarán conforme a las normas de las compañías suministradoras del servicio. Se establece, en todo caso, un pasillo de protección de cuatro metros (dos a eje de la canalización) dentro del cual se prohíbe cualquier tipo de edificación así como plantación de árboles.

29.6. Energía eléctrica

Clasificación

Red de Transporte.- Enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto.

Tensiones: 380 - 220 Kv.

Pertenece a la infraestructura básica. Recogidas en las directrices del Planeamiento Territorial.

Red de Reparto.- Las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios sólo en la red propia.

Tensiones: 132 - 66 - 45 Kv.

Pertenece normalmente al Sistema General. Cuando el suministro abarque el propio sector urbanístico se considerará Sistema Local.

Red de Distribución.- Tensiones: 20 - 15 - BIT Kv.

Pertenece normalmente al Sistema Local. Cuando el suministro abarque municipios o sectores urbanísticos contiguos se considerará Sistema General

Independientemente de la tensión, se entenderá Sistema Local toda Red que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto o sea Red propia del sector urbanístico industrial.

Determinaciones generales

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 131/1997 de 16 de Octubre:

- Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbano será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de la misma, contemple su ejecución en subterráneo,

dentro del documento de planeamiento de desarrollo y en el proyecto de urbanización.

No obstante lo anterior podrán autorizarse tendidos aéreos de línea de alta tensión si el Plan General preverá pasillos específicos al efecto.

- Asimismo dentro de los documentos de planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización se preverá la subterranización o, en su caso, desvío por pasillos previstos en el Plan General, de las líneas preexistentes.

El Plan General define una red de pasillos específicos para las líneas eléctricas, de manera que aquellas líneas que no se encuentren en la red deben trasladarse a la misma progresivamente, para lo cual se firmarán los oportunos convenios entre las Administraciones competentes y los titulares de las líneas.

Las reservas tipo serán:

- Red de Transporte:

Líneas:

El dimensionamiento de los pasillos o calles de reserva de acuerdo con los apoyos más característicos de cada tipo de línea será:

380 Kv	1 doble circuito	calle reserva de 40 m.
	2 dobles circuitos	calle reserva de 80 m.
	3 dobles circuitos	calle reserva de 120 m.
220 Kv	1 doble circuito	calle reserva de 25 m.
	2 dobles circuitos	calle reserva de 55 m.
	3 dobles circuitos	calle reserva de 85 m.

Subestaciones:

El dimensionamiento se establece por medio de radios de círculos circunscritos al área real de ocupación de las subestaciones, con objeto de expresar de forma simple la ocupación física de terrenos de las subestaciones y teniendo en cuenta la adicional ocupación de entradas y salidas de líneas en el entorno. Las áreas circulares totales de ocupación serán:

380/220/132/66-45 Kv.	A = 180.000 m ² .
	B = 238 m ² .
Tipo 1	A = 70.000 m ² .

		R = 150 m2.
220/66-45 Kv	Tipo 2	A = 54.000 m2. R = 132 m2.
	Tipo 1	A = 50.000 m2. R = 126 m2.
220/66-45/20-15 Kv	Tipo 2	A = 40.000 m2. R = 114 m2.

- Red de Reparto:

Líneas:

El dimensionamiento de los pasillos o calles reserva con los apoyos más característicos de cada tipo de línea será:

132 Kv	1 doble circuito	calle reserva de 20 m.
	2 dobles circuitos	calle reserva de 40 m.
	3 dobles circuitos	calle reserva de 60 m.
66 Kv	1 doble circuito	calle reserva de 18 m.
	2 dobles circuitos	calle reserva de 36 m.
	3 dobles circuitos	calle reserva de 54 m.
45 Kv	1 doble circuito	calle reserva de 15 m.
	2 dobles circuitos	calle reserva de 30 m.
	3 dobles circuitos	calle reserva de 45 m.

	Tipo 1	A = 2.000 m2. R = 32 m.
--	--------	----------------------------

ETD 132-66-45/20-15 Kv	Tipo 2	A = 14.000 m2. R = 67 m.
------------------------	--------	-----------------------------

Una ETD tipo 1 atiende unas 4.000 viviendas y una ETD tipo 2 atiende unas 25.000 viviendas.

- Red de distribución:

Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones, hasta la acometida con la red establecida, distinguiendo las servidumbres de la línea aérea y subterránea de acuerdo con la Reglamentación vigente.

Centros de Transformación:

En Suelo Urbano, los CT en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 ó 6 cables subterráneos de tensión 20-15 KV y 16 salidas de baja tensión. Serán siempre subterráneos o en el interior de la edificación, excepto en suelo industrial en el que el Ayuntamiento podrá autorizar su instalación en superficie.

Trazados:

El Plan prevé los desvíos de las líneas aéreas existentes que se consideran imprescindibles para el desarrollo urbano, indicando, en su caso, un trazado alternativo que deberá ser ajustado en el momento de su ejecución por la Compañía Suministradora.

Con independencia de los anteriores desvíos el planeamiento de desarrollo deberá resolver la compatibilidad entre los trazados existentes y los desarrollos previstos contemplando, en su caso, los desvíos previstos en el Plan con aquellos que sean necesarios para el cumplimiento del decreto 131/1997.

Todos los transformadores existentes en superficie en Suelo Urbano deberán subterreneizarse en el primer cuatrienio de desarrollo del Plan por parte de las Compañías Suministradoras. Asimismo en este periodo deberán racionalizarse, subterreneizado las líneas que según la normativa sean procedentes, las redes eléctricas de los suelos industriales.

Art. 29 bis. NORMA URBANÍSTICA N-PPA

29 bis.1. Definición

Norma que tiene por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Torrejón de Ardoz, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio.

29 bis.2. Alcance

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en esta Norma Urbanística para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Torrejón de Ardoz se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE 155 de 29-1-86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (BOE 24 de 28-1-86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español, toda vez que la presente Norma Urbanística contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

29 bis.3. Ámbito de aplicación

29 bis.3.1. 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, aun siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

29 bis.3.2. Áreas de interés arqueológico.

El término municipal de Torrejón de Ardoz, a los efectos de su protección arqueológica, se divide las áreas de interés que se especifican en el plano adjunto, delimitado con los puntos cuyos coordenadas UTM se indican en el mismo y de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) 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 como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.
- b) Área B: Es la que, aun 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.
- c) 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.

29 bis.4. Normas de actuación y protección

29 bis.4.1. Normas para Áreas A.

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte 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 Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español), BOE 155 de 29-6-

85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2). 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) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura 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. Si éstos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueólogo que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

- d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:
 - Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
 - Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
 - Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

- a) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de Septiembre, BOCM 17-10-88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar 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.
- b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeadado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

29 bis.4.2. Normas para Áreas B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos 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, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE 155 de 29-6-85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, Título V, Artículo 42, puntos 1 y 2).

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las Áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado Área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

29 bis.4.3. Normas para Áreas C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las Áreas B en lo referente a tramitación.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si éstas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado Área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

29 bis.5. Normas de inspección y conservación

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

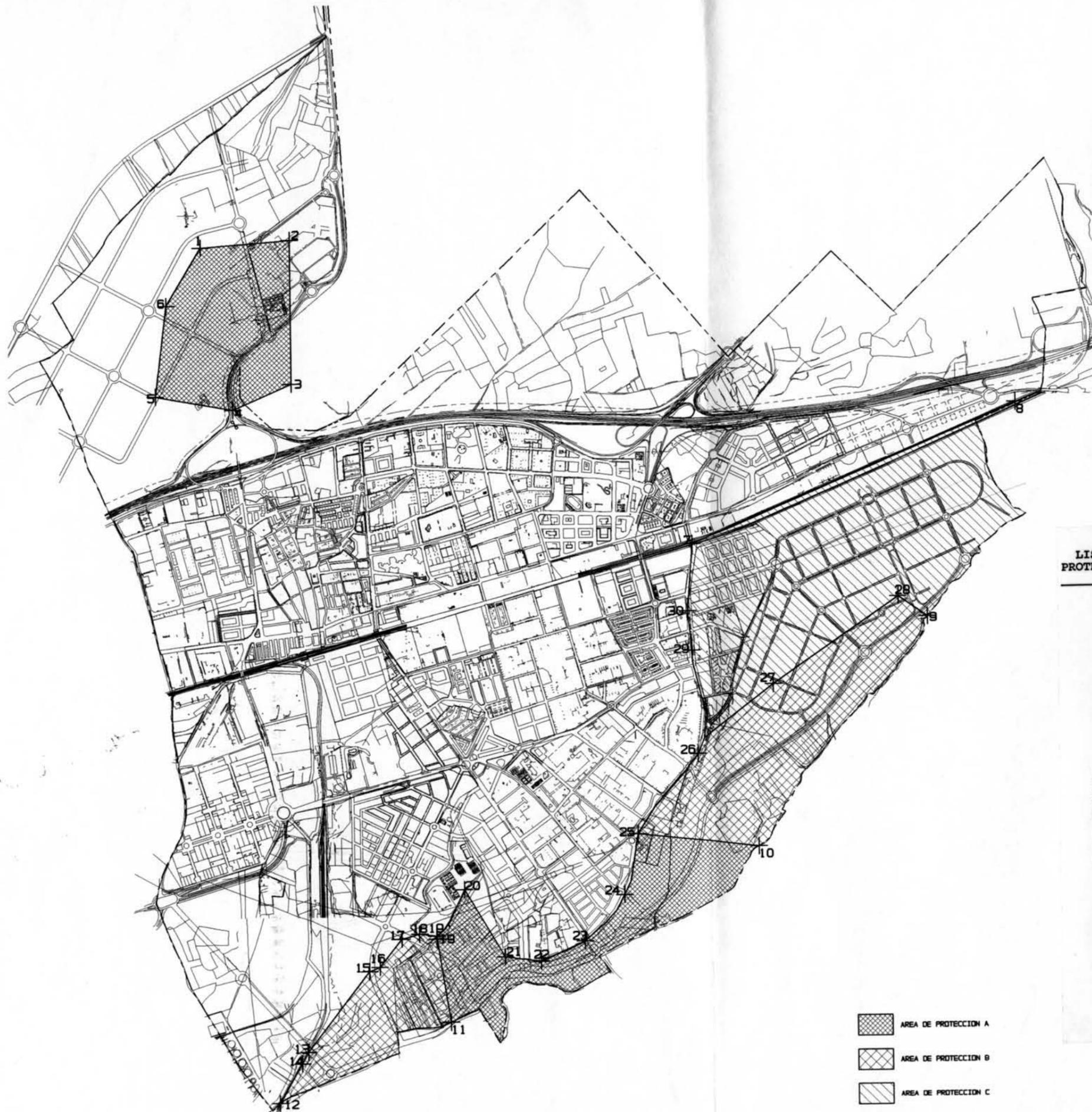
Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En áreas en las que se hallan descubiertos restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.
- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

LISTADO DE COORDENADAS U.T.M. (en metros) DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL MUNICIPIO DE TORREJÓN DE ARDOZ

1	458833.468750	4480903.000000
2	459347.750000	4480943.500000
3	459347.750000	4480104.500000
4	459009.406250	4479955.500000
5	458562.812500	4480037.000000
6	458630.843750	4480566.000000
7	461657.187500	4479148.000000
8	463544.834000	4479955.443000
9	463066.656250	4478681.500000
10	462088.937500	4477383.500000
11	460240.531250	4476317.500000
12	459264.875000	4475854.500000
13	459379.687500	4476226.000000
14	459366.797000	4476149.314000
15	459762.375000	4476681.000000
16	459823.218750	4476706.000000
17	459950.500000	4476868.000000
18	460053.812500	4476896.000000
19	460148.906250	4476880.000000
19	460146.187500	4476897.000000
20	460308.593750	4477154.500000
21	460538.656250	4476762.000000
22	460755.187500	4476748.500000
23	460985.250000	4476856.500000
24	461255.906250	4477113.500000
25	461364.187500	4477465.500000
26	461681.281250	4477863.000000
27	462123.000000	4478330.500000
28	462849.812500	4478833.500000
29	461648.000000	4478530.000000
30	461626.187500	4478760.000000



LISTADO DE COORDENADAS U.T.M. (en metros) DE LAS ZONAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA EN EL MUNICIPIO DE TORREJON DE ARDOZ.

1	458833.468750	4480903.000000
2	459347.750000	4480943.500000
3	459347.750000	4480104.500000
4	459009.406250	4479955.500000
5	458562.812500	4480037.000000
6	458630.843750	4480566.000000
7	461657.187500	4479148.000000
8	463544.834000	4479955.443000
9	463066.656250	4478681.500000
10	462088.937500	4477383.500000
11	460240.531250	4476317.500000
12	459264.875000	4475854.500000
13	459379.687500	4476226.000000
14	459366.797000	4476149.314000
15	459762.375000	4476681.000000
16	459823.218750	4476706.000000
17	459950.500000	4476868.000000
18	460053.812500	4476896.000000
19	460148.906250	4476880.000000
20	460146.187500	4476897.000000
21	460308.593750	4477154.500000
22	460538.656250	4476762.000000
23	460755.187500	4476748.500000
24	460985.250000	4476856.500000
25	461255.906250	4477113.500000
26	461364.187500	4477465.500000
27	461681.281250	4477863.000000
28	462123.000000	4478330.500000
29	462849.812500	4478833.500000
30	461648.000000	4478530.000000
	461626.187500	4478760.000000

-  AREA DE PROTECCION A
-  AREA DE PROTECCION B
-  AREA DE PROTECCION C

TRANSCRIPCION DEL MAPA ARQUEOLOGICO DE LA DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ		ESCALA: 1/10000
DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL		N.º Hoja:
TITULO: AREAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA	FECHA: MARZO-1989	

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 30. LA CALIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

El Plan General incluye la totalidad de los Sectores de Suelo Programado en un Área de Reparto a través de la no asignación pormenorizada de los Sistemas Generales adscritos que constituyen una bolsa de suelo repartida proporcionalmente con cuantías concretas entre los sectores pero no localizándose espacialmente el ámbito de cada Sector.

Lo anterior significa que el Ayuntamiento, bien a propuesta de los propietarios, bien en base a las necesidades de la ciudad, localizará los Sistemas Generales asignados al Sector dentro de la bolsa clasificada como Urbanizable Programado.

Una vez concretada la asignación cada Sector forma "de facto " un Área de Reparto puesto que todos los sectores tienen un aprovechamiento bruto de 0,44 m²/m² de uso Residencial Multifamiliar Libre.

El aprovechamiento neto varía en función de los Sistemas Generales a cargo del Sector que se distribuyen en base al resultado tipológico que se deriva de la lógica del modelo territorial adoptado.

Para calcular el Aprovechamiento Real se tendrán en cuenta los coeficientes de homogeneización incluidos en el tomo de Gestión del Plan General que se aplicarán a los usos característicos y compatibles, no a los complementarios cuyo coeficiente coincide con el predominante de la parcela en que se ubican.

El Aprovechamiento excluye el destinado a dotaciones y equipamientos públicos excepto el comercial.

En lo que se refiere a la densidad el Plan General la establece en vivienda tipo para cuyo cálculo se tendrá en cuenta la siguiente equivalencia:

(1) Vivienda unifamiliar	1,50
(2) Vivienda multifamiliar con superficie útil mayor o igual a 120 m ²	1,25
(3) Vivienda multifamiliar con superficie útil igual o menor de 60 m ²	0,75
(4) Resto de viviendas multifamiliares	1

El número de viviendas tipo será igual a

$$N^{\circ} VT = (1) \times 1,5 + (2) \times 1,25 + (3) \times 0,75 + (4) \times 1.$$

En la gestión de los Planes Parciales podrán delimitarse una o varias Unidades de Ejecución coordinando los proyectos de urbanización correspondientes.

El Plan General fija la superficie de Sistemas Generales exteriores pero, salvo casos puntuales no los adscribe pormenorizadamente, dejándolo al desarrollo de la oferta y la demanda y a las necesidades municipales. Por esta razón el Ayuntamiento podrá autorizar que el aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales se localice en un polígono específico que se cederá al Ayuntamiento para la compensación a Sistemas Generales, evitando la complejización excesiva de las Juntas de Compensación, por entrada de propietarios de suelos a veces distantes, obteniendo dichos sistemas por expropiación o convenio.

De la misma forma, si fuera necesaria la ejecución de un Sistema General adscrito en Suelo Urbanizable y no se hubiera constituido la Junta del Sector en el que estuviera situado, el Ayuntamiento o bien lo ocupará a reservas de aprovechamiento, previo convenio con los propietarios afectados, o bien lo expropiará participando en la futura Junta de Compensación del Sector con el aprovechamiento que le correspondiera (0,44 m²/m² de uso Residencial Multifamiliar Libre x la superficie del Sistema General).

Se prevén los siguientes sectores:

Primer Cuatrienio:

SUP-R1 (Norte del Barrio Verde)	Superficie Neta Sector	- 51.715 m ²
	S.G. (interiores al Sector)-	7.376 m ²
	S.G. (exteriores)	- --
	Superficie Sector	- 59.091 m ²

Segundo Cuatrienio:

SUP-R2 (Aldovea)	Superficie Neta Sector	- 329.800 m ²
	S.G. (interiores al Sector)-	31.824 m ²
	S.G. (exteriores)	- 62.588 m ²
	Superficie Sector	- 424.212 m ²

SUP-R3 (Este de Los Fresnos)	Superficie Neta Sector	- 151.603 m ²
	S.G. (interiores al Sector)-	3.757 m ²
	S.G. (exteriores)	- 72.356 m ²
	Superficie Sector	- 227.716 m ²

SUP-R4 (Sur de Los Fresnos)	Superficie Neta Sector	- 190.562 m ²
	S.G. (exteriores)	- 90.950 m ²
	Superficie Sector	- 281.512 m ²

SUP-R5 (Conexión Alcalá)	Superficie Neta Sector	- 170.900 m ²
	S.G. (interiores al Sector)-	80.392 m ²
	Superficie Sector	- 251.292 m ²

Art. 31. NORMA URBANÍSTICA SUP-R1

31.1. Definición

Regula el desarrollo del Sector 1 de Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio.

31.2. Determinaciones de Aprovechamiento

Altura máxima.- La altura máxima será de 6 plantas (19 m.).

Aprovechamiento tipo.- El Aprovechamiento Tipo será de 0,560 m²/m² (*) de uso Residencial Multifamiliar sobre la totalidad del ámbito incluidos Sistemas Generales.

Condiciones de Ordenación.- En el esquema adjunto se indican las condiciones urbanísticas de borde y las condiciones estructurales de diseño que incluyen:

1. Integración de la trama urbana colindante en un tejido urbano unitario.
2. Consecución de un nuevo acceso al casco urbano desde el Norte.

Densidad.- La densidad máxima será de 71 vivs. reales/Ha.sobre el ámbito del Sector excluidos Sistemas Generales.

Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General sin que, en ningún caso, se puedan superar las 75 vivs. reales/Ha.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente el 50% tendrán algún régimen de protección en aplicación del artículo 110 de la LMPSU de la Comunidad de Madrid.

Tipología de la edificación.- Bloque abierto con espacios verdes interiores o manzana cerrada.

() Se trata de un Sector del Plan de 1986 con expediente iniciado.*

31.3. Determinaciones de Gestión/Cesiones

Sistema de Actuación.- Compensación.

Cesiones.- Las fijadas por el Reglamento de Planeamiento que tendrán el carácter de cesiones gratuitas excepto la comercial.

Plazos.- Primera etapa.

31.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso Predominante.- Residencial Multifamiliar.

De acuerdo con la legislación vigente, el 50% deben ser viviendas con algún régimen de protección.

Usos Compatibles.- Terciario, Hostelero, Hotelero, Comercial y Oficinas con un estándar mínimo de 6 m²/viv., y los admitidos en la Ordenanza ZUR-2 de Suelo Urbano.

Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales.- Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según cálculos del Estudio Económico-Financiero, asciende al 6,28%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

Condiciones.- Deberá instalar pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruido y de las alturas y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afecciones derivadas de la CN-II.

El Plan Parcial deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberá respetarse la línea de edificación de la Autovía N-II según lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado y su Reglamento.

NORTE DEL BARRIO VERDE

S.U.P.-R1

**CONDICIONES DE ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R1.
PLAN PARCIAL.**

NOMBRE: NORTE DEL BARRIO VERDE.

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 51.715 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 7.376 m².

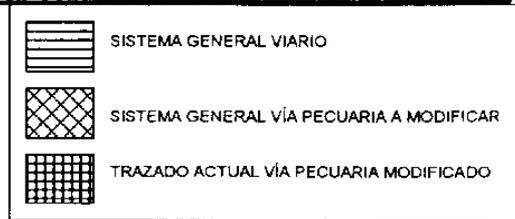
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: --

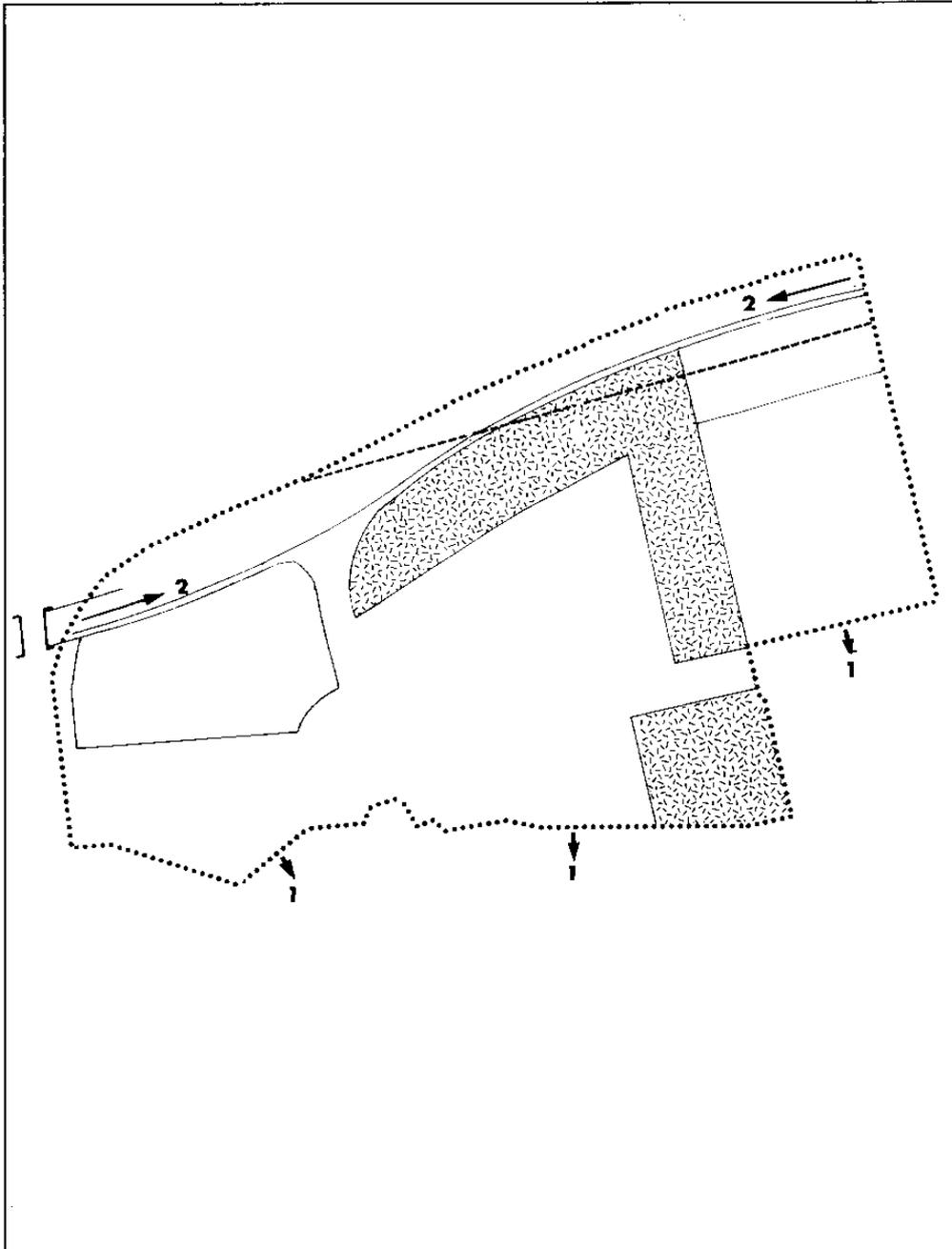
SUPERFICIE DEL SECTOR: 59.091 m².

LOCALIZACIÓN: AL NORTE DEL CASCO URBANO JUNTO AL NUDO ESTE DE ACCESO
DESDE LA NACIONAL II.



PLANO DE SITUACIÓN





CONDICIONES DE DISEÑO

Art. 32. NORMA URBANÍSTICA SUP-R2

32.1. Definición

Regula el desarrollo del Sector 2 de Suelo Urbanizable Sectorializado (Programado) del Segundo Cuatrienio.

32.2. Determinaciones de Aprovechamiento

32.2.1. Altura máxima.- La altura máxima será de 4 plantas (13 m.) para vivienda multifamiliar, 3 plantas (10 m.) para condominios y 2 plantas (7,10 m.) para vivienda unifamiliar.

32.2.2. Aprovechamiento.- El Aprovechamiento Tipo sobre el ámbito total (Sector + Sistemas Generales -excepto vía pecuaria-) es de 0,440 m²/m² de uso Residencial Multifamiliar Libre.

32.2.3. Condiciones de ordenación y diseño.- En el esquema adjunto se indican las condiciones estructurales de diseño que son las siguientes:

1. Ejecución del eje central de acceso con sección mínima de 30 m. desde la Ctra. de Loeches hasta el Sector "Este de Los Fresnos " conformando un paseo peatonal arbolado.
2. Ubicación de la vivienda multifamiliar en altura en torno al eje central y a la Ctra. de Loeches con localización preferente del comercio.
3. Localización preferente de las zonas deportivas y zonas verdes en contacto con el deportivo Joaquín Blumen, incluyendo la relocalización del aparcamiento del deportivo, obteniéndose, conjuntamente con el SUP-R3, un parque público de rango "ciudad" de más de 30.000 m².
4. Creación de un parque central compatible con el paseo central.
5. Generación de un tejido urbano que una el Barrio del Castillo con el Barrio de San Benito.

32.2.4. Densidad.- La densidad máxima será de 45 vivs. reales/Ha. sobre la superficie del Sector excluidos Sistemas Generales.

Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General, sin que en ningún caso se puedan superar las 75 vivs. reales/Ha.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente el 50% tendrán algún régimen de protección en aplicación del Artículo 110 de la LMPSU de la Comunidad de Madrid.

32.2.5. Parcela mínima unifamiliar.- 250 m2 pareada.
500 m2 aislada.

32.2.6. Tipología de la edificación.- Será fijada con el Plan Parcial, pero en todo momento deberá conformar claramente las calles, delimitando patios o espacios interiores libres de uso público o privado en vivienda multifamiliar.

32.3. Determinaciones de Gestión/Cesiones

32.3.1. Sistema de Actuación.- Compensación.

32.3.2. Cesiones.- Las fijadas por el Reglamento de Planeamiento que tendrán carácter gratuito excepto la comercial.

32.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso Predominante.- Vivienda Unifamiliar Libre.

Usos Permitidos.-

Dotacional y Servicios, excepto: Cementerio y funerario
Deportivo D.2-3
Sanitario S.1
Servicios Administrativos A.2, A.3-2, A.4 y A.5

Almacenes, excepto AL.2
Industria, exclusivamente I.1
Terciario Industrial
Aparcamientos, excepto AP-4
Residencial Multifamiliar
Residencial Condominios

Estaciones de Servicio
Comercial, excepto C.4 y C.6
Espectáculos, excepto E.3 y E.4
Zonas Verdes.

32.4.1. Distribución proporcional de usos

Vivienda unifamiliar	-	al menos el 50% del Aprovechamiento
Vivienda multifamiliar	-	al menos el 30% del Aprovechamiento
Vivienda condominios	-	12% Aprovechamiento (indicativo)
Comercial, Terciario, Oficinas...	-	8% Aprovechamiento (indicativo).

32.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según cálculos del Estudio Económico-Financiero, asciende al 33,65%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

32.6. Condiciones

El Plan Parcial deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas cumpliendo estrictamente lo estipulado en la Norma Básica de Edificación (NBE-88).

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

La aprobación del Plan Parcial estará condicionada a la aprobación de la modificación del trazado de la vía pecuaria. A estos efectos deberá someterse a informe de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

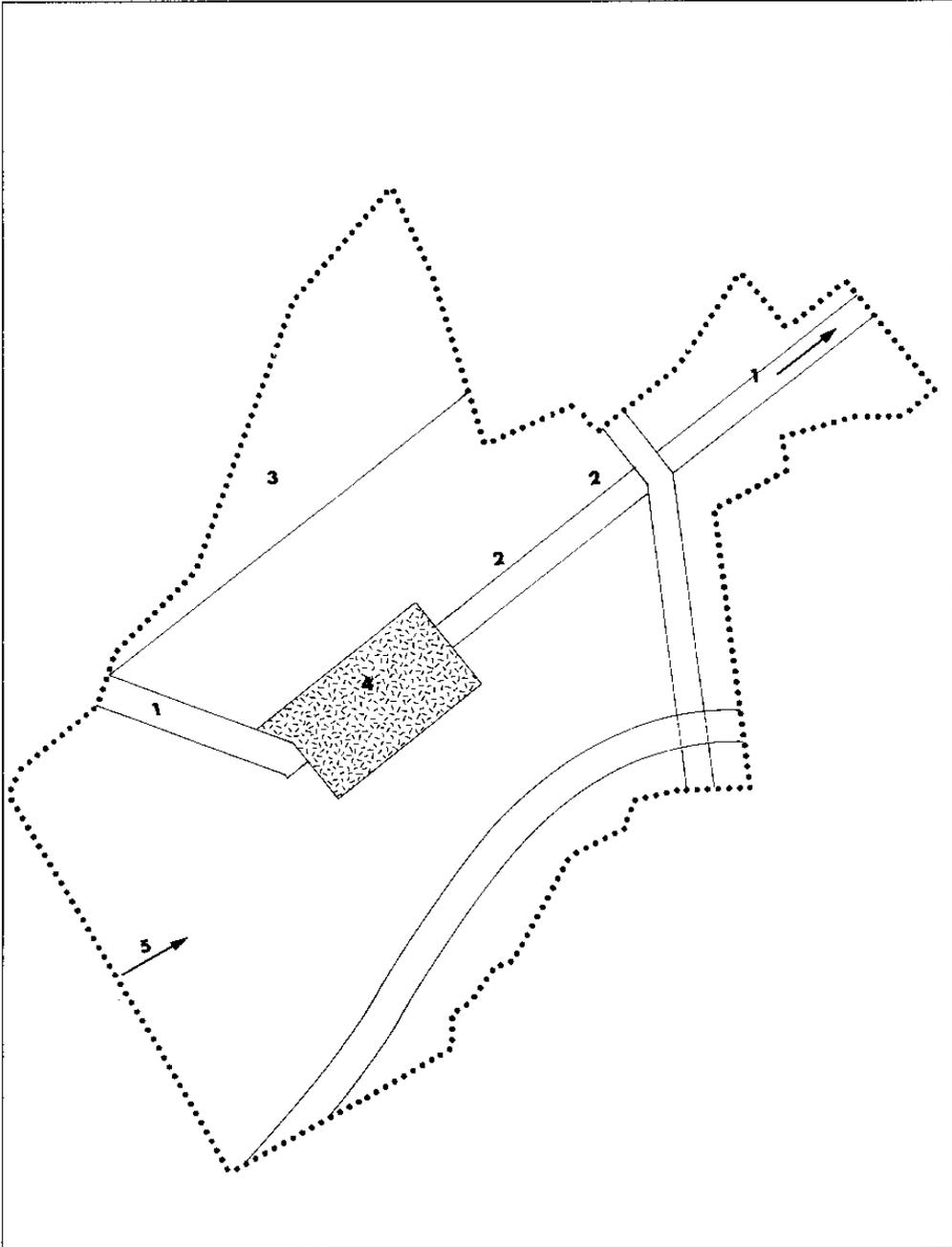
El Sector deberá hacerse cargo de los costes que genere el nuevo trazado y facilitar a la CAM, con carácter previo, los terrenos sobre los que discurrirá el mismo, deslindados y amojonados.

La ordenación deberá evitar usos intensivos en una banda de 500 m. de anchura a lo largo del Río Henares.

32.7. Advertencia

Las viviendas de este Sector se encuentran en una zona sometida a un nivel de afección sonora producido por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas y/o llegadas del Aeropuerto de Madrid-Barajas, de hasta $Leq\ día = 65\text{ dB(A)}$ y $Leq\ noche = 55\text{ dB(A)}$ (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado durante todo el periodo diurno o nocturno).

Esta advertencia deberá ser reflejada en el Registro de la Propiedad.



CONDICIONES DE DISEÑO

Art. 33. NORMA URBANÍSTICA SUP-R3

33.1. Definición

Regula el desarrollo del Sector 3 de Suelo Urbanizable Sectorializado (Programado) "Este de Los Fresnos " del Segundo Cuatrienio.

33.2. Determinaciones de Aprovechamiento

33.2.1. Altura máxima.- La altura máxima será de cuatro plantas (17,5 m.).

33.2.2. Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Tipo.- 0,440 m²/m² de uso Residencial Multifamiliar Libre sobre la totalidad del ámbito incluidos Sistemas Generales asignados, excepto vía pecuaria (*).

33.2.3. Condiciones de Ordenación y diseño.- En el esquema adjunto se incluyen los condicionantes de borde y de estructura impuestos por el modelo de desarrollo al Plan Parcial, que se sintetizan en los siguientes:

1. Articulación con "Fresnos II " conectando con la rotonda prevista y regularizando los equipamientos existentes y la zona verde.
2. Localización de usos terciarios en el frente a la Ctra. de Loeches.
3. Localización preferente de zonas deportivas y zonas verdes en contacto con el deportivo Joaquín Blume, incluyendo la relocalización de aparcamiento para el Polideportivo Municipal "Joaquín Blume", obteniéndose, conjuntamente con el SUP-R2, un parque de rango "ciudad" de más de 30.000 m².
4. Realización de un eje central de articulación viaria a partir de la rotonda de la Ctra. de Loeches hasta Sur de los Fresnos.
5. Coordinación con la estructura prevista del Sector 2 "Aldovea ".

() Además del expresado anteriormente, se transfieren los aprovechamientos correspondientes a los terrenos de ampliación de la Ctra. de Loeches según convenio expropiatorio suscrito entre propietarios y Ayuntamiento.*

33.2.4. Densidad.- La densidad máxima será de 60 vivs. reales /Ha. Sobre el ámbito del Sector excluidos Sistemas Generales.

Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General sin que, en ningún caso, se puedan superar las 75 vivs. reales/Ha.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente el 50% tendrán algún régimen de protección en aplicación del artículo 110 de la LMPSU de la Comunidad de Madrid.

33.2.5. Tipología.- Será bloque con alineación a fachada y espacios interiores.

33.3. Determinaciones de Gestión/Cesiones

33.3.1. Sistema de Actuación.- Compensación.

33.3.2. Cesiones.- Las previstas en el Reglamento de Planeamiento que tendrán el carácter de cesiones gratuitas excepto la comercial.

Sistemas Generales exteriores.- 72.356 m2.

33.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso Predominante.- Residencial Multifamiliar.
Terciario en borde Ctra. de Loeches.

Otros usos permitidos.-

Dotacional, excepto Cementerio
 Deportivo D.2-2 y D.2-3
 Sanitario S.1
 Servicios Administrativos A.2, A.3-2, A.4 y A.5

Almacenes AL.1

Industria I.1

Aparcamiento, excepto AP-3 y AP-4

Estaciones de Servicio

Comercial, excepto C.4 y C.6

Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4

Hotelero

Hostelero

Oficinas

Zonas Verdes.

33.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según cálculos del Estudio Económico-Financiero, asciende al 18,06%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

Distribución proporcional de usos.

Vivienda multifamiliar:	al menos el 60%
Terciario, Oficinas/Industrial, local...	al menos el 20%
Condominios	máximo 15%.

33.6. Condiciones

El Plan Parcial deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

La aprobación del Plan Parcial estará condicionada a la aprobación de la modificación del trazado de la vía pecuaria. A estos efectos deberá someterse a informe de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

El Sector deberá hacerse cargo de los costes que genere el nuevo trazado y facilitar a la CAM, con carácter previo, los terrenos sobre los que discurrirá el mismo, deslindados y amojonados.

ESTE DE LOS FRESNOS	S.U.P.-R3
----------------------------	------------------

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R3. PLAN PARCIAL.

NOMBRE: ESTE DE LOS FRESNOS.

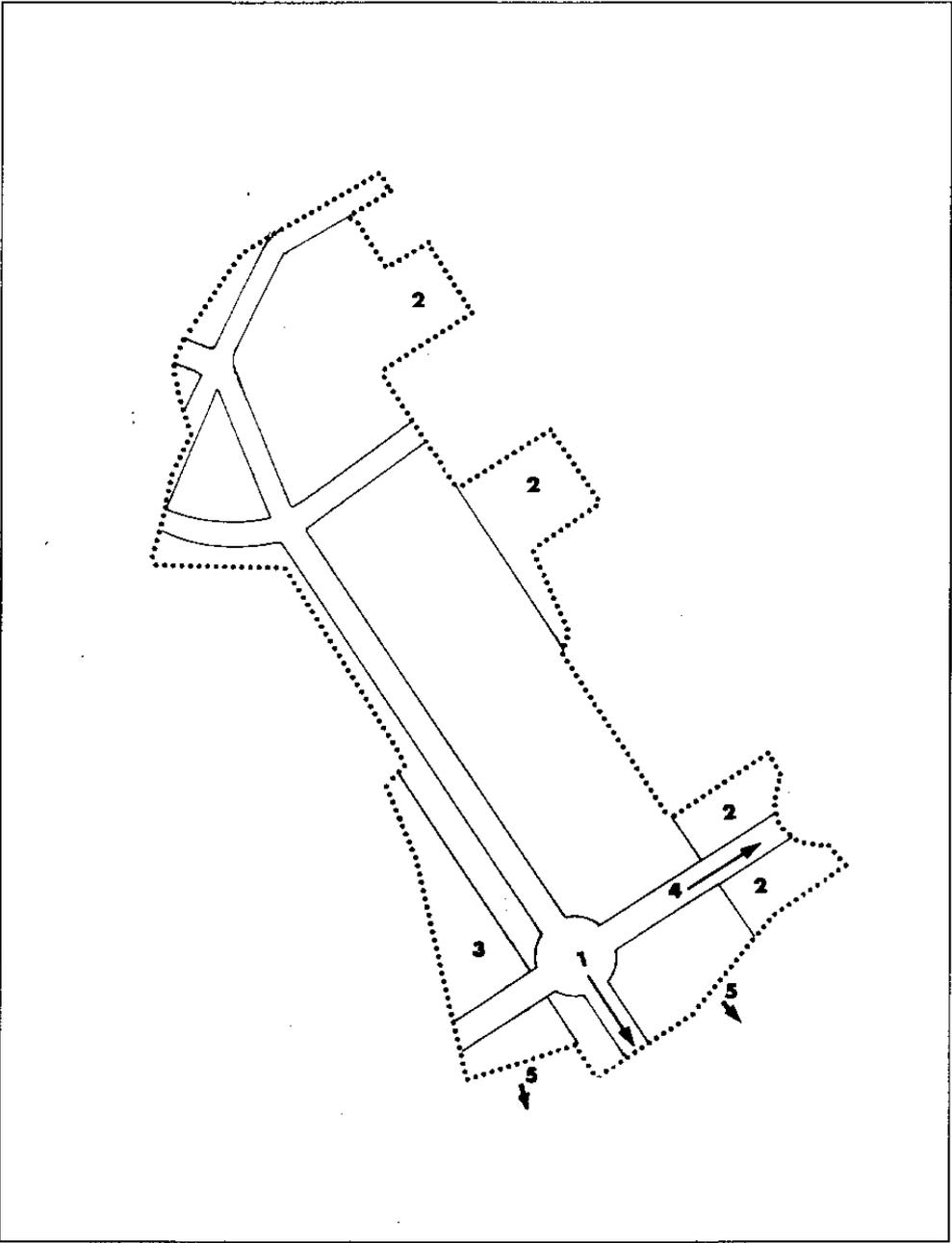
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 151.603 m².
 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 3.757 m².
 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 72.356 m².
 SUPERFICIE DEL SECTOR: 227.716 m².

LOCALIZACIÓN: AL NORTE DEL BARRIO DE SAN BENITO.



PLANO DE SITUACIÓN

- | | |
|--|------------------------------------------|
| | SISTEMA GENERAL VIARIO |
| | SISTEMA GENERAL VÍA PECUARÍA A MODIFICAR |
| | TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARÍA MODIFICADO |



CONDICIONES DE DISEÑO

Art. 34. NORMA URBANÍSTICA SUP-R4

34.1. Definición

Regula el desarrollo del Sector 4 de Suelo Urbanizable Sectorializado (Programado) (Sur de Los Fresnos) del Segundo Cuatrienio.

34.2. Determinaciones de Aprovechamiento

34.2.1. Altura máxima.- La altura máxima será de 5 plantas (16,5 m.).

34.2.2. Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Tipo.- 0,44 m²/m² de uso Residencial Multifamiliar Libre, aplicado sobre el total del suelo incluidos Sistemas Generales asignados.

34.2.3. Condiciones de Ordenación y diseño.-

Se adjunta un esquema de condiciones de estructura que reflejan los condicionantes del modelo territorial al Sector y que se concretan en:

1. Ejecución de un eje central de conexión entre "Fresnos II " y la circunvalación con sección mínima 30 m., conformando un paseo peatonal arbolado.
2. Situación de la vivienda unifamiliar y condominios junto a "Fresnos II ".
3. Localización preferente de cesiones en torno al Colegio existente en el Barrio del Castillo.
4. Creación de un frente residencial homogéneo junto al parque.
5. La ordenación deberá evitar usos intensivos en una banda de 500 m. de anchura a lo largo del Río Henares.

34.2.4. Densidad máxima.- La densidad máxima será de 60 vives reales/Ha.sobre el ámbito del Sector excluidos Sistemas Generales.

Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 vives. reales/Ha.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección, en aplicación del artículo 110 de la LMPSU de la Comunidad de Madrid.

34.2.5. Parcela mínima unifamiliar.- 250 m² adosada
500 m² aislada.

34.2.6. Tipología de la edificación.- La edificación multifamiliar será de bloques con espacios libres interiores o manzanas cerradas delimitando calles urbanas.

34.3. Determinaciones de Gestión/Cesiones

34.3.1. Sistema de Actuación.- Compensación. La ejecución del Sector está condicionada a la prevista modificación de la afección del Aeropuerto por debajo de los 55 dB.

34.3.2. Cesiones.- Las previstas en el Reglamento de Planeamiento que tendrán el carácter de cesiones gratuitas excepto la comercial.

Sistemas Generales.- 90.950 m².

34.4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso Predominante.- Residencial Multifamiliar.

Usos Permitidos.-

Dotacional, excepto Cementerio
 Deportivo D.2-2 y D.2-3
 Sanitario S.1
 Servicios Administrativos A.2, A.3-2, A.4 y A.5

Almacenes AL.1

Aparcamiento, excepto AP-3 y AP-4

Residencial - Unifamiliar
 - Condominios

Comercial, excepto C.4 y C.6

Estaciones de Servicio

Espectáculos E.1

Hotelero

Hostelero

Oficinas

Zonas Verdes.

La proporción media de uso será:

Residencial Multifamiliar	-	mínimo 60%
Unifamiliar y Condominios	-	mínimo 20%
Terciario, Comercial, Oficinas	-	entre 8 y 18 m ² /viv.

34.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según cálculos del Estudio Económico-Financiero, asciende al 22,33%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

34.6. Condiciones

El Plan Parcial deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas, cumpliendo estrictamente lo estipulado en la Norma Básica de Edificación NBE-88.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

La ordenación deberá evitar usos intensivos en una banda de 500 m. de anchura a lo largo del Río Henares.

34.7. Advertencia

Las viviendas de este Sector se encuentran en una zona sometida a un nivel de afección sonora producido por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las salidas y/o llegadas del Aeropuerto de Madrid-Barajas, de hasta $Leq\ día = 65\text{ dB(A)}$ y $Leq\ noche = 55\text{ dB(A)}$ (Nivel sonoro continuo equivalente expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado durante todo el periodo diurno o nocturno).

Esta advertencia deberá ser reflejada en el Registro de la Propiedad.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R4. PLAN PARCIAL.

NOMBRE: SUR DE LOS FRESNOS.

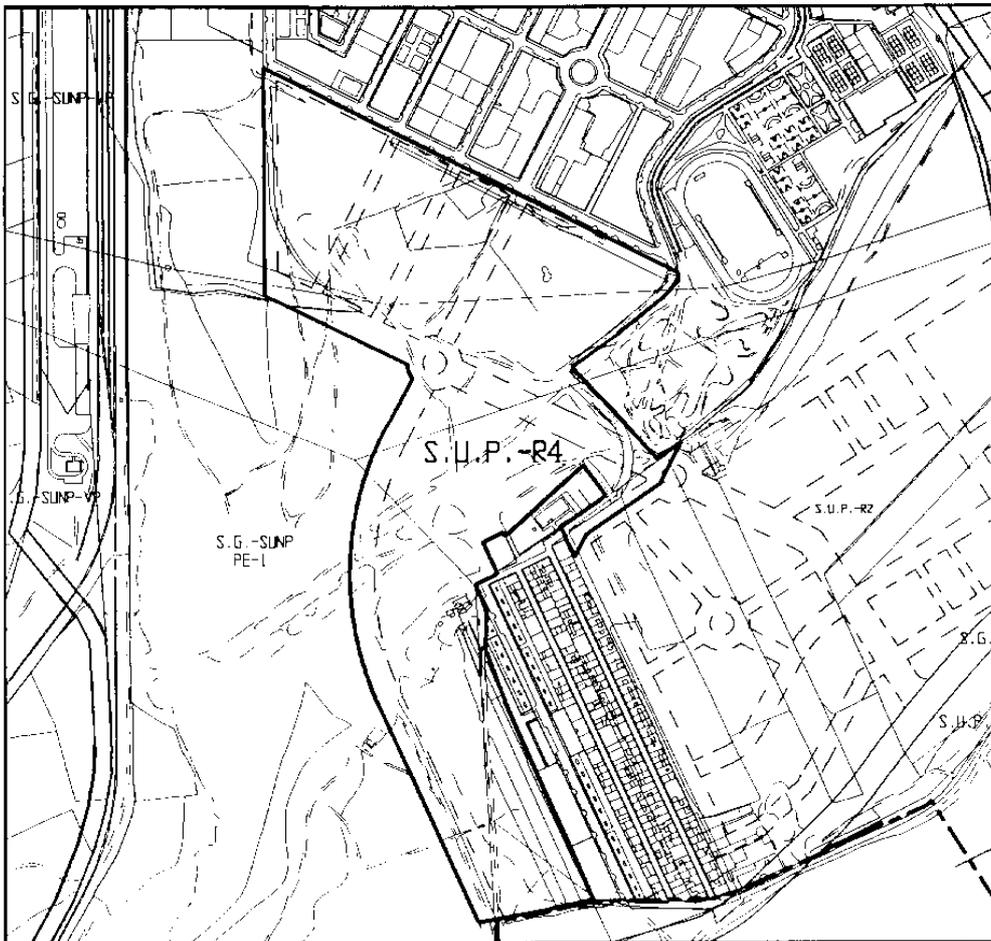
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 190.562 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: - -

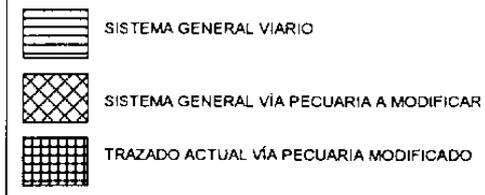
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 90.950 m².

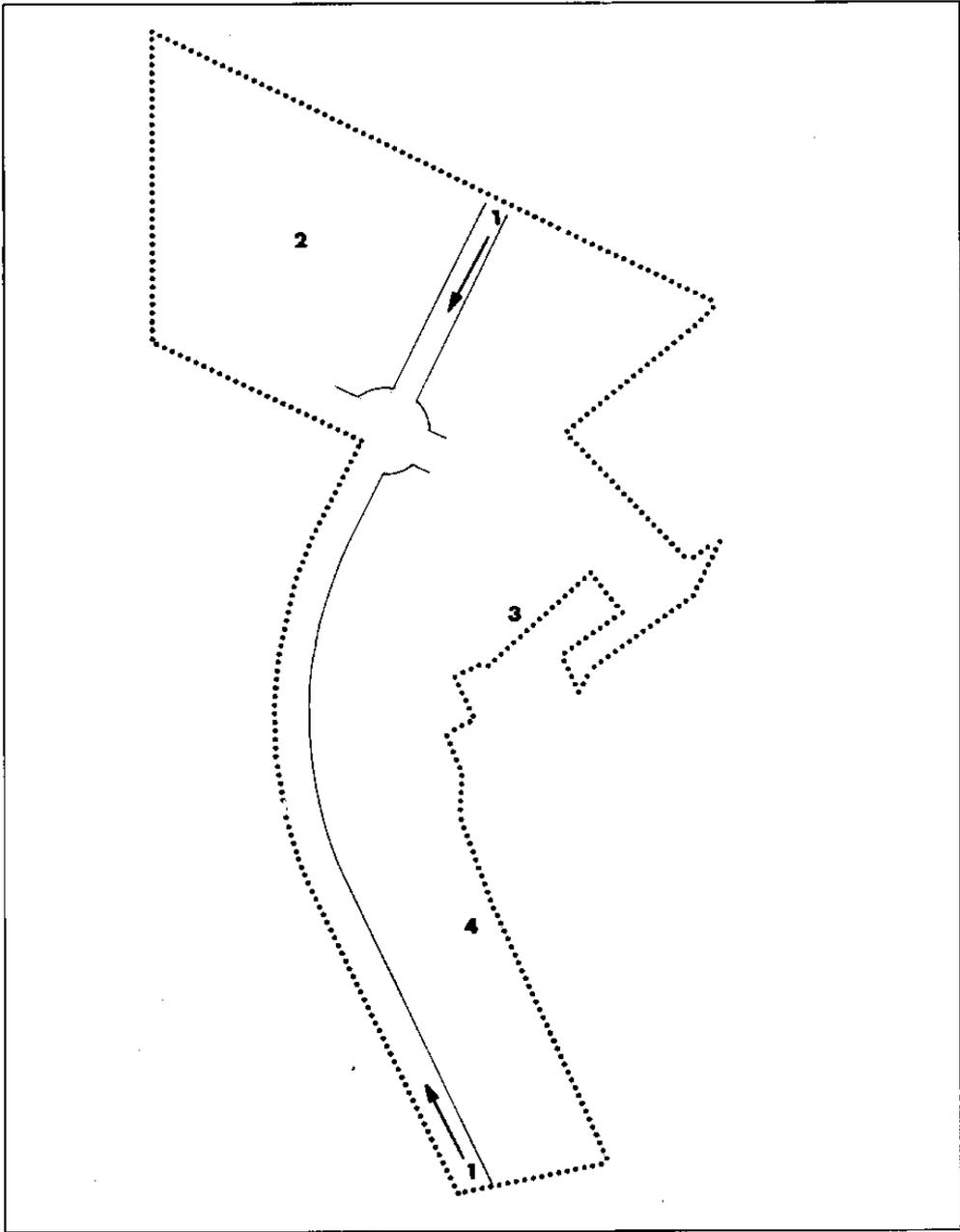
SUPERFICIE DEL SECTOR: 281.512 m².

LOCALIZACIÓN: AL SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL, AL NOROESTE DEL BARRIO DEL CASTILLO.



PLANO DE SITUACIÓN





CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Art. 35. NORMA URBANÍSTICA SUP-R5

35.1. Definición

Regula el desarrollo del Sector 5 (Conexión de Alcalá) del Segundo Cuatrienio.

35.2. Determinaciones de Aprovechamiento

35.2.1. Altura máxima.- La altura máxima será 7 plantas (22,50 m.) al Sur de la Avda. de la Constitución y 5 plantas al Norte.

35.2.2. Aprovechamiento.-

Aprovechamiento tipo.- 0,440 m²/m² de uso Residencial Multifamiliar Libre al ámbito total incluidos Sistemas Generales.

35.2.3. Condiciones de Ordenación y diseño.- Se adjunta esquema de ordenación con los condicionantes de estructura que el modelo territorial de la ciudad impone al Plan Parcial y que se concretan en los siguientes:

1. Integración con la trama urbana del acceso desde la N-II.
2. Recuperación del borde de ciudad en la conexión con Alcalá.
3. Coordinación con las conexiones viarias previstas en Soto Espinillo.
4. Localización preferente de la actividad comercial y de oficinas en el entorno de la nueva estación.
5. Mantenimiento de la zona arbolada existente.
6. Compatibilización con el borde de "La Zarzuela" localizando viviendas multifamiliares con bajos comerciales, en un eje predominantemente peatonal.

35.2.4. Densidad.- La densidad máxima será de 65 vivs. reales/Ha.sobre el ámbito del Sector excluidos Sistemas Generales.

Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 vivs. reales/Ha.

De acuerdo con la legislación vigente el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección en aplicación del artículo 110 de la LMPSU de la Comunidad de Madrid.

35.2.5. Tipología de la edificación.- Bloques conformando calles y con espacios abiertos interiores.

35.3. Determinaciones de Gestión

35.3.1. Sistema de Actuación.- Compensación.

35.3.2. Cesiones.- Las previstas en el Reglamento de Planeamiento que tendrá carácter de gratuitas excepto la Comercial.

Sistemas Generales.- 80.392 m2.

35.4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso Predominante.- Residencial Multifamiliar.

Usos Permitidos.-

Dotacional, excepto Cementerio
 Deportivo D.2-1, D.2-2 y D.2-3
 Sanitario S.1 y S.2
 Servicios Administrativos A.2, A.3, A.4 y A.5

Almacenes A.2-1
Industrial I.1, I.2
Terciario Industrial
Aparcamiento, excepto AP-3 y AP-4
Estaciones de Servicio
Residencial Condominios
Comercial, excepto C.4 y C.6
Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4
Hotelero
Hostelero
Oficinas
Zonas Verdes

Proporción de usos principales.

Residencial Multifamiliar	-	mínimo: 65%
Terciario, Comercial, Oficinas	-	máximo: 35% mínimo: 10%.

35.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según cálculos del Estudio Económico-Financiero, asciende al 19,68%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

35.6. Condiciones

Deberá instalar pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruido y altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afecciones derivadas tanto de la CN-II como del ferrocarril.

El Plan Parcial deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberá respetarse la línea de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

CONEXIÓN ALCALÁ

S.U.P.-R5

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R5. PLAN PARCIAL.

NOMBRE: CONEXIÓN ALCALÁ.

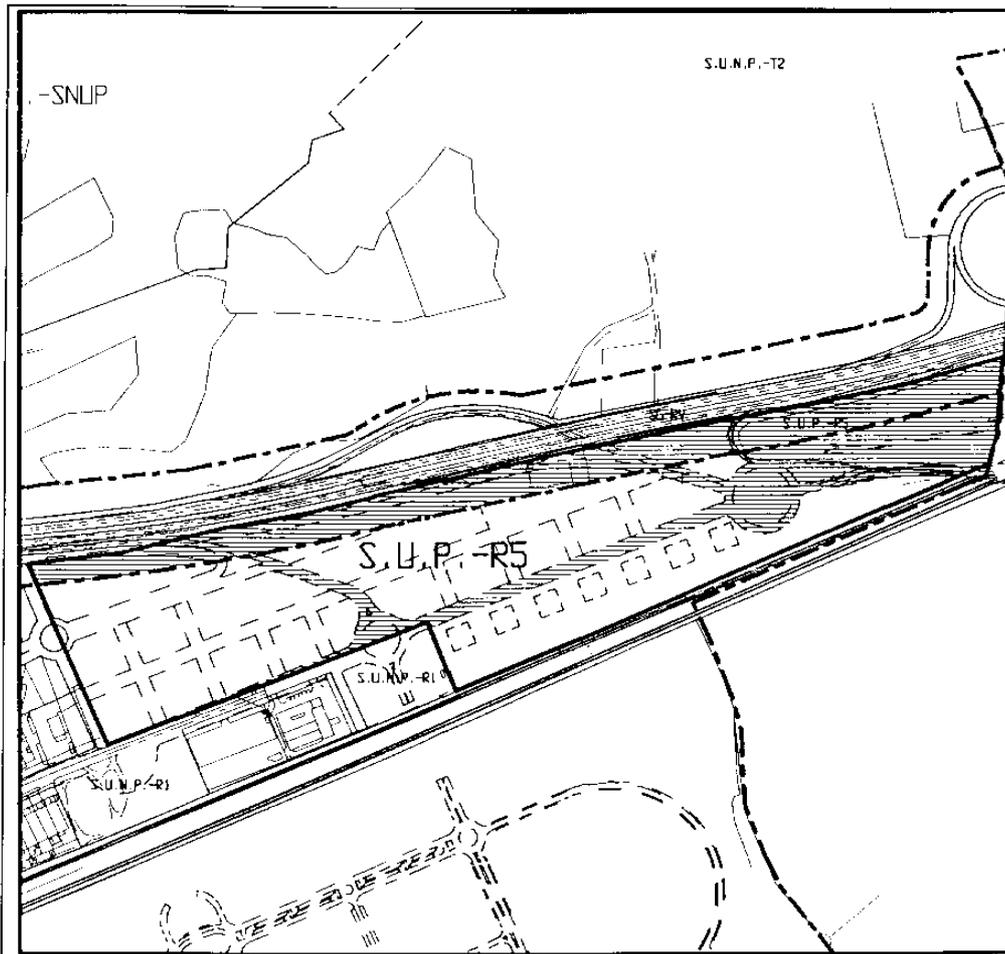
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 170.900 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 80.392 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: - -

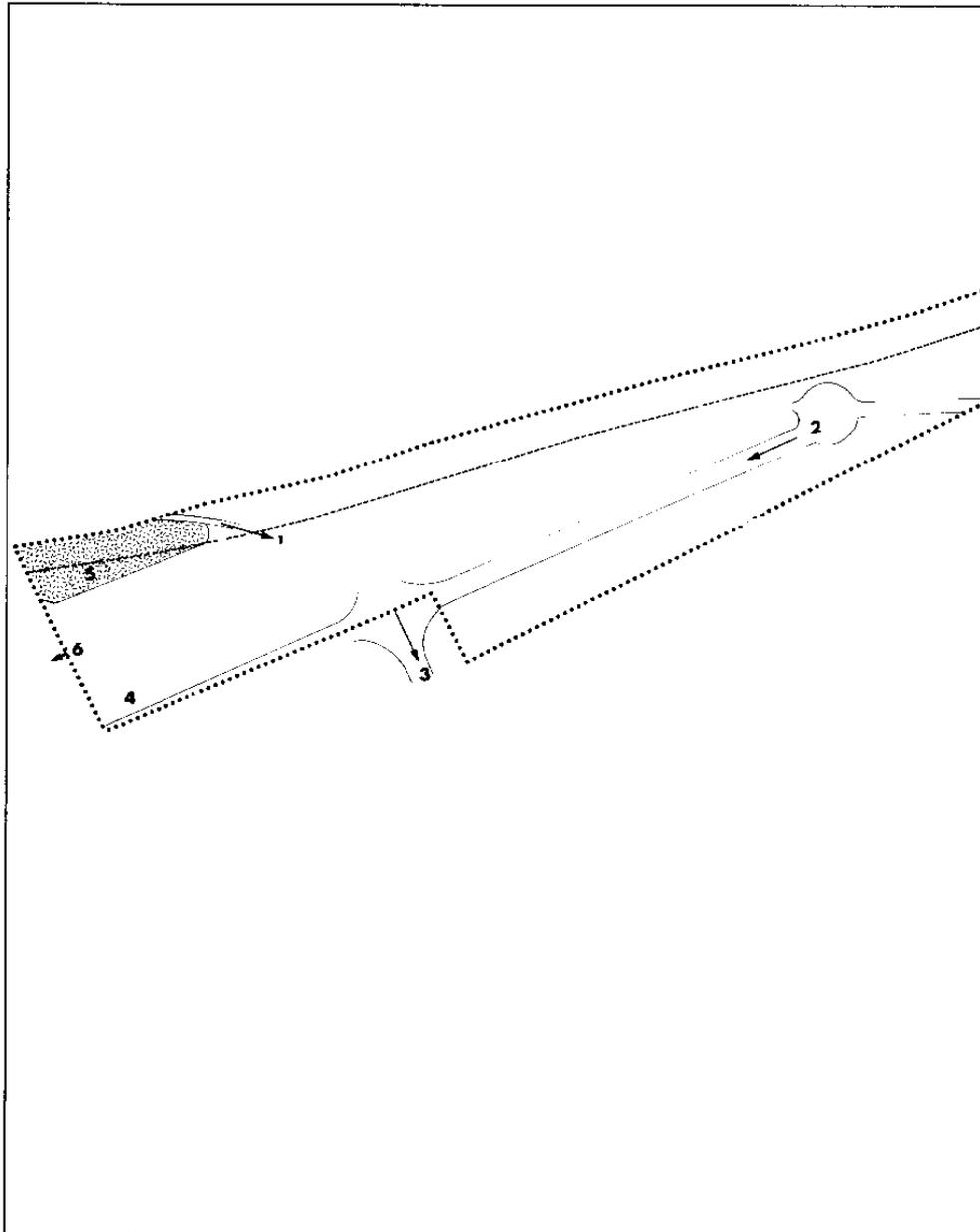
SUPERFICIE DEL SECTOR: 251.292 m².

LOCALIZACIÓN: AL ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, JUNTO AL BARRIO DE LA ZARZUELA.



PLANO DE SITUACIÓN

	SISTEMA GENERAL VIARIO
	SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
	TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO



CONDICIONES DE DISEÑO

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIALIZADO
(URBANIZABLE NO PROGRAMADO)**

Art. 36. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. GENERALIDADES

El Plan General delimita cuatro Áreas regulando cada una con una Norma Urbanística. Dentro de cada Área podrán delimitarse uno o más sectores que deberán tener asignada la proporción de Sistemas Generales que corresponda según su superficie.

El aprovechamiento se asigna expresado en un uso concreto y se indica tanto para el suelo bruto (total del Área) como neto (excluidos Sistemas Generales).

El aprovechamiento así expresado, deberá transformarse en aprovechamiento real con las homogeneizaciones pertinentes según los usos.

Los coeficientes de homogeneización serán fijados por los PAU, tomando como referencia los del Plan General, actualizados, en su caso, con los valores catastrales.

El aprovechamiento asignado no incluye el de las dotaciones y equipamientos excepto la comercial, dado que todas excepto esta última tienen carácter de cesiones gratuitas.

En la Gestión de los Planes Parciales, podrán delimitarse polígonos o unidades de ejecución para su desarrollo independiente, debiendo coordinarse los proyectos de urbanización.

Si fuera necesario ejecutar algún Sistema General antes de la programación del Sector correspondiente y la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento lo expropiará, salvo convenio con los propietarios para la cesión a reservas del aprovechamiento que le correspondiera.

Caso de expropiación, el Ayuntamiento participará en la futura Junta de Compensación con el aprovechamiento correspondiente al Sistema General.

Se clasifican las siguientes Áreas:

SUNP-R1 (Soto del Henares)	Superficie Sector	- 1.609.800 m2
	S.G. (interiores)	- 215.000 m2
	S.G. (exteriores)	- 13.500 m2
SUNP-T1	Superficie	- 1.441.610 m2
	S.G. (interiores)	- 428.693 m2
	S.G. (exteriores)	- 112.030 m2
SUNP-T2	Superficie	- 1.174.290 m2
	S.G. (interiores)	- 200.000 m2
	S.G. (exteriores)	- 227.015 m2
SUNP-I1	Superficie	- 631.000 m2
	S.G. (interiores)	- 136.000 m2
	S.G. (exteriores)	- 116.455 m2

Hasta tanto la Comunidad Autónoma determine el procedimiento para la delimitación de sectores, se seguirá el siguiente procedimiento:

Los interesados en promover un PAU, presentarán al Ayuntamiento el Sector que proponen con un estudio razonado de su funcionalidad para el uso a que se destina, de la viabilidad de las cesiones dotacionales y verdes que se proponen y de la viabilidad de la superficie de Suelo Urbanizable No Programado restante para su futuro desarrollo mediante otros PAUs.

El Ayuntamiento, razonadamente, aceptará la delimitación o indicará las modificaciones a introducir.

Todos los sectores deberán contribuir a los gastos del sistema de depuración, además de a los del resto de los Sistemas Generales, con las cuotas por vivienda que se fijen en el Convenio Ayuntamiento-Canal de Isabel II.

En Suelos Urbanizables No Programados Industriales la propuesta de sectorialización del PAU deberá someterse al procedimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental quedando condicionada la programación al resultado del citado procedimiento conformando la compatibilidad de los usos e intensidades propuestos con las repercusiones medioambientales que éstos suponen en el área y sean concretadas las condiciones para su desarrollo.

Art. 37. NORMA URBANÍSTICA SUNP-R1

37.1. Definición

Regula el desarrollo del Sector Soto del Henares.

37.2. Aprovechamiento

37.2.1. Aprovechamiento tipo.- 0,45 m²/m² de uso característico Residencial Multifamiliar Libre, aplicado al total del Área.

0,529 m²/m² de uso característico Residencial Multifamiliar Libre, aplicado al ámbito del Sector excluidos Sistemas Generales.

El Aprovechamiento Real máximo será 780.000 m², no incluye la edificabilidad del equipamiento público previsto en el Reglamento de Planeamiento que tiene carácter de cesión gratuita, excepto el comercial.

37.2.2. Densidad máxima

La densidad máxima será 50 vivs. Tipo /Ha no considerándose de derecho sino de cálculo. De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente el 50% tendrá algún régimen de protección en aplicación del artículo 110 de la LMPSU de la Comunidad de Madrid.

Para la determinación del número de viviendas se aplicará el artículo 30 de las Ordenanzas Particulares de la presente revisión, sin que en ningún caso se puedan superar las 75 viv/Ha.

37.2.3. Tipología de la edificación.- Bloques conformando patios, bloques abiertos, manzana cerrada y vivienda unifamiliar adosada, pareadas y aislada.

37.3. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Uso Predominante.- Residencial Multifamiliar.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

- Residencial Condominios
- Residencial Unifamiliar
- Terciario Industrial y Oficinas
- Dotacional, excepto Cementerio
- Comercial, excepto C-4 y C.6
- Hotelero
- Hostelero
- Espectáculos
- Zonas Verdes.

37.4. Instrucciones para el desarrollo del Área

1. Localización del aprovechamiento urbanístico en los bordes Norte y Oeste en contacto con el Suelo Urbano del núcleo, estableciéndose una reducción gradual de la intensidad de usos y de las alturas de la edificación desde las zonas limítrofes con el suelo urbano consolidado hacia el borde sur de la actuación.

Se incluye un esquema indicativo de ordenación que se concreta en las siguientes condiciones.

2. Conexión con la UE-DB.19 "Mancha Amarilla".

3. Desarrollo y accesos peatonales al parque de Sistema General.

4. Trazado alternativo de vía pecuaria al Sur de la circunvalación y Sistema General, tratamiento de la Ribera del Henares.

5. La ordenación deberá evitar usos interiores en una banda de 500 m. de anchura a lo largo del Río Henares.

37.5. Cesiones

Las fijadas en el Reglamento de Planeamiento que tendrán el carácter de cesiones gratuitas excepto la Comercial, y las especificadas en el Convenio Urbanístico.

Sistemas Generales.- 22,85 Has. Incluyendo la vía de borde y la rotonda del Cementerio.

Como gastos complementarios se incluyen la ejecución de los viarios del Plan General y la ejecución de las conexiones con las redes de infraestructuras así como la subterranización de las líneas aéreas existentes.

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Distribución proporcional de usos.

Residencial Multifamiliar	- mínimo: 60%
Residencial Unifamiliar	- máximo: 35%
Terciario y Comercial	- mínimo: 5%.

37.6. Condiciones

Deberá instalar pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruido y de la altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afecciones derivadas del ferrocarril.

El Plan Parcial deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberá respetarse la línea de edificación establecida conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su Reglamento.

La aprobación del Plan Parcial estará condicionada a la aprobación de la modificación del trazado de la vía pecuaria. A estos efectos deberá someterse a informe de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

El Sector deberá hacerse cargo de los costes que genere el nuevo trazado y facilitar a la CAM, con carácter previo, los terrenos sobre los que discurrirá el mismo, deslindados y amojonados.

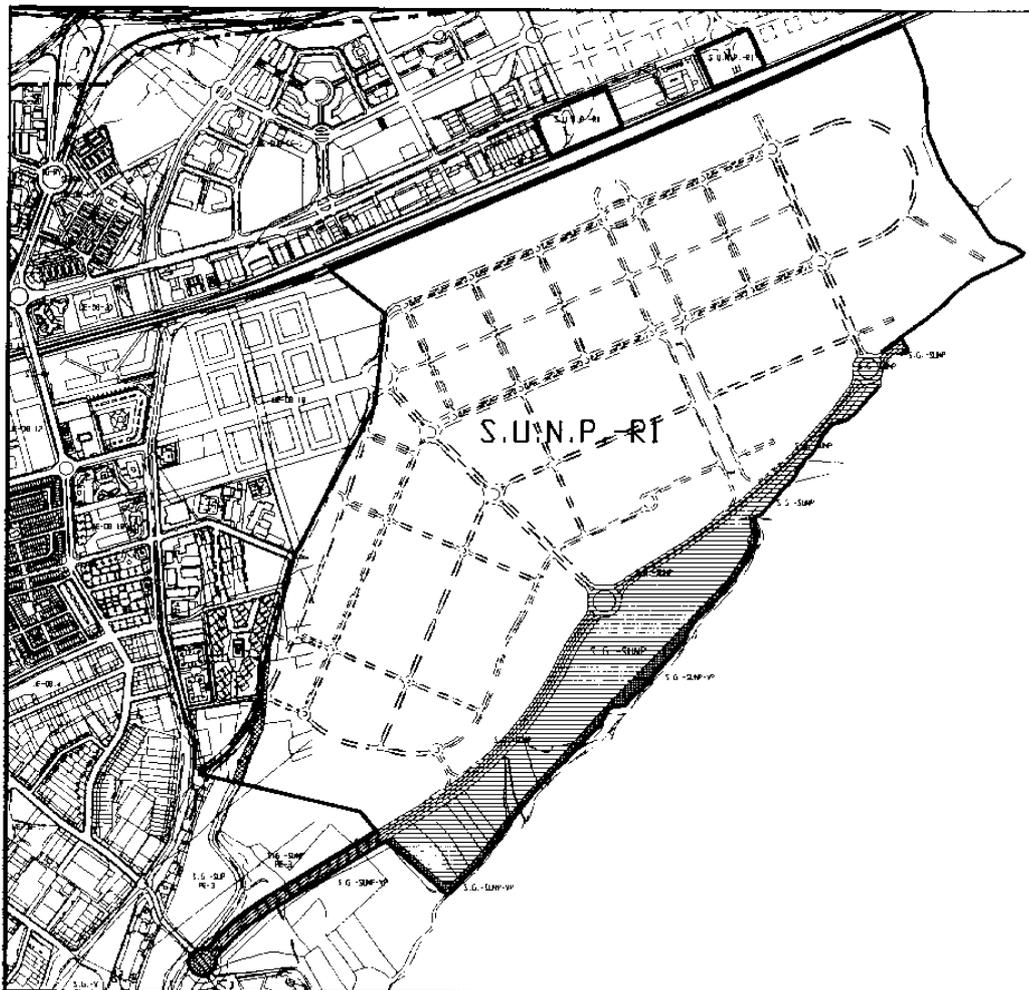
La ordenación deberá evitar usos intensivos en una banda de 500 m. de anchura a lo largo del Río Henares.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-R1.

NOMBRE: SOTO DEL HENARES

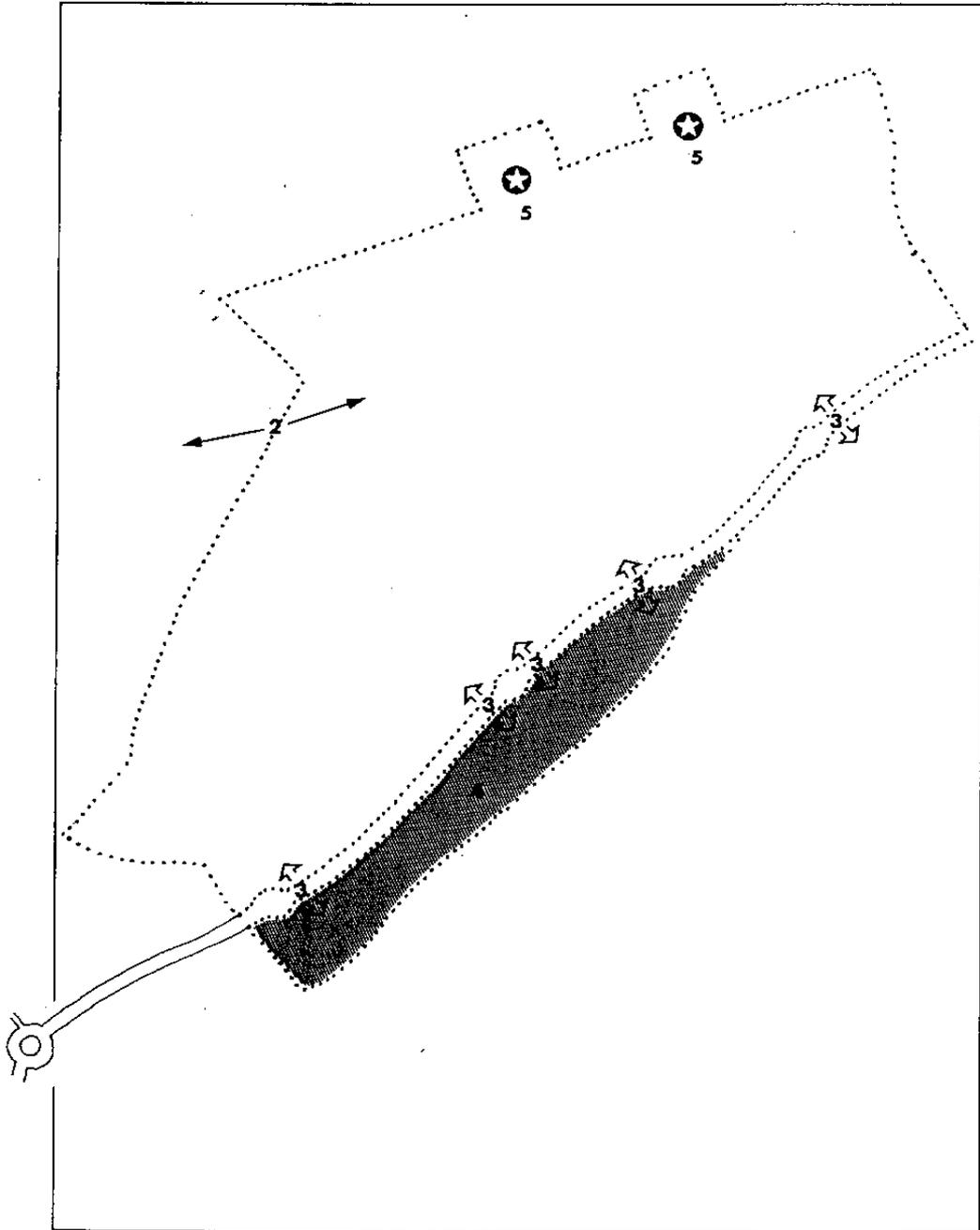
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 1.481.300 m2.
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 215.000 m2.
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 13.500 m2.
SUPERFICIE DEL SECTOR: 1.709.800 m2.

LOCALIZACIÓN: AL ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.



PLANO DE SITUACIÓN

-  SISTEMA GENERAL VIARIO
-  SISTEMA GENERAL VÍA PECUARÍA A MODIFICAR
-  TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARÍA MODIFICADO



CONDICIONES DE DISEÑO

Art. 38. NORMA URBANÍSTICA SUNP-T1

38.1. Definición

Regula el desarrollo de los sectores que puedan delimitarse en el Área T1 del Suelo Urbanizable No Programado (Noroeste).

38.2. Aprovechamiento

Aprovechamiento tipo.- 0,440 m²/m² de uso terciario industrial aplicado a la totalidad del Área (excepto Vía Pecuaría).

0,600 m²/m² de uso industrial aplicado al ámbito de los sectores, excluidos Sistemas Generales.

38.3. Uso Predominante

Productivo. Actividades económicas.

38.4. Usos Prohibidos

Residencial.

Comercial, excepto C.7 y C.8.

En el centro de servicios se admite el C.1.

38.5. Cesiones

Las fijadas en el Reglamento de Planeamiento que tendrán el carácter de cesiones gratuitas excepto la comercial.

Sistemas Generales.- 540.723 m² (incluyendo las vías de Sistema General interior).

Como gastos complementarios se incluyen la ejecución de los Sistemas Generales, la contribución a los gastos de depuración y vertido y las conexiones con las redes de infraestructuras exteriores.

Junto con el planeamiento de desarrollo se incluirá un programa de "reducción de viajes" que permita desarrollar un modelo de movilidad basado en el transporte público.

38.6. Condiciones de diseño

Adjunto se incluye un esquema de condicionantes de estructura del modelo territorial de la ciudad al Área de SUNP que se concretan en:

1. Coordinación con los nuevos desarrollos viarios.
2. En torno a "Parque Corredor " se desarrollará una franja de Sistema General de uso verde, igual a la distancia definida en el concepto de núcleo de población de Suelo No Urbanizable.
3. Las zonas verdes y deportivas se articularán con los Sistemas Generales y la Cañada.
4. Relocalización de la vía pecuaria indicada (no, de la Senda Galiana).

38.7. Otras condiciones

Su desarrollo urbanístico deberá someterse a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberá respetarse las líneas de edificación definidas conforme a lo dispuesto en las Leyes de Carreteras Estatal y Autonómica y sus Reglamentos.

La aprobación del Plan Parcial estará condicionada a la aprobación de la modificación del trazado de la vía pecuaria. A estos efectos deberá someterse a informe de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

El Sector deberá hacerse cargo de los costes que genere el nuevo trazado y facilitar a la CAM, con carácter previo, los terrenos sobre los que discurrirá el mismo, deslindados y amojonados.

NOROESTE

S.U.N.P.-T1

CONDICIONES ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-T1.

NOMBRE: NOROESTE.

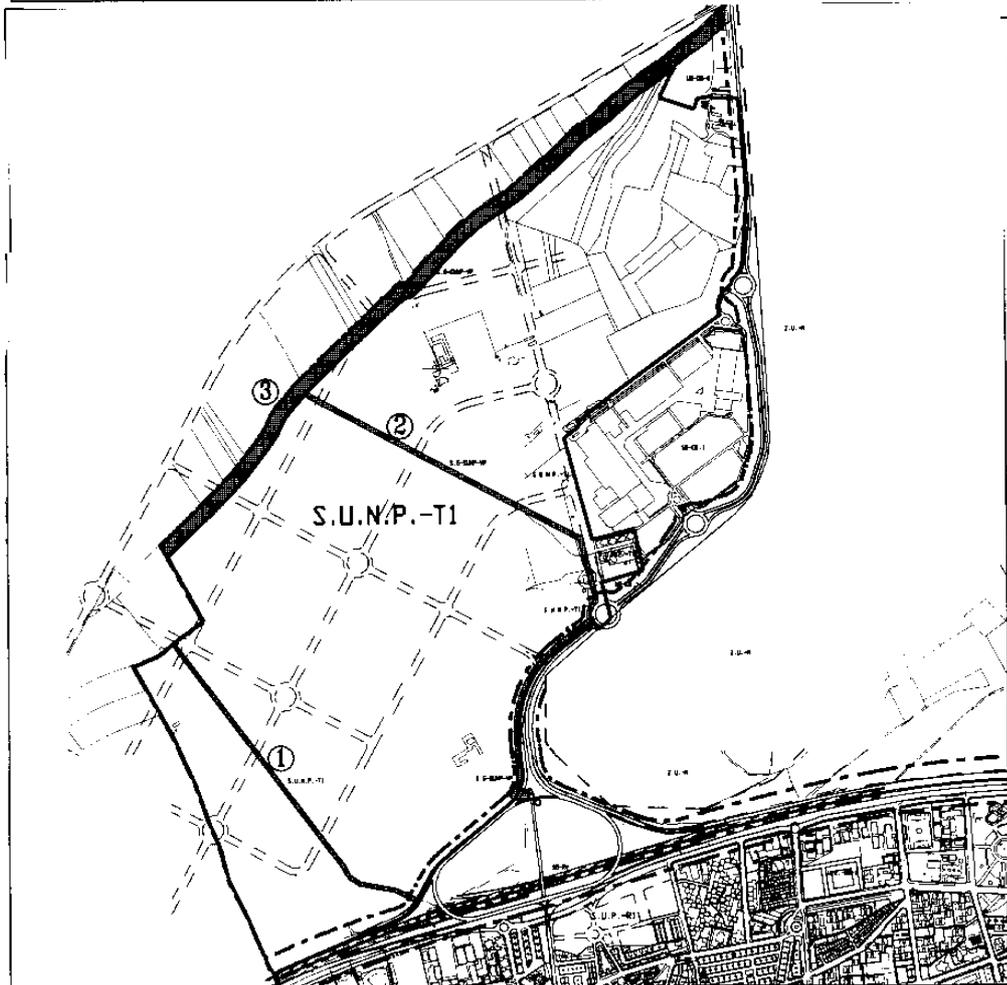
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 1.425.109 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: Vía Pecuaria: 22.503 m².
Zonas Verdes: 406.190 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 112.030 m².

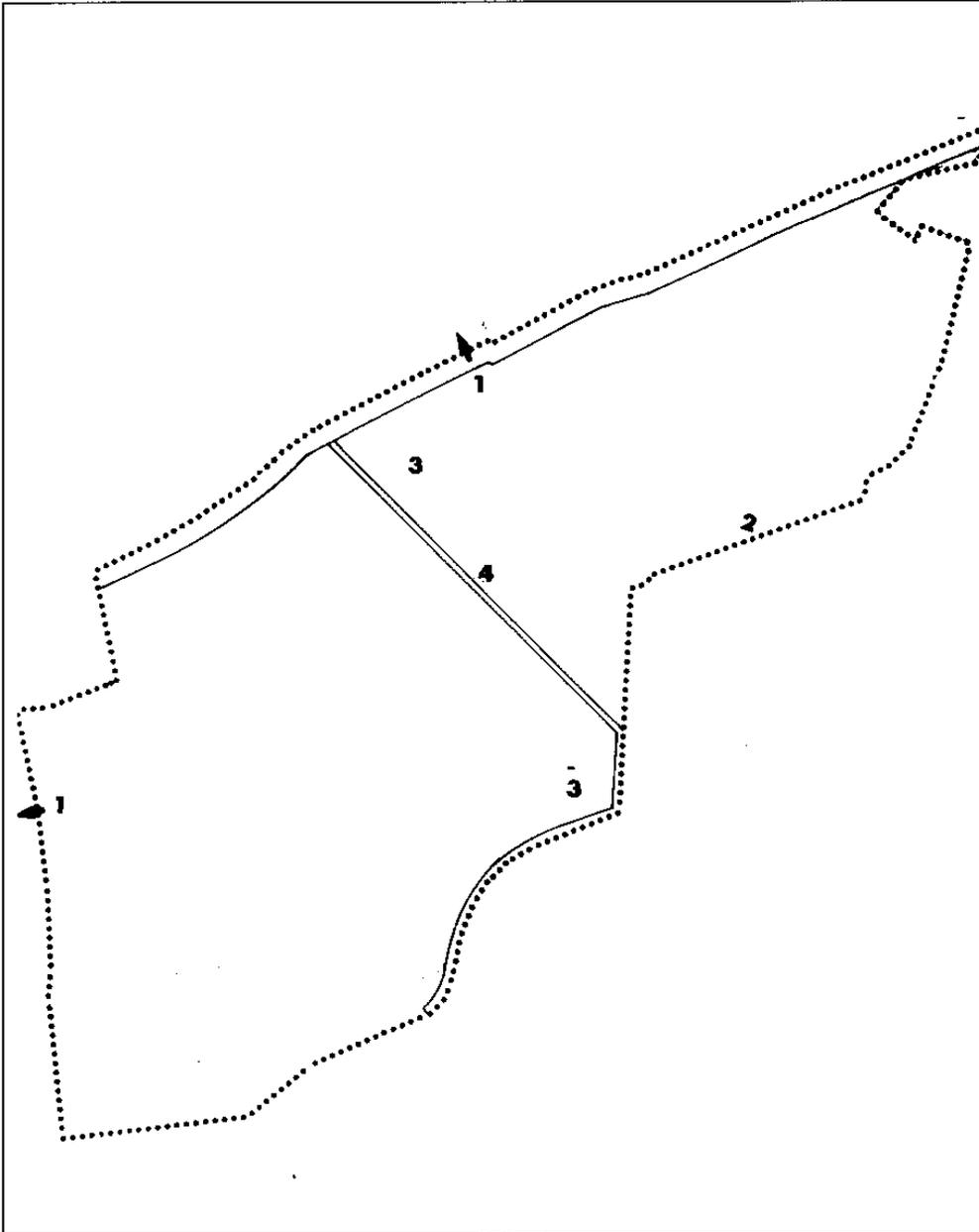
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 1.965.832 m².

LOCALIZACIÓN: AL NOROESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, JUNTO A "PARQUE CORREDOR"



PLANO DE SITUACIÓN

	SISTEMA GENERAL VIARIO
	(1) SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
	(2) TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO
	(3) TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO O QUE SE MANTIENE



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Art. 39. NORMA URBANÍSTICA SUNP-T2

39.1. Definición

Regula el desarrollo de los sectores que pueden delimitarse en el Área 2 de SUNP (Nordeste).

39.2. Aprovechamiento tipo

0,440 m²/m² de uso terciario industrial, aplicados al ámbito total del Área.

0,600 m²/m² de uso industrial aplicados al ámbito de los sectores excluidos Sistemas Generales.

39.3. Uso Predominante

Productivo. Actividades económicas.

39.4. Usos Prohibidos

Residencial

Comercial, excepto C.7 y C.8.

En el Centro de Servicios se admite el Comercial C.1.

39.5. Cesiones

Las fijadas por el Reglamento de Planeamiento que tendrán el carácter de cesiones gratuitas excepto la comercial.

Sistemas Generales.- 427.014 m² (de los que 200.000 m² son Sistemas Generales de interés para la defensa).

Como gastos complementarios incluyen la ejecución de los Sistemas Generales, incluida la contribución a los gastos de depuración y vertido y la ejecución de las conexiones con las redes de infraestructuras exteriores

39.6. Condiciones de diseño

Se incluye, anexo, un esquema de condicionantes de estructura del modelo territorial al SUNP que se limitan a la necesidad de situar el Sistema General de Interés para la Defensa a continuación de la base aérea en contacto con su carretera de acceso, situando una glorieta de acceso.

39.7. Otras condiciones

Su desarrollo urbanístico deberá someterse a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Junto con el planeamiento de desarrollo se incluirá un programa "reducción de viajes" que permita desarrollar un modelo de movilidad basado en el transporte público.

Deberá respetarse la línea de edificación en las Carreteras conforme a lo dispuesto en las Leyes de Carreteras Estatal y Autonómica y sus Reglamentos.

NORESTE

S.U.N.P.-T2

CONDICIONES ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-T2.

NOMBRE: NORESTE.

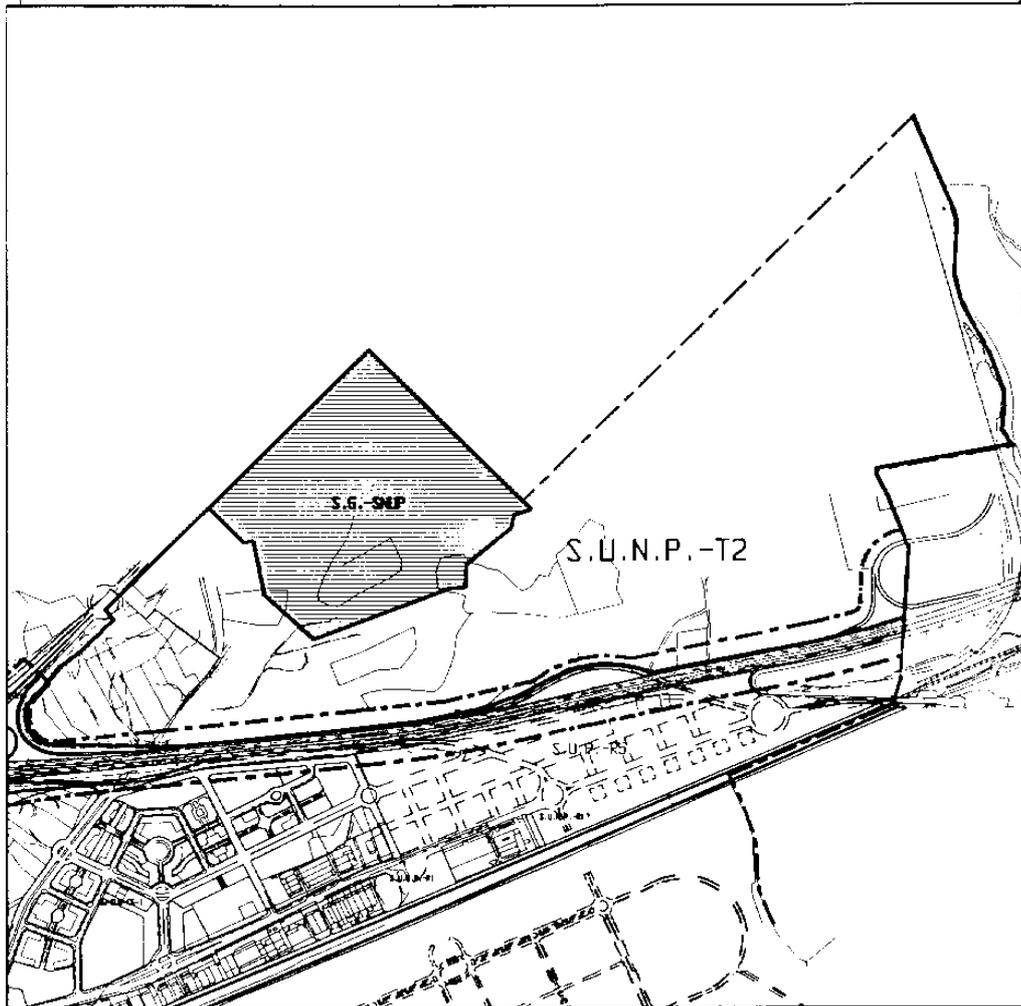
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 1.174.290 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 200.000 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 227.015 m².

SUPERFICIE DEL SECTOR: 1.601.305 m².

LOCALIZACIÓN: AL NORESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

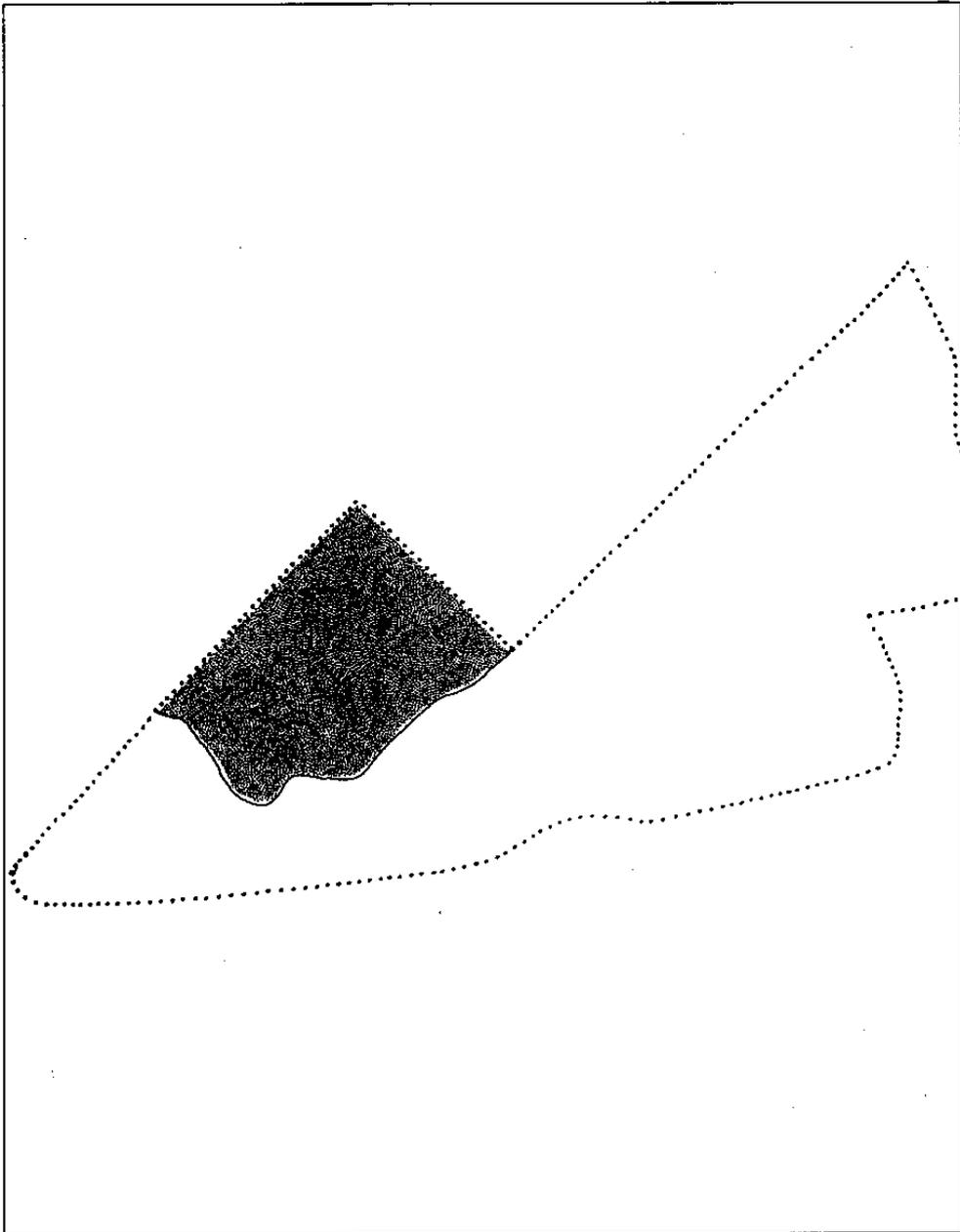


PLANO DE SITUACIÓN

	SISTEMA GENERAL VIARIO
	SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
	TRAZADO ACTUAL VIA PECUARIA MODIFICADO

NORESTE

S.U.N.P-T2



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Art. 40. NORMA URBANÍSTICA SUNP-I1

40.1. Definición

Regula el desarrollo de los sectores que puedan delimitarse en el Área Sureste del Suelo Urbanizable No Programado.

40.2. Aprovechamiento tipo

0,440 m²/m² de uso industrial aplicado a la totalidad del Área (excepto vía pecuaria).

0,60 m²/m² de uso industrial aplicado al ámbito del Sector, excluidos Sistemas Generales.

40.3. Uso Predominante

Industrial y Almacenes.

40.4. Usos Prohibidos

Residencial

Comercial, excepto C.7 y C.8.

Espectáculos

En el Centro de Servicios del Polígono se admite el uso Comercial C.1, el Hostelero y el Hotelero.

El Aprovechamiento no incluye el de las dotaciones exigidas por el Reglamento de Planeamiento que tienen carácter de cesiones gratuitas excepto la Comercial.

40.5. Cesiones

Las exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

Sistemas Generales.- 252.455 m².

Como gastos complementarios se incluyen el de los Sistemas Generales, la contribución a los gastos de depuración y vertido y la ejecución de las conexiones con las redes de infraestructuras exteriores.

40.6. Condicionantes de diseño

1. Deberá coordinarse con los desarrollos de San Fernando de Henares, así como con las zonas industriales colindantes.
2. Deberá relocalizarse la vía pecuaria.
3. Se admite la previsión de accesos desde el ferrocarril a áreas industriales.
4. Deberá calificarse de zona verde la zona tramada en el plano indicativo de las condiciones de ordenación.

40.7. Otras condiciones

En su desarrollo urbanístico deberá someterse a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberán cumplirse las condiciones mínimas de seguridad fijadas en el Decreto 1562/98 de 17 de Julio e Instrucciones Técnicas Complementarias MI-IP92 "Parque de Almacenamiento de Productos Petrolíferos", la cual fija una distancia mínima de 30 m. de la instalación a cualquier viario y de 40 m. si existen locales de pública influencia.

La aprobación del Plan Parcial estará condicionada a la aprobación de la modificación del trazado de la vía pecuaria. A estos efectos deberá someterse a informe de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

El Sector deberá hacerse cargo de los costes que genere el nuevo trazado y facilitar a la CAM, con carácter previo, los terrenos sobre los que discurrirá el mismo, deslindados y amojonados.

LOS ALMENDROS

S.U.N.P.-I1

CONDICIONES ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-I1.

NOMBRE: LOS ALMENDROS.

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 631.000 m².

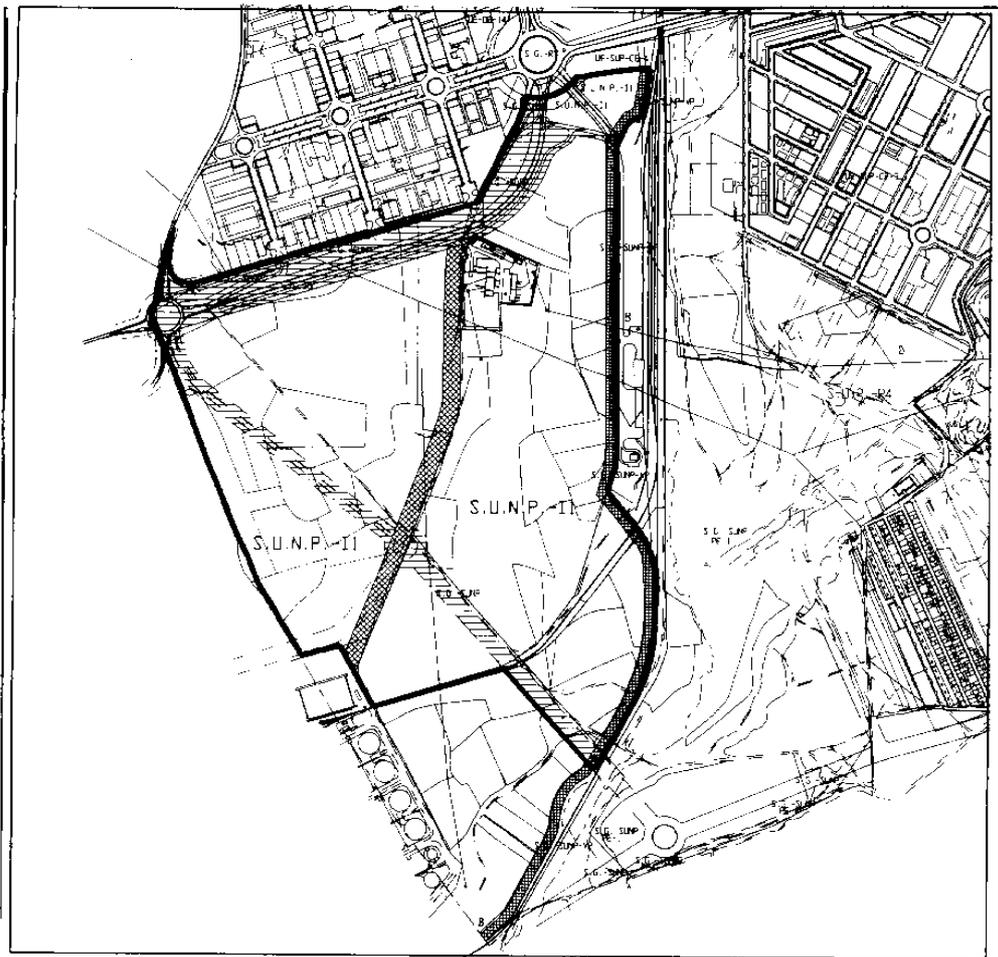
SUPERFICIE VÍA PECUARIA A RELOCALIZAR: 23.000 m².

SUP. SISTEMAS GENERALES INTERIORES EXCEPTO VÍA PECUARIA: 113.000 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 116.455 m².

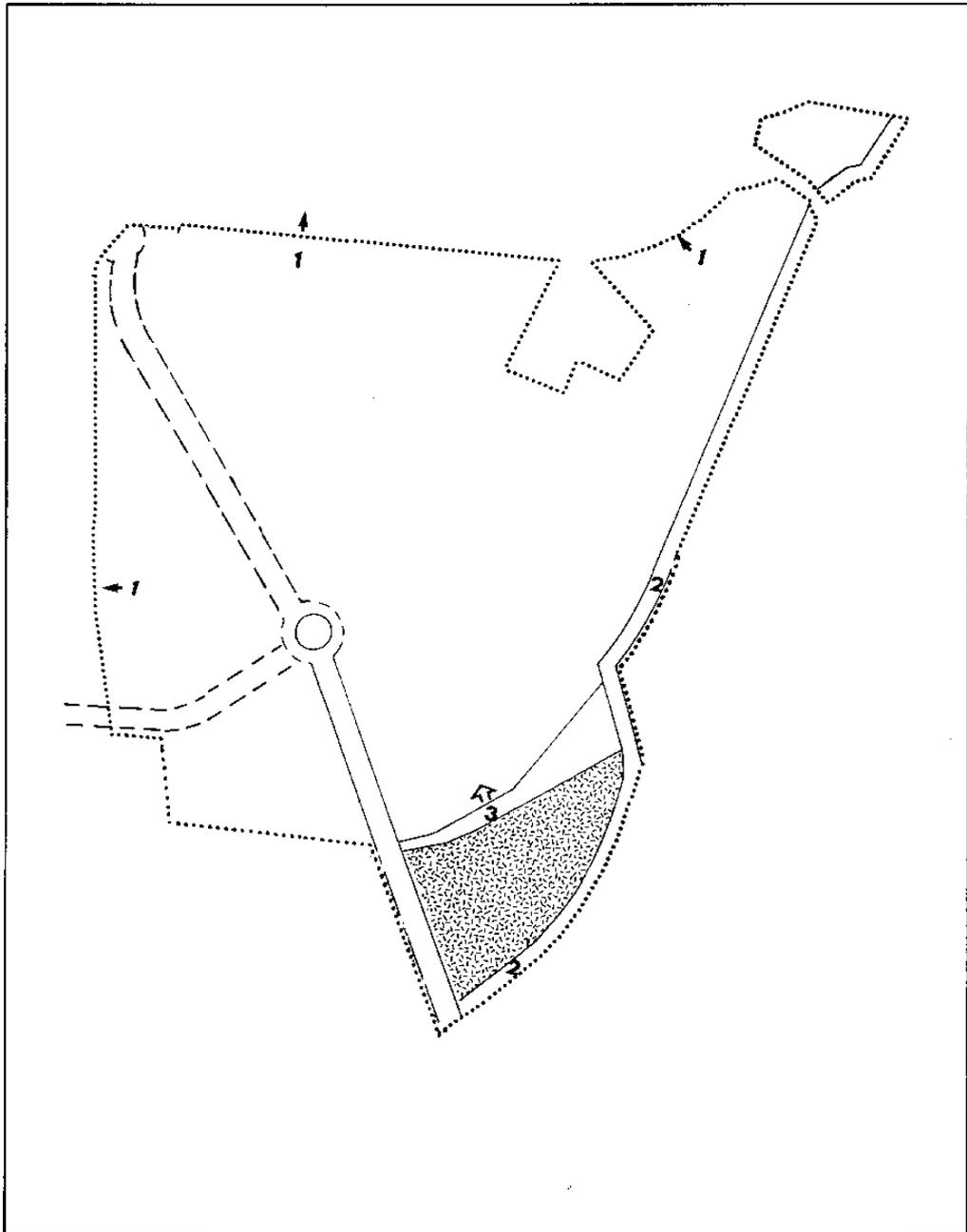
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 883.455 m².

LOCALIZACIÓN: AL SUR DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE "LAS MONJAS".



PLANO DE SITUACIÓN

	SISTEMA GENERAL VIARIO
	SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
	TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

**PLANES ESPECIALES EN DESARROLLO DE LOS
SISTEMAS GENERALES VERDES-DOTACIONALES**

Se prevé la redacción de tres Planes Especiales que lógicamente son de iniciativa pública:

SG-PE1 - Superficie: 293.509 m2

SG-PE2 - Superficie: 232.740 m2

SG-PE3 - Superficie: 98.408 m2.

Art. 41. NORMA URBANÍSTICA SG-PE1

41.1. Definición

Regula la ordenación del Sistema General 1.

41.2. Aprovechamiento tipo

0,03 m²/m² de uso característico dotacional público.

41.3. Uso Predominante

Espacios libres y dotaciones.

41.4. Distribución de usos

Zonas verdes	-	90% del suelo
Dotaciones	-	10% del suelo.

41.5. Condiciones de diseño

Se incluye un esquema de condicionantes de estructura del modelo territorial que se concretan en los siguientes puntos:

1. Los suelos situados al sur de la vía de circunvalación se ordenarán de forma que tengan en cuenta su proximidad con el río Henares y el Castillo de Aldovea.

2. Al norte de la vía de circunvalación, la ordenación del ámbito prolongará los parques previstos existentes, dotándoles de pequeños equipamientos que articulen el conjunto y permitan la participación de los ciudadanos en su gestión y mantenimiento, tales como:

- Aulas de naturaleza.
- Un pequeño enclave de huertos de ocio.
- Instalaciones de recreo extensivas: picaderos, alquiler de bicicletas, etc....

3. La vía de borde se permeabilizará mediante cruces de tamaño y calidad suficientes que permitan el paso directo y seguro de los viandantes.

4. Se tendrá en cuenta el trazado del arroyo del Valle y se valorará la realización de una lámina de agua.

CUÑA VERDE

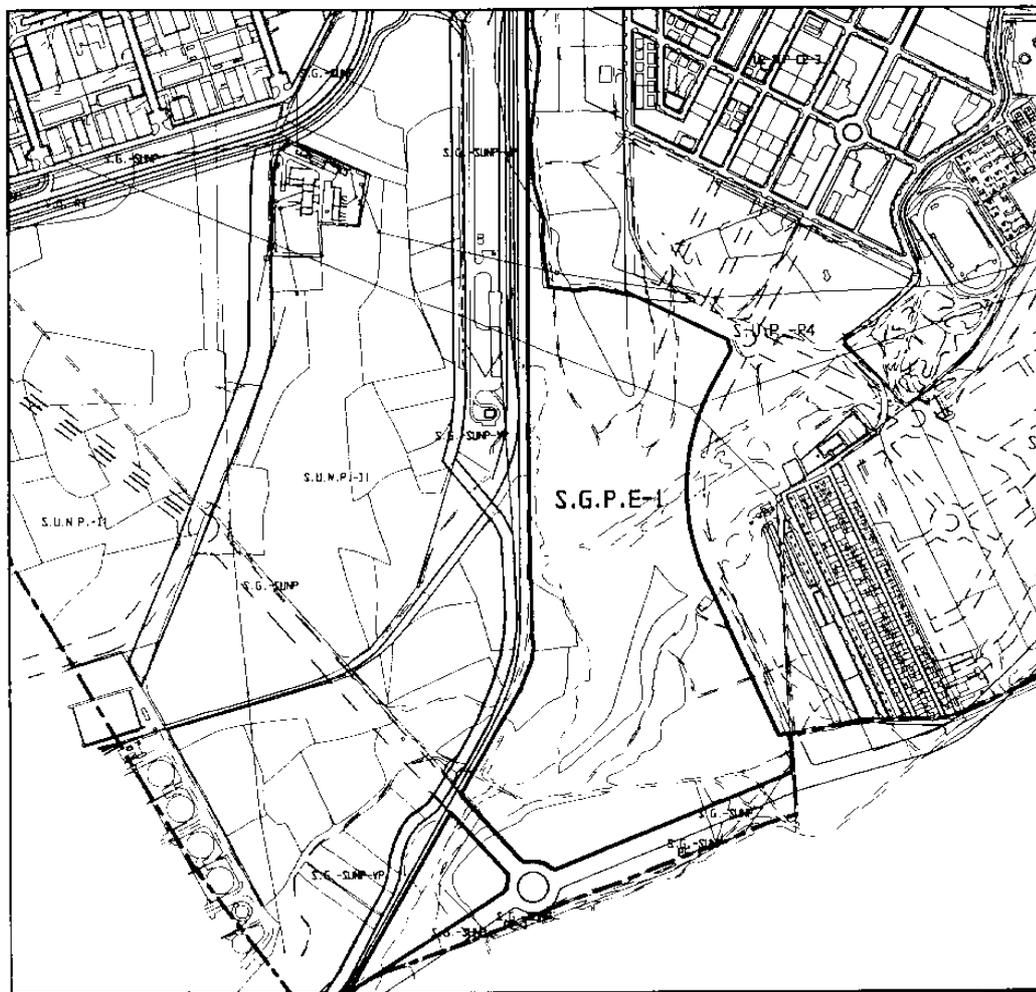
S.G.P.E-1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-PE-1. PLAN ESPECIAL.

NOMBRE: CUÑA VERDE.

SUPERFICIE: 293.509 m².

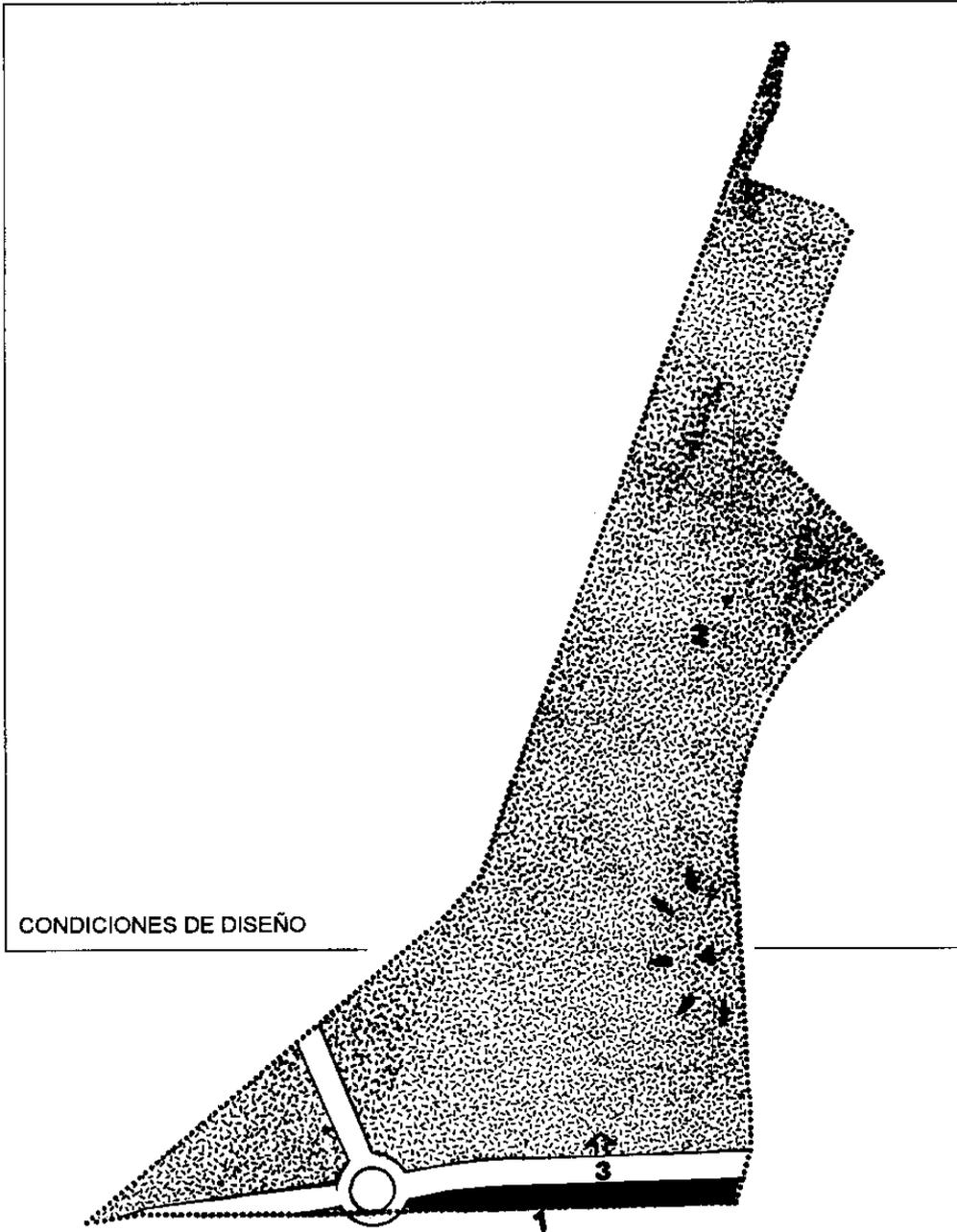
LOCALIZACIÓN: AL ESTE DEL BARRIO DEL CASTILLO.



PLANO DE LOCALIZACIÓN

CUÑA VERDE

S.G-P.E-1



Art. 42. NORMA URBANÍSTICA SG-PE2

42.1. Definición

Regula la ordenación del Sistema General 2.

42.2. Aprovechamiento tipo

0,03 m²/m² de uso dotacional público.

42.3. Uso Predominante

Dotaciones y Espacios Libres.

42.4. Distribución de usos

Zonas verdes - 90% del suelo.

Dotaciones - 10% del suelo.

42.5. Condiciones de diseño

Se incluye un esquema de condicionantes de estructura del modelo territorial que se concreta en los siguientes puntos:

1. La propuesta se articular sobre la vaguada del arroyo, desarrollando un ámbito de huertos de ocio. La ordenación buscará la integración espacial de este ámbito dotándole de pequeños equipamientos que articulen el conjunto y permitan la participación de los ciudadanos en su gestión y mantenimiento.

2. La vía de borde se permeabilizará mediante cruces de tamaño y calidad suficientes que permitan el paso directo y seguro de los viandantes a la vega del río Henares.

3. Entre las dotaciones, salvo que por acuerdo intermunicipal, se decidiese su ubicación en San Fernando, se reservará suelo para un Hospital Comarcal.

4. La aprobación del PE está condicionada a la aprobación de la modificación del trazado de la vía pecuaria debiendo a estos efectos someterse el documento a informe de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

5. Entre los costes de urbanización deberán incluirse los que genere el nuevo trazado facilitando a la CAM con carácter previo los terrenos sobre los que discurre el mismo deslindados y amojonados.

HUERTOS DEL ARROYO

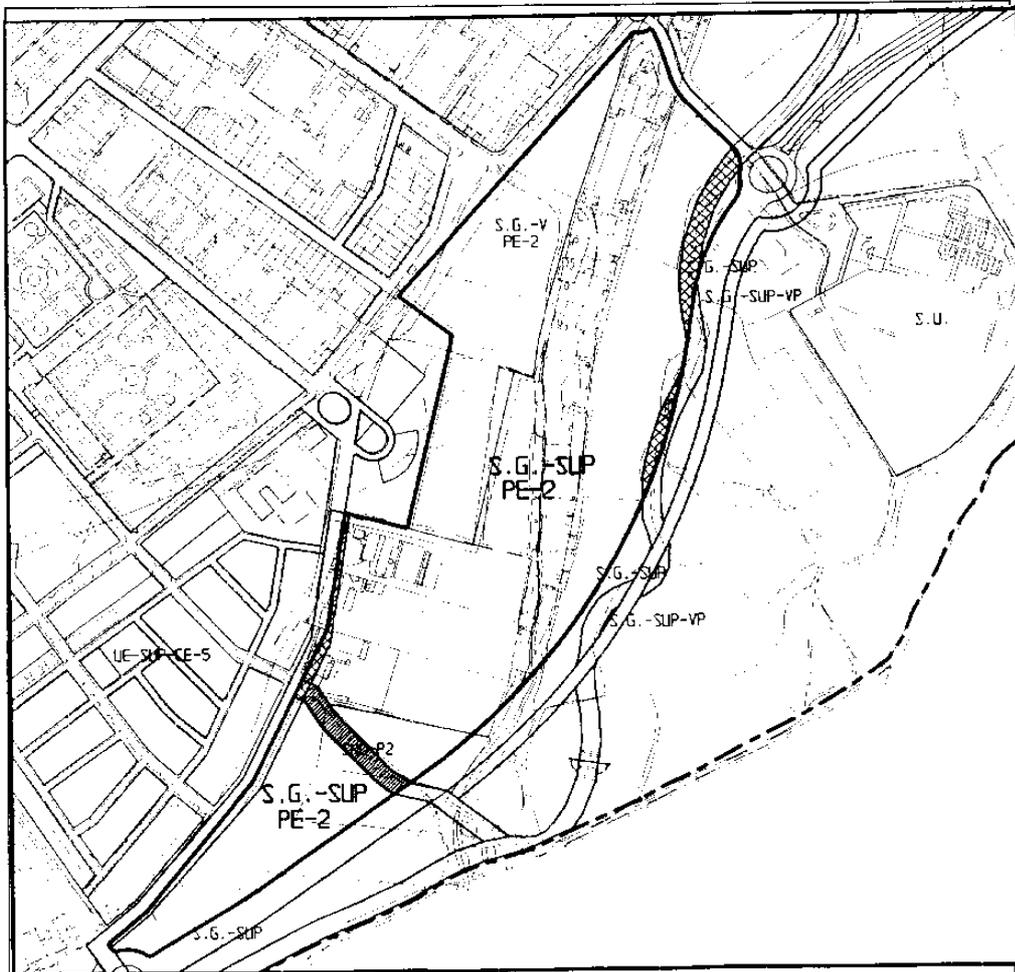
S.G-P.E-2

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-PE-2. PLAN ESPECIAL.

NOMBRE: HUERTOS DEL ARROYO.

SUPERFICIE: 232.740 m2.

LOCALIZACIÓN: AL SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL, JUNTO AL ARROYO DE ARDOZ.

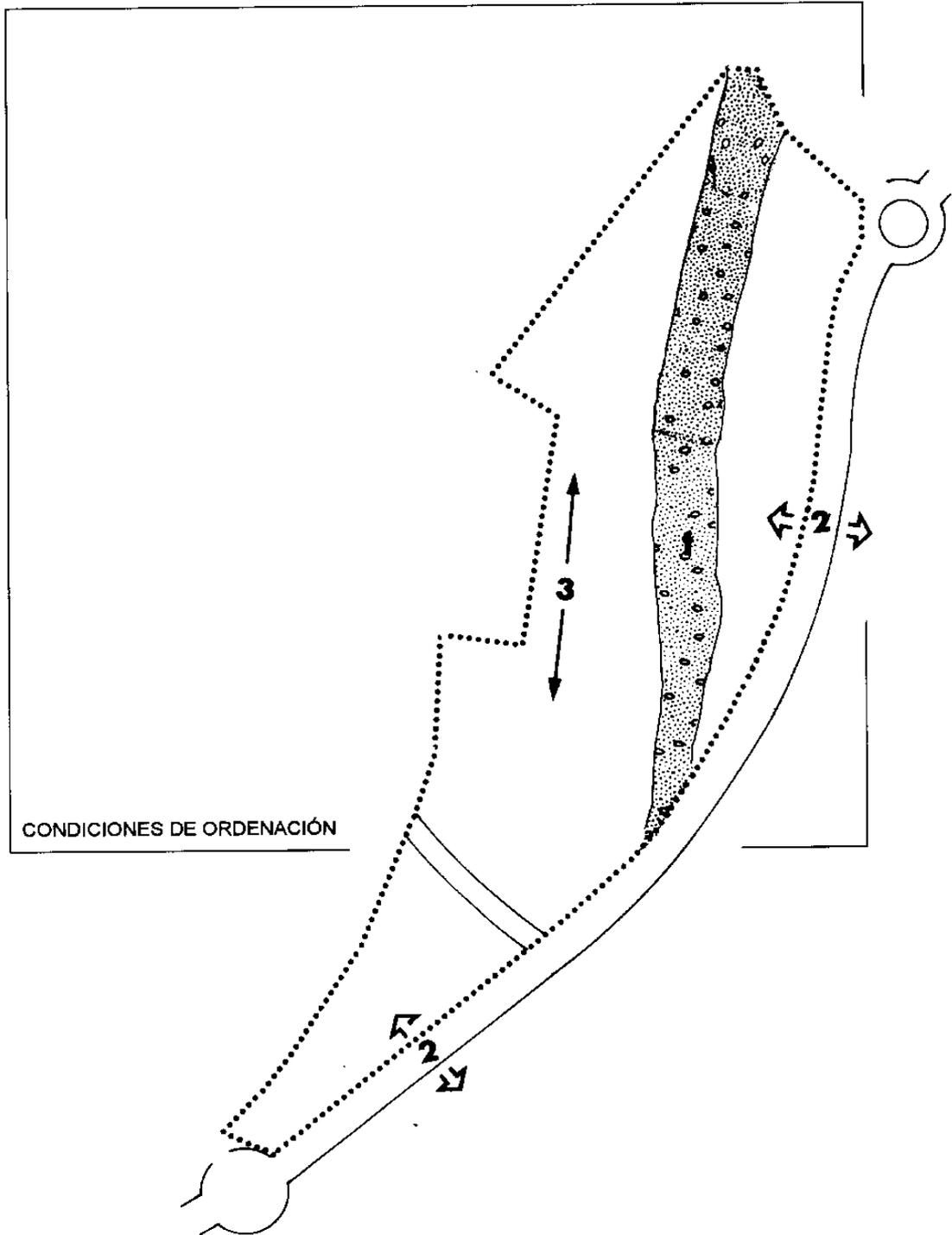


PLANO DE LOCALIZACIÓN

-  SISTEMA GENERAL VIARIO
-  SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
-  TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO

HUERTOS DEL ARROYO

S.G-P.E-2



Art. 43. NORMA URBANÍSTICA SG-PE3

43.1. Definición

Regula la ordenación del Sistema General 3.

43.2. Aprovechamiento tipo

0,03 m²/m² de uso dotacional público.

43.3. Uso Predominante

Espacios libres y dotaciones.

43.4. Distribución de usos

Zonas verdes - 90%.

Dotaciones - 10%.

43.5. Condicionantes de diseño

Se incluye un esquema de condicionantes de estructura del modelo territorial que se concreta en los siguientes puntos:

1. Se propone su desarrollo como un área verde que supla las carencias medio ambientales de las zonas próximas.
2. Las vías existentes se permeabilizarán mediante cruces de tamaño y calidad suficientes que permitan el paso directo y seguro de los viandantes.
3. La aprobación del PE está condicionada a la aprobación de la modificación del trazado de la vía pecuaria debiendo a estos efectos someterse el documento a informe de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.
4. Entre los costes de urbanización deberán incluirse los que genere el nuevo trazado facilitando a la CAM con carácter previo los terrenos sobre los que discurre el mismo deslindados y amojonados.

NORTE DEL CEMENTERIO

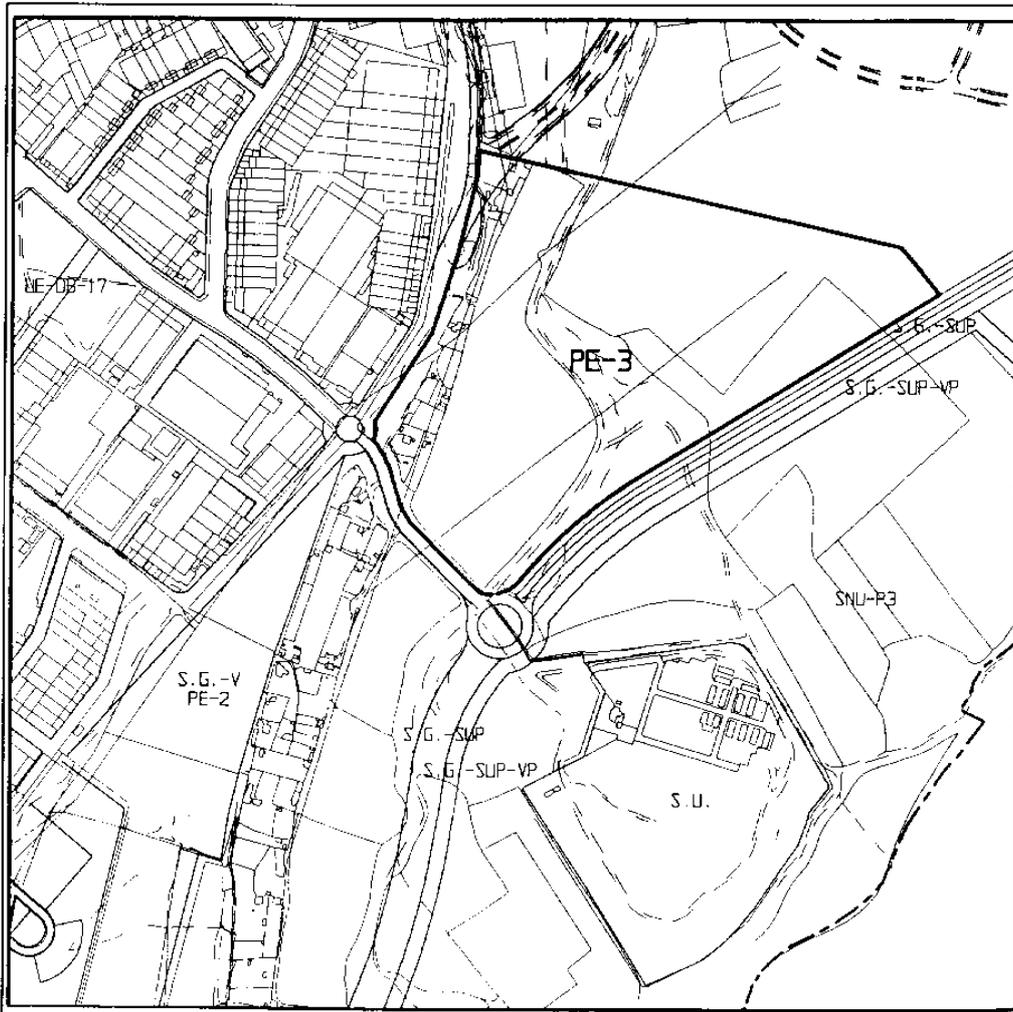
S.G-P.E-3

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-PE-3. PLAN ESPECIAL.

NOMBRE: NORTE DEL CEMENTERIO.

SUPERFICIE: 106.408 m2.

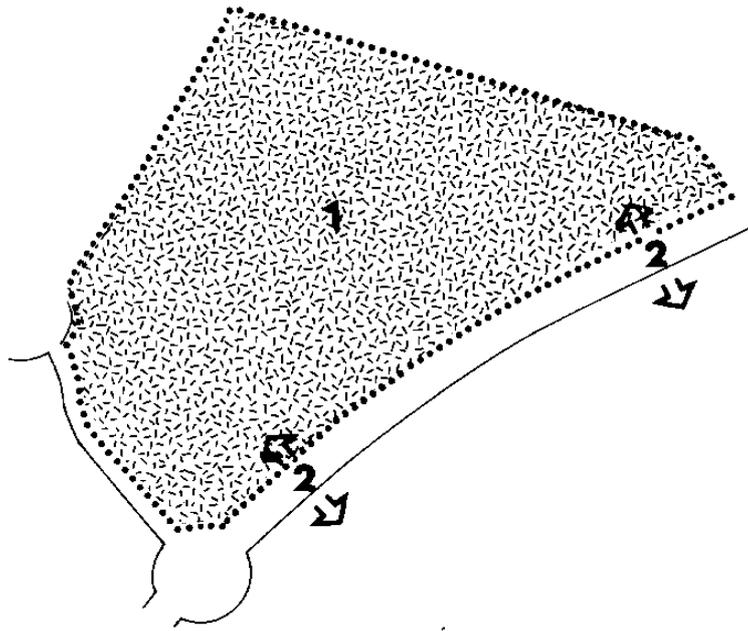
LOCALIZACIÓN: AL SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL, JUNTO AL CEMENTERIO.



PLANO DE LOCALIZACIÓN

NORTE DEL CEMENTERIO

S.G-P.E-3



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUELO NO URBANIZABLE

Art. 44. SUELO NO URBANIZABLE: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

44.1. Definición y Delimitación.

Se incluyen en esta clase de suelo aquellas áreas del término municipal que se excluyen del desarrollo urbano por alguna de las razones siguientes:

- 1.- Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con planes o legislaciones sectoriales.
- 2.- Por estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- 3.- Porque el Plan General considere necesario preservar los valores agrícolas, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, forestales o ganaderos o bien por sus riquezas naturales o interés ecológico.
- 4.- Porque el Plan General los considere inadecuados para el desarrollo urbano en base al modelo territorial previsto en el mismo.

Las siguientes determinaciones regulan los usos y actividades, edificaciones y aprovechamiento en el Suelo No Urbanizable común, y tienen carácter subsidiario y complementario de las Normas que regulan el Suelo No Urbanizable Protegido.

44.2. Régimen Urbanístico.

1. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusiera este Plan General o las que se dedujeran por aplicación posterior del mismo, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no dará motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias, y se estará a lo dispuesto en el Artículo 49.4 de la Ley 9/95.

4. Toda modificación o revisión de la ordenación urbanística que implique reclasificación de Suelo No Urbanizable en Urbanizable, tendrá en cuenta el Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental.

5. En general, se consideran Actividades, Proyectos y Actuaciones que habrán de someterse a la realización previa de Evaluación de Impacto Ambiental y que deberán presentarse en la Administración competente en cada caso, las indicadas en el Anexo II de la Ley 10/1991 de 4 de Abril para la Protección del Medio Ambiente y los Decretos que la modifiquen.

44.3. Calificaciones y Normas reguladoras.

En base al nivel de protección que se estima necesario, se divide en dos grandes tipos:

Suelo No Urbanizable Común, regulado por la Norma SNU.

Suelo No Urbanizable Protegido, regulado por la Norma SNUP.

Dentro de este último tipo y atendiendo a la específica protección se distinguen los siguientes subtipos:

Cauces y Riberas.- Regulado por la Norma Urbanística SNUP.1

Vías Pecuarias.- Regulado por la Norma Urbanística SNUP.2

Interés Edafológico y Agrícola.- Regulado por la Norma Urbanística SNUP.3.

Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).- Regulado por la Norma Urbanística SNUP-4.

Zona de Especial Protección Parque Regional.- Regulado por la Ordenanza SNUP-5.

Art. 45. CONDICIONES GENERALES

45.1. Parcelaciones rústicas.

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid (*).

2. Salvo lo especialmente dispuesto por las presentes Normas en aplicación de lo establecido en la Legislación Urbanística de la CAM, no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

45.2. Condiciones de las parcelaciones rústicas.

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

2. Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial de rango superior, satisfarán las siguientes condiciones:

(*) Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio.
Ley 3/1988 de 13 de Octubre para la Gestión del Medio Ambiente.
Decreto 65/1989 Unidades Mínimas de Cultivo.
Ley 10/1991 para la Protección del Medio Ambiente.
Ley 9/1995, de 28 de Marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

- a) No podrán realizarse accesos con giro a la izquierda, cuando acometan a carreteras nacionales.
- b) Podrán autorizarse accesos con giro a la izquierda, cuando se trate de conexiones a carreteras comarcales y disten más de dos mil (2.000) metros de otro acceso existente, y las condiciones del trazado lo permitan.
- c) Podrán permitirse accesos con giro a la izquierda en carreteras locales, cuando disten de otro existente más de quinientos (500) metros, y siempre que las condiciones de tráfico lo permitan.
- d) Los accesos a carreteras nacionales y comarcales con incorporación al sentido del tránsito, se permitirán con las condiciones del anterior apartado b). Asimismo se permitirá este tipo de acceso en carreteras locales con las condiciones del apartado c).

45.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

- c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
 - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
 - e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo.
 - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que lo otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. El vallado de las parcelas rústicas deberá llevarse a cabo, en su caso, con materiales que permitan la visión desde el exterior a partir como mínimo de 0,8 m. de altura y deberá respetar las alineaciones siguientes:
- línea de edificación de carreteras
 - 6 m. al borde del resto de las vías
 - 15 m. al eje de caminos u otras vías.

45.4. Núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población dentro de los Suelos No Urbanizables todo asentamiento humano que genere objetivamente demanda o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son característicos de las áreas con destino urbano.

Con independencia de lo anterior, se entenderá también que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando en el círculo de radio 200 m. y centro en el lugar donde se pretenda edificar, se encuentre ubicada alguna vivienda.

Se establece con carácter general para todas las edificaciones, obras e instalaciones autorizables en Suelo No Urbanizable, el estudio de las posibilidades de conexión con la red general de Saneamiento. Si teóricamente esto fuera inviable se adoptará los sistemas de depuración individual convenientes, de manera que quedara garantizada la ausencia de contaminación del suelo y de las aguas superficiales o subterráneas.

45.5. Uso y edificación del Suelo No Urbanizable.

45.5.1. Usos característicos

Se consideran usos característicos de los Suelos No Urbanizables los siguientes:

- a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria entendiéndose por tal la agricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

45.5.2. Usos Permitidos

1. Los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable, siempre que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su propio funcionamiento, así como la conexión de éstos a la red de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas (art. 53, apdo. f de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid).

Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, son los siguientes:

a) Explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética y análogas.

b) Explotación de reservas naturales, salvo las realizadas a cielo abierto.

c) Depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos, realizados al aire libre y sin instalaciones de carácter permanente.

d) Actividades indispensables para el funcionamiento, conservación y mantenimiento y mejora de las infraestructuras o servicios públicos.

e) Servicios integrados en Áreas de Servicios de toda clase de carreteras e instalaciones complementarias al servicio de las mismas.

f) Usos dotacionales, equipamientos colectivos y establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional y que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación.

2. Excepcionalmente, podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad esté estrictamente vinculada con la extracción de la materia prima o que se destine al primer almacenaje y primera transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria; resolviendo satisfactoriamente tanto sus servicios e infraestructuras interiores como su conexión con las redes de infraestructuras y servicios exteriores, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación.

3. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población podrá autorizarse el uso de vivienda familiar, vinculada a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos pormenorizados, y cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación.

45.5.3. Edificaciones permitidas

1. En los Suelos No Urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, sólo estará justificada la edificación, si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) La conservación del medio natural.

c) Las explotaciones mineras.

d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:
 - a) Las actividades culturales y/o científicas.
 - b) La formación de núcleos de acampada y las edificaciones vinculadas al uso permitido de ocio y deportivo.
 - c) Los usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones no compatibles con el suelo urbano.
 - d) Las necesarias para el funcionamiento del Sistema General Verde existente.
3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso dotacional, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial con las características de uso regladas en esta norma.
4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos, cuando éste sea estrictamente imprescindible.
5. La autorización de cualquier construcción en Suelo No Urbanizable estará sujeta a lo que prescribe la Legislación Urbanística.
6. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelaciones que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

45.5.4. Documentos a incluir en la solicitud de usos y actividades con o sin edificación

Además de los señalados en las Normas de Tramitación y los que fueron necesarios para cada tipo de actividad, toda solicitud de uso, edificación o actividad en el Suelo No Urbanizable deberá ir acompañada de:

1. Certificado de técnico competente en la actividad, uso o edificación de que se trate, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General.
2. Alta en el Censo del IAE en el epígrafe correspondiente a la actividad que se pretende realizar con una antigüedad de dos años anterior a la fecha de la solicitud.
3. Declaración de la Renta de los dos últimos años en la que se refleja los ingresos procedentes de actividades en el sector agrario.

El Ayuntamiento podrá reducir la antigüedad del alta en el Censo del IAE o eximir de la presentación del tercer documento, cuando se trate de agricultores/empresarios noveles, previas las justificaciones que resulten pertinentes.

4. Toda solicitud de uso, edificación o actividad en Suelo No Urbanizable se atenderá a la Tramitación dispuesta en el Título VI de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

45.6. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

a) Se separarán veinte (20) metros del eje de los caminos y seis (6) metros de los linderos con las fincas colindantes

b) Su superficie no superará los veinte (20) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas veinte (20) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de cien (100) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Carecerán de cimentación.

e) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño siempre que se acredite su inclusión en una unidad registral de fincas que garantice la condición de unidad mínima de cultivo exigida por la Legislación Agraria.

f) No se permitirán más huecos que los imprescindibles para ventilación.

B) Invernaderos o protección de los cultivos: se refiere este apartado a invernaderos de tipo doméstico, que no tienen consideración de explotaciones de carácter industrial y/o comercial.

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para el almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del cuarenta por ciento (40%) de la parcela.

- b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

C) Invernaderos comerciales.

- a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10 por ciento de la finca.
- b) Cumplirán una separación a lindero superior a siete (7) metros.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.
- d) Resolverán en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.

D) Establos, residencias y criaderos de animales.

- a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10 por ciento de la finca.
- b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.
- d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

E) Almacenes de productos agrícolas.

Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

Las edificaciones de los tipos C, D y E no podrán llevarse a cabo en parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, permitiéndose para el cómputo de la misma su pertenencia a unidad registral de fincas que cumpla dicha superficie.

45.7. Condiciones generales para la explotación minera.

Las explotaciones mineras se registrarán por las siguientes condiciones:

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.
2. Será necesario aportar un Estudio de Impacto Ambiental que incluya plan de restauración del espacio afectado por la actividad. Dicho plan contendrá como mínimo, información detallada de los terrenos que vayan a ser afectados y su entorno (con descripción del medio físico, características del Aprovechamiento previsto e instalaciones), medidas de restauración (que abarquen el acondicionamiento del terreno, medidas con la erosión y degradación paisajística, y proyecto de almacenamiento de los residuos generados), calendario de ejecución y coste estimado de los trabajos a realizar.
3. El Ayuntamiento podrá exigir, previo el otorgamiento de la autorización municipal, el compromiso del titular del aprovechamiento o explotación que asegure el plan de restauración.
4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la restauración paisajística de la zona, salvo que conforme a la legislación vigente hubieran sido exigidas por la administración sectorial o comunitaria.
5. Les será de aplicación las condiciones establecidas en el apartado 45.15 para la edificación vinculada a la producción industrial.
6. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecúen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

45.8. Condiciones generales para las instalaciones de depósito de materiales y gestión de residuos sólidos.

Queda prohibido el vertido de residuos al medio natural sin la oportuna licencia municipal que requerirá en todo caso Estudio del Impacto Medioambiental. A estos efectos se aplicará lo dispuesto en esta Ordenanza, en la Ordenanza Municipal del Medio Ambiente y en el resto de la legislación aplicable, en especial la Ley de Residuos Sólidos Urbanos y la de Actividades Insalubres, Molestas, Nocivas y Peligrosas.

Se garantizará la reforestación de al menos el 50% de la superficie total de la parcela destinada a este uso.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 64 y 65 de la Ley 9/95 de la CAM.

45.9. Condiciones de la edificación vinculada al cultivo y mantenimiento del medio natural.

Cumplirán las condiciones señaladas en el apartado 45.6 anterior para la categoría B).

45.10. Condiciones de la edificación vinculada a los usos dotacionales y equipamientos colectivos.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que treinta mil (30.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
3. La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de 6 metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
6. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que, para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

4.5.11. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada y a las actividades de ocio y deportivas.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.

3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
5. La finca que se destina a actividades de acampada, ocio o deportivas, se arbolará perimetralmente.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

45.12. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados.
2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.
4. En ningún caso, la ocupación superará al veinticinco por ciento (25%), de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros).
6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

45.13. Condiciones de la edificación vinculada al servicio del tráfico automovilista.

Cumplirán las condiciones señaladas en el apartado anterior.

Se entienden como edificaciones e instalaciones vinculadas al tráfico automovilista las ligadas funcionalmente a la carretera o las que estén al servicio del vehículo y el viajero.

Las edificaciones al servicio del tráfico automovilista pueden situarse aisladas o en Áreas de Servicio y requieren en ambos casos permiso expreso del organismo de quien dependa la carretera.

Las Áreas de Servicio serán delimitadas en un Plan Especial de la Carretera o en proyecto de trazado, acondicionamiento o mejora de la misma. Requerirán estudio previo de impacto ambiental. La edificabilidad máxima será de 0,10 m²/m², la ocupación máxima el 10% y la altura máxima dos plantas (6 m.) exceptuándose elementos decorativos y de señalización. El retranqueo a linderos será igual a la mitad de la altura de la edificación. Deberá arbolarse el 50% de la superficie de la parcela.

Las instalaciones aisladas, no podrán situarse a menos de 2.000 ml. de otra existente salvo que viniera autorizada por un Plan Especial de la Carretera o en los planos del Plan General. Las condiciones serán las mismas que para las Áreas de Servicio, y la parcela mínima 9.000 m².

Los elementos funcionales de control de tráfico se instalarán donde corresponda a su finalidad y con las características que requieran.

Se ajustará a lo dispuesto para estas Áreas por la Leyes de Carreteras estatal y autonómica como por los Reglamentos y Decretos que las desarrollan.

45.14. Condiciones de la edificación de vivienda familiar.

Autorizable cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación.

1. Conforme a lo recogido en el apartado 45.5.3. no se podrá construir ninguna edificación para vivienda familiar en parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros o a una distancia inferior a 20 m. del eje del camino.
3. La superficie edificada de la vivienda no superará los 150 metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.
4. La altura máxima de la edificación será de 6 metros y dos (2) plantas.
5. Cumplirá las ordenanzas generales para el uso específico "vivienda" y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.
6. Se permitirá una vivienda unifamiliar más por cada 20 Has. sobre las dimensiones de la unidad mínima de cultivo, o bien, aumentar la primera vivienda en la superficie equivalente.

45.15. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

Las edificaciones permitidas son las directamente vinculadas a la producción industrial en los términos en que ésta se autoriza al regular el uso en el artículo 53.f de la Ley 9/95 de la CAM. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta mil (30.000) metros cuadrados.
2. Las edificaciones se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca.
3. La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.
4. La ocupación de la parcela será como máximo el diez (10) por ciento de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de una (1) planta. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente.

7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
8. Se cumplirán las condiciones que para el uso industrial se señalan en las ordenanzas generales, en aquellas condiciones que completen éstas, no contraviniéndolas.
9. Se solventará la conexión con las infraestructuras generales del municipio.

45.16. Condiciones estéticas.

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

Art. 46. NORMA URBANÍSTICA SNU

46.1. Ámbito de aplicación

Regula los usos, edificaciones y actividades en las áreas de suelo no urbanizable que no requieren protección especial añadida, que se reflejan en el plano de Calificación del Suelo del Término Municipal.

46.2. Determinaciones de aprovechamiento y uso

Usos Característicos.-

Agrícola, forestal, ganadero, cinegético y asociados al medio rural.

Usos Compatibles.-

Infraestructuras, actividades extractivas, dotaciones y equipamientos e instalaciones no compatibles con el medio urbano.

46.3. Calificaciones urbanísticas o informes

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, resultando adecuadas al medio natural en que se enclavan, tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

- a) Construcciones o instalaciones ligadas a usos propios del suelo e imprescindibles para el desarrollo de la actividad (Art. 53, apdo. a)).
- b) Instalaciones ligadas a la extracción o explotación de recursos minerales (Art. 53, apdo. b)).
- c) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de las redes de infraestructuras básicas o servicios públicos (Art. 53, apdo. d)).
- d) Instalaciones complementarias al servicio de la carretera (Art. 53, apdo. e)).
- e) Usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones, no compatibles con el suelo urbano, siempre que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su propio

funcionamiento, así como la conexión de éstos a la red de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas (Art. 53, apdo. f)).

46.4. Condiciones particulares

- El uso de vivienda, vinculado a los usos propios y compatibles del suelo, sólo será autorizable cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación.
- Las instalaciones deberán asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para los suelos, y las aguas superficiales y subterráneas.
- Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, o en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

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

- Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán un estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

El proyecto incluirá igualmente las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.

Art. 47. NORMA URBANÍSTICA SNUP.1

47.1. Ámbito de aplicación

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 la Ley 29/85, de 2 de Agosto, de Aguas.

Abarca este espacio, como mínimo y cuando no esté grafiado en el Plano de Calificación de Suelo, una franja de 25 m. en corrientes continuas y 15 m. en corrientes discontinuas, a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Con independencia de lo anterior será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Aguas, según la cual la zona de dominio público comprende el cauce o alveo y la ribera, definida por el nivel máximo de crecida ordinaria. La zona de Servidumbre la constituyen dos franjas de 5 m. de anchura paralelas al cauce y medidas a partir del borde de la ribera. La zona de policía es la comprendida entre el borde exterior de la ribera y una línea paralela al cauce trazada a una distancia de 100 m. del citado borde.

Las márgenes del río las constituyen los terrenos comprendidos entre la ribera y el límite de la avenida más grande en un periodo de retorno de 500 años (ver gráfico).

47.2. Objetivo de la protección

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.

47.3. Calificaciones urbanísticas o 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 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas (Art. 53, apdo. a)).

- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen inevitables en dichos espacio
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a Dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza (Art. 53, apdo. f.).

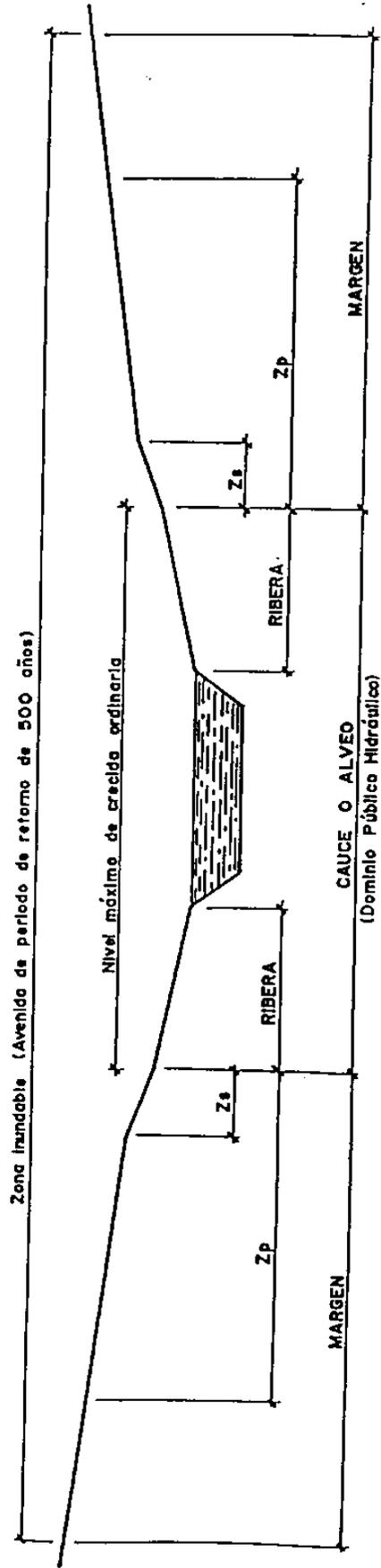
47.4. Condiciones particulares

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- Los afluentes 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 del 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 la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afcción 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.
- 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 m. 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.

ZONAS DE PROTECCION

Zs: Zona de Servidumbre (5 m.)

Zp: Zona de Peligro (100 m.)



Art. 48. NORMA URBANÍSTICA SNUP.2

48.1. Definición

Regula los usos y actividades en los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal.

48.2. Objetivo de la protección

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de Marzo, del Estado, y la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de la CAM, de Vías Pecuarias.

48.3. Ámbito de aplicación

Las Vías Pecuarias señaladas en el plano correspondiente, que de acuerdo con los datos y previsiones de la Consejería de Economía y Alimentación, respetados por el Plan General quedan con las anchuras que se indican a continuación:

1. Cañada Real Galiana por Torrejón a Fresno de Torote y otros.- 75 m. (37,5 m. en el Término de Torrejón y 37,5 m. en los términos colindantes).
2. Abrevadero, descansadero de "Los Picones del Río", con una superficie de 34.588 m².
3. Vereda del Pozo del Perdigón (en su tramo comprendido entre el descansadero y la vía de circunvalación).- 20,89 m.
10. Cordel de las Viñas.- 10 m. (*)
14. Cordel de Pelayo (en su tramo comprendido entre la N-II y la Base Aérea).- 37,61 m.
15. Vereda del Camino de la Solana al Pozo de la Nieve.- 20,89 m.
17. Cañada Real de la Senda Galiana, por Alcalá, Meco, Camarma y otros.- 75 m. (37,5 m. en el Término de Torrejón y 37,5 m. en los términos colindantes).

(*) El ancho inicial era de 37,50, 37,61, 20,89 y 20,89, respectivamente que se reducen a 10 m. Por indicación de la Consejería de Economía y Alimentación.

48.4. Uso Característico

Tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95 de 23 de Marzo, del Estado, y la Ley 8/98, de 15 de Junio de la CAM, de Vías Pecuarias.

48.5. Usos Compatibles

Se admiten como compatibles las especificadas en el citado texto legal que se remite a las permitidas en el texto de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, del Estado, de Vías Pecuarias (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Se consideran incompatibles el resto de las usos posibles.

48.6. Condiciones particulares

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación 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.
- 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 el aludido texto legal.

Art. 49. NORMA URBANÍSTICA SNUP.3

49.1. Ámbito de aplicación

Se incluyen en esta categoría los suelos de mayor interés por su potencial para la producción agraria, que los hace especialmente aptos para el cultivo y, en general, para el desarrollo de la vegetación. Se desarrollan fundamentalmente en los fondos de valle, terrazas y campiñas.

49.2. Objetivo de la protección

El objetivo de su protección es la preservación del suelo, como característica diferencial y escasa, que hace a estos espacios especialmente aptos para la producción vegetal.

49.3. Usos Característicos

Se consideran usos propios en esta zona el agrícola de secano y regadío, ganadero extensivo y forestal.

49.4. Calificaciones urbanísticas o informes

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

- a) Construcciones o instalaciones de apoyo a los usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrolladas íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esa categoría de suelo, u otra igualmente restrictiva, e imprescindible para el desarrollo de la actividad (Art. 53, apdo. a).
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mejora de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos, siempre que se demostrase la inexistencia de una ubicación o trazado alternativo que pudiese evitar esta clase de suelo sin comprometer otros espacios de mayor valor ambiental (Art. 53, apdo. d).
- c) Dotaciones o equipamientos colectivos que no implicasen la ocupación de grandes superficies de terreno, relacionados con los usos propios del suelo, y no incluyesen forma de pernoctación alguna (Art. 53, apdo. f).

49.5. Condiciones particulares

- Las construcciones o instalaciones autorizables se situarán preferentemente sobre el acceso a la finca, evitándose la creación de caminos interiores.
- Se prohíbe expresamente el uso de vivienda, las actividades extractivas, la ganadería intensiva y la implantación de vertederos de cualquier naturaleza.
- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- No se permitirán aperturas de nuevos caminos o ensanchamiento de los existentes, si no vienen obligados por necesidades de la explotación agrícola, o por planes de mejora aprobados por el Organismo de la Comunidad de Madrid competente en materia de agricultura.
- Se prohíben los desmontes, excavaciones y/o rellenos que supusiesen disminución de la calidad edáfica del suelo o de la superficie cultivable, así como las actuaciones que pudieran alterar la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
- Las obras autorizables, deberán retirar la capa de tierra productiva, previamente a la obra, para su utilización posterior.
- Las nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas para riego agrícola, deberán incorporar necesariamente sistemas de riego de consumo controlado. Se prohíben en general las nuevas captaciones para riego a manta.

Art. 50. NORMA URBANÍSTICA SNUP.4

50.1. Ámbito de aplicación

Comprende esta zona la parte del territorio municipal de Torrejón de Ardoz que queda comprendida dentro de una zona de especial protección para las aves denominada "Estepas cerealistas de los Ríos Henares y Jarama" delimitada en la Comunidad en desarrollo de la Directiva 79/499/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus hábitats.

50.2. Objetivo de la protección

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

En dicha zona son de aplicación las determinaciones del Real Decreto 1997/95, de 7 de Diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad, mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y la fauna silvestre, y complementariamente, las que seguidamente se especificarán.

50.3. Condiciones de aplicación

Condiciones generales

- a) Cualquier plan o proyecto que sin tener relación directa con la gestión de la ZEPA o, que sin ser necesario para la misma, pudiese afectar de forma apreciable a ésta, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a informe del Organismo de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental, o al procedimiento de evaluación de impacto ambiental en el caso de tratarse de supuestos contemplados en los Anexos I y II de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente.
- b) La autorización, calificación urbanística o informe correspondiente, sólo podrá otorgarse tras haberse comprobado que la actuación no causará perjuicio a la integridad del espacio natural y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.
- c) Los proyectos, obras o actividades que se programasen en este ámbito habrán de garantizar la ausencia de perturbaciones en los hábitats de la avifauna y, en todo caso, adoptarán las medidas pertinentes a estos efectos, especialmente en cuanto a

emisiones gaseosas, utilización de productos fitosanitarios, tendidos eléctricos aéreos, cercados de parcela y ruidos y movimientos de tierra en el periodo de nidificación se refiere.

- d) Se prohíbe de modo expreso la caza y captura de las referidas especies animales por las que se declaró ZEPA.
- e) Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten deberán cumplir las determinaciones del Decreto 40/98, de 5 de Marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.
- f) Al tener la ZEPA denominada "Estepas cerealistas de los Ríos Henares y Jarama", se evitará en general la implantación de cercados de parcela dadas las limitaciones que conlleva este tipo de instalación para la movilidad de las colonias de avutarda. No obstante, caso de resultar absolutamente imprescindible su instalación, se verificará el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - Los cercados de parcela que se propusiesen, y especialmente los vinculados a usos agropecuarios, cinegéticos o forestales habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño, y caso de proponerse metálicos, el área de los retículos no podrá ser inferior a 300 cm², con una dimensión mínima para sus lados de 10 cm. Dispondrán de una hilera situada a 60 cm. del borde inferior con retículos de 600 cm² y lado mínimo de 20 cm.
 - Se podrá instalar otro tipo de cercado siempre que su borde inferior cuente con "pasos" de 800 cm² al menos, cada 50 m.

50.4. Condiciones particulares

- a) En los terrenos incluidos en esta zona y no afectos a otros tipos de protección especificados en estas Normas, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones compatibles con el medio en el que se pretenden implantar, y, que cumpliendo las condiciones anteriores, respondiesen a los objetivos mencionados en los apartados a), d), e) y f) del artículo 53 de la Ley 9/95, excluyendo expresamente las instalaciones o establecimientos de carácter industrial. Las dotaciones y equipamientos colectivos habrán de justificar no obstante la necesidad de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

Las construcciones ganaderas en particular, se ajustarán a las condiciones que más adelante se especifican para este tipo de usos en la SNUP-3.

- b) Los terrenos incluidos en otras categorías de protección establecidas por estas Normas, cumplirán adicionalmente las condiciones particulares que de modo específico se fijan para cada una de ellas.
- c) El establecimiento o mejora de redes infraestructurales básicas, evitarán el efecto barrera, así como el aislamiento o recorte de áreas de la superficie principal.

Art. 51. NORMA URBANÍSTICA SNUP.5

51.1. Ámbito de aplicación

Regula la edificación y el uso del suelo de las áreas del término municipal incluidas en el ámbito del Parque Regional del SE (Zonas B-1 y E-2).

Zona B. Reserva Natural

Aquellas zonas que han sido poco modificadas o en las que la explotación actual de recursos naturales ha potenciado la existencia y desarrollo de formaciones, comunidades o elementos naturales que merecen ser objeto de protección, mantenimiento, restauración y mejora.

Zona E

Aquellas zonas que presentan al mismo tiempo un bajo valor ambiental, con lugares de interés, pero sometidas a una alta incidencia de impactos negativos y potencialidad para albergar infraestructuras agrarias, equipamientos ambientales y/o especiales para fines recreativos, ocio, educativos y culturales. También deberán ser destinadas al desarrollo de una cubierta vegetal.

51.2. Objetivos generales de la Protección

Garantizar el cumplimiento de lo previsto en la Ley 6/94 de 28 de Junio del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

51.3. Normas Generales

Se estará a lo dispuesto en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (Decreto 27/1999 de 11 de Febrero).

51.4. Normas Particulares

Zona B-1

Objetivos.- De acuerdo con el Decreto 27/1999 son los siguientes:

- a) La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de zonas singulares. Particular atención requerirán aquellas con presencia de vegetación valiosa, bien por su carácter climático o por su singularidad.
- b) La mejora y restauración de las áreas de los ríos y riberas degradadas o transformadas en exceso por actividades antrópicas.
- c) La gestión de los montes repoblados en concordancia con las características y factores del medio, considerando como función prevaleciente la protectora, sin perjuicio de que se contemple la multifuncionalidad de los mismos, así como fomentar la evolución hacia la vegetación climática.
- d) La restauración de las lagunas originadas por explotaciones de áridos.
- e) El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de la zona, con el fin de evitar la degradación de la zona.
- f) La mejora de la calidad del agua de los cursos fluviales y de las lagunas, así como la recuperación de su fauna ictícola.
- g) El uso controlado del recurso agua.
- h) La restauración de aquellas zonas alteradas por la intervención humana.
- i) La propuesta de medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.

Usos prohibidos

- a) El vertido de todo tipo de residuos líquidos o sólidos de forma incontrolada, así como las emisiones contaminantes.
- b) La publicidad exterior.
- c) Los tratamientos fitosanitarios cuyo fin no sea el control de una plaga o de malas hierbas y cuya selectividad esté demostrada, de forma que no afecte sustancialmente al medio.

- d) La circulación y estacionamiento de vehículos, salvo los destinados a labores agrarias, forestales y de acceso a los predios o de gestión del ámbito ordenado por esta Ley, fuera de los viales de la red de carreteras y de los que se señalen en el Plan Rector de Uso y Gestión.
- e) Nuevas prácticas agrarias que impidan la consecución de los objetivos expresados en el apartado 1 del artículo 28 de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional.
- f) La introducción de especies animales o vegetales exóticas.
- g) La modificación de los cursos naturales de aguas superficiales y el régimen de las aguas subterráneas.
- h) La acampada y producción de fuegos, sin autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- i) La práctica de deportes que exijan infraestructuras y equipamientos o utilicen medios mecánicos y automotrices.
- j) Concesión de nuevas autorizaciones de extracciones de áridos, y en caso que se considere el paso de este recurso minero a la sección C, según la normativa básica estatal en la materia, no se otorgarán concesiones de explotación. En relación con las graveras explotadas actualmente, la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional ejercerá una labor de seguimiento y control de los Planes de Restauración aprobados, procurando su adecuación para el cumplimiento de los objetivos de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional y del presente PORN. El Plan Rector de Uso y Gestión deberá determinar las acciones necesarias referidas a aquellas que tengan autorizado un plazo mayor de un año de explotación.
- k) La realización de edificaciones o construcciones de todo tipo, ya sean de carácter temporal o permanente, con excepción de las obras de conservación, mejora o control que determine el Plan Rector de Uso y Gestión o a las que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional.
- l) Las extracciones de otros recursos minerales o rocas industriales. Para aquellas que estaban en explotación a la entrada en vigor de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, ejercerá el seguimiento y control de la ejecución de los Planes de Restauración y medidas correctoras procurando su adecuación para el cumplimiento de los objetivos de la citada Ley. El Plan Rector de Uso y Gestión fijará las limitaciones precisas de acuerdo con los criterios del presente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

- m) La práctica de la pesca y de la caza hasta que no sea regulada mediante un Plan de Ordenación Cinegética, y mientras no cuenten con la aprobación de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional; siempre bajo la normativa vigente en cuanto a planes de aprovechamiento y épocas de veda.
- n) La transformación en suelo agrícola, salvo autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- o) El lavado de coches o cualquier otro tipo de enseres, así como operaciones con los mismos que lleven asociados riesgos de contaminación.
- p) La instalación de tendidos aéreos, eléctricos o telefónicos, y la construcción de nuevos caminos y vías; sin previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- q) Todas aquellas actividades que afecten a la flora y a la fauna y que no se contemplen en los programas de estudio e investigación aprobados por el Plan Rector de Uso y Gestión, salvo que cuente con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- r) La ejecución de obras, instalaciones o movimientos de tierras que modifiquen la morfología de las zonas, los cursos y el régimen de las aguas, o alteren el paisaje, en los términos y con las excepciones que se establezcan en el Plan Rector de Uso y Gestión.

Usos permitidos

- a) Los de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores actuales.
- b) Los usos conservadores y regeneradores del suelo.
- c) Las actividades educativas y culturales o de esparcimiento que no signifiquen un uso intensivo de las áreas, ni perjudiquen el suelo o la calidad de las aguas, con las instalaciones y construcciones que precisen y cuenten con autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, siempre y cuando su fin sea la conservación, mejora o control de los valores naturales.
- d) La práctica de la pesca se regulará en el Plan Rector de Uso y Gestión, atendiendo al respeto al entorno, a las especies presentes y con la limitación de la modalidad de "pesca sin muerte", que garantice la devolución sin daño en las capturas.
- e) En el caso de que una infraestructura, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 5ª de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, atraviese esta zona, el proyecto de restauración de la misma deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

Zona E-2

Objetivos (conforme al Decreto 27/1999)

- a) La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de zonas singulares.
- b) La restauración de las lagunas originadas por explotaciones de áridos.
- c) El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de la zona.
- d) El fomento de métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de protección y conservación del medio natural y del paisaje.
- e) La planificación y ordenación de las actividades de depuración de agua, compostaje, vertido de residuos inertes, tanto las existentes en la actualidad como aquellas futuras que sean autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, de acuerdo con la legislación ambiental vigente y demás normativa de aplicación.
- f) Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.

Determinaciones para el uso ordenado de los Recursos Naturales

- a) No se permitirá el lavado de coches o cualquier otro tipo de enseres, así como operaciones con los mismos que lleven asociados riesgos de contaminación.
- b) Según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, en estas zonas no se concederán nuevas autorizaciones de extracción de áridos y, en el caso de que se considere el paso de este recurso minero a la sección C de acuerdo con la normativa básica estatal en la materia, no se otorgarán concesiones de explotación. Para las graveras explotadas actualmente, los Planes de Restauración de las explotaciones deberán ser supervisados por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, la cual controlará que la explotación se ajuste a lo dispuesto en la autorización pertinente y que los planes de Restauración aprobados se realicen íntegramente y según lo dispuesto en el presente PORN. El Plan Rector de Uso y Gestión determinará las acciones necesarias referidas a aquellas que tengan autorizado un plazo mayor de un año de explotación.
- c) No se permitirá la introducción de especies animales o vegetales exóticas sin autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

- d) La instalación de tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos y la construcción de nuevos caminos y vías requerirán la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- e) No se permitirá la circulación de vehículos a motor fuera de las vías de tránsito autorizado.
- f) La acampada y producción de fuego no estarán permitidas, salvo autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- g) No se permitirá la modificación del régimen de las aguas superficiales y de las aguas subterráneas, salvo autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, y sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial vigente.
- h) Se permitirá la práctica de la caza, según lo dispuesto en la normativa vigente relativa a planes de aprovechamiento cinegético y épocas de veda.
- i) Podrán realizarse aquellas actividades recreativas autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- j) Estará permitida la localización de equipamiento de ocio, recreo, educativos, culturales, infraestructuras agrarias y ambientales; en particular, los hidráulicos-sanitarios, los de tratamiento, transformación y eliminación de residuos, los relativos a redes de control ambiental o los de lucha contra el ruido o la contaminación en general, siempre que cuente con la autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y sin perjuicio de la legislación sectorial vigente.
- k) Se permiten los usos conservadores y regeneradores del suelo.
- l) Podrán llevarse a cabo aquellas actividades de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que colaboren de forma eficaz al mantenimiento y mejora de los valores actuales.
- m) Estará permitida la utilización de lodos de depuración según los criterios y limitaciones establecidos por la legislación vigente.
- n) Podrá efectuarse tratamientos fitosanitarios cuyo fin sea el control de plagas, enfermedades y malas hierbas, de acuerdo con lo establecido en la Reglamentación Técnico-Sanitaria aprobada por el Real Decreto 3349/1983, de 20 de noviembre, y modificaciones posteriores, y en todo caso con autorización de la Consejería competente en materia forestal o agrícola según corresponda.

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Art. 1. OBJETO CONTENIDO Y ALCANCE

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los arts. 12.1.d y 25 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril (en adelante Ley del Suelo), en el art. 86 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, y en los arts. 18, 19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo en relación con el 87 del Reglamento citado.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados, como se detalla en el capítulo cuarto de este documento.

La aprobación definitiva del Instrumento de planeamiento del que este Catálogo forma parte implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal como se detalla y fundamenta asimismo en el capítulo cuarto de este documento.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación ó declaración de Bien de Interés Cultural o de Espacio Natural Protegido se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

Art. 2. TIPOS Y GRADOS DE PROTECCION, CLASIFICACIONES DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES

Se establecen dos tipos de protección netamente diferenciados, a saber:

- Protección individualizada de elementos
- Protección individualizada de parcelas.

La protección de ELEMENTOS se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios o agrupaciones de éstos identificados como tales en el presente Catálogo. Se estructura en tres GRADOS de protección jerarquizados, que se denominan INTEGRAL, ESTRUCTURAL Y AMBIENTAL, y que más adelante se describen.

La protección de PARCELAS puede ser complementaria de la de elementos, afectando a las parcelas de aquellos en cuya catalogación así se señale, o puede afectar directamente a las parcelas que individualmente se cataloguen, y supone la aplicación de ciertas condiciones que protegen los valores derivados de las características de dichas parcelas, que más adelante se especifican. Se aplica en dos GRADOS, que se denominan GLOBAL Y PARCIAL.

La protección de YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS se aplica a los ámbitos delimitados con este carácter en el Catálogo e implica la imposición de determinadas normas precautorias de procedimiento en las actuaciones sobre estos ámbitos.

La protección del MEDIO NO URBANO afecta a las zonas del término municipal cuyas delimitaciones acompañan a este Catálogo y toma la forma de NORMATIVAS ESPECIFICAS que regulan las actividades y usos a desarrollar en cada una de ellas.

Se enumera a continuación el conjunto de características y circunstancias que motivan la inclusión de cada sujeto de protección en los tipos y grados establecidos y las determinaciones que les son de aplicación.

Art. 2.1. Protección individualizada de elementos.

Art. 2.1.1. Grado 1º. Protección integral

a) Bienes a los que se aplica

Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.

Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

b) Determinaciones

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el capítulo tercero de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera.

Se considerarán excepcionales, asimismo en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

Art. 2.1.2. Grado 2º. Protección estructural

a) Bienes a los que se aplica

Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

b) Determinaciones

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, de entre las obras tipificadas en el capítulo tercero de este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurantes y significativos.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter de elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

Art. 2.1.3. Protección ambiental

a) Bienes a los que se aplica

Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación reúnen constantes tipológicas interesantes.

Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones

Las obras que efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Para ello se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Se permitirán también obras de ampliación cuando sobre un elemento catalogado con este grado de protección concurren las circunstancias siguientes:

La ordenación de la zona correspondiente concede al solar una edificabilidad mayor que la consumida por el elemento catalogado.

No existe protección global de parcela, y en caso de que exista protección parcial de la misma ésta no impide la ampliación solicitada.

La ficha de catalogación del elemento correspondiente incluye expresamente la autorización de aumento de ocupación en planta que afecte a espacios visibles desde la vía pública o de aumento de altura del elemento catalogado, o en caso contrario la ampliación solicitada no afecta a ninguno de estos aspectos.

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total de interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de este grado de protección y se someterán por tanto al mismo trámite antes señalado las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado, el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3º.

Art. 2.2. Protección individualizada de parcelas.

Art. 2.2.1. Grado 1º. Protección Global

a) Bienes a los que se aplica

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

b) Determinaciones

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepciones y de terminaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

Art. 2.2.2. Grado 2º. Protección Parcial

a) Bienes a los que se aplica

Parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

b) Determinaciones

(La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

- Superficie, forma y situación
- Volúmenes edificados
- Ocupación en planta y su organización
- Cerramientos

- Elementos auxiliares
- Mobiliario
- Arbolado
- Otra vegetación significativa
- Otros)

Sobre las partes o aspectos indicados junto a la identificación y catalogación de la parcela correspondiente se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección las actuaciones de segregación si la protección afecta a la superficie, forma y situación: las que supongan aumento de volumen u ocupación en planta, o cambios en la disposición de unos u otras si están éstos entre los aspectos incluidos en la protección; y sobre los cerramientos, elementos auxiliares mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que hayan sido afectados por la protección se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación, con las mismas excepcionalidades y las determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños incluidas en el apartado de determinaciones de la protección integral de elementos.

Art. 3. DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los 7 diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el capítulo anterior.

Art. 3.1. Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud

de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

Art. 3.2. Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

Art. 3.3. Obras de recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes y reponiendo los originales.

- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

Art. 3.4. Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

Art. 3.5. Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

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

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

Art. 3.6. Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.

- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.

- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.

- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

Art. 3.7. Obras de demolición.

Art. 3.7.1. Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o de parcelas

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) La demolición se engloba en una obra de recuperación acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el capítulo cuarto de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente solicitud de licencia, a la que deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados que se regula en el capítulo 4 de este documento.

- Compromiso de reedificación con arreglo a lo determinado en el epígrafe 3.7.3 siguiente.

Art. 3.7.2. Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas

Las obras de demolición sobre este tipo de bienes se regularán por el régimen general, por lo que se verán afectados por la catalogación solamente por lo determinado en siguiente epígrafe.

Art. 3.7.3. Compromisos de reedificación

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este Catálogo que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar.

Para ello el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, ña aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.

Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a 1 año. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que los arts. 5, 6 y 8 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1.984 de 10 de Febrero) establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

Art. 4. NORMAS DE DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

Art. 4.1.1 Legislación vigente

La Ley del Suelo establece en su artículo 181.1 con carácter general: "Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

El art. 182 de la misma Ley añade:

"1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación".

"2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que le corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general".

Los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio, contiene determinaciones que desarrollan las arriba transcritas.

El límite del deber de conservación mencionado en el art. 182.2 de la Ley del Suelo viene determinado por el art. 183.2 de la misma Ley, que dice:

"Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejasen la demolición del inmueble".

Art. 4.1.2. Deberes de los propietarios de los inmuebles

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del art. 182 de la Ley del Suelo pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

Art. 4.1.3. Colaboración municipal y autonómica

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados b) y c) anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, con arreglo a lo establecido en el artículo 182.2 de la Ley del Suelo, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2b) de la misma Ley y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

Art. 4.1.4. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Lo establecido en el punto 4.1.2. de éste capítulo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente, del art. 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Art. 4.2. Conservación específica del patrimonio catalogado.

Art. 4.2.1. Efectos de la catalogación

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger, como se recoge en el primer párrafo del capítulo primero de este documento.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, (Decreto 635/1964 de 5 de Marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (Arts. 183.2 de la Ley del Suelo y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad de Madrid pudieran verse obligados a aplicar el art. 66 de la Ley del Suelo a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen y en aplicación de los arts. 64.1 de la Ley del Suelo y 11.2.a. del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de Abril de 1957, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del art. 182.3 de la Ley del Suelo, del Real Decreto 1.494/1987 de 4 de Diciembre y demás normativa vigente relativa a esta materia.

La aprobación de este catálogo en grado de avance facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez complementado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo. (Arts. 117, 118 y 119 del Reglamento de Planeamiento, en consonancia con el art. 16 de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español).

La aprobación inicial determinará por sí sola las suspensiones referidas en el párrafo anterior (art. 120 del Reglamento de Planeamiento).

Art. 4.2.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en los párrafos a), b) y c) del artículo 4.1.2 de este documento.

Corresponde a la Administración en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el art. 4.1.3. y en el tercer párrafo del 4.2.1. de este documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de los arts. 182.2 y 182.3 de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Art. 4.2.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa

En aplicación de los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística del incumplimiento de los deberes de conservación u ordenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del art. 66 de la Ley del Suelo, en consonancia con el art. 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

Art. 4.2.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (art. 182.2 y 283.2.a) de la Ley del Suelo).

b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado (art. 182.2 y 183.2.b) de la ley del Suelo).

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales de inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente, y por último la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberán resultar superior al 50%

En el segundo supuesto de los mencionados como causas el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base el coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

El apartado c) del art. 183.2 de la Ley del Suelo, "Circunstancias Urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble", no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación por sí sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (art. 183.4 de la Ley del Suelo) tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos, y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

Art. 4.3. Infracciones.

En aplicación del art. 54.2 de Reglamento de Disciplina Urbanística y del art. 40 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en el art. 228 de la Ley del Suelo, en los arts. 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística y especialmente:

- El art. 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el art. 43.c) de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.

- Los arts. 30 y 86 del mismo Reglamento y los arts. 22 y 72 de la Ley de la Comunidad de Madrid antes citada para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.

- Los arts. 87 y 88 del repetido reglamento y los arts. 73 y 74 de la misma Ley para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

Art. 5. MODIFICACIONES DEL CATALOGO

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del mismo, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias y cumpliendo las siguientes condiciones.

Art. 5.1. Ampliación del Catálogo.

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, se elevará a aprobación provisional y por último a la definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Art. 5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado.

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto ó técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el capítulo "4-Normas Disciplina Urbanística" de este documento.

Art. 5.3. Modificación de las condiciones de protección.

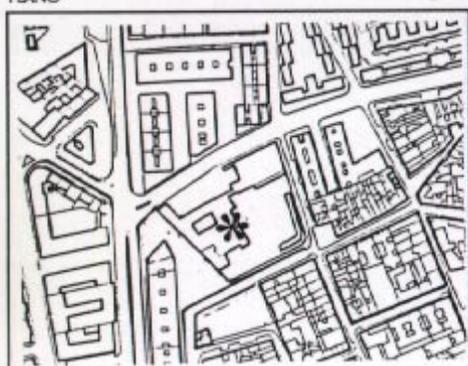
Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión.

FICHAS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº 1
DENOMINACIÓN	Nº CATÁLOGO	Nº CATASTRAL
CASA GRANDE	1	91925-01

DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN
AVDA. DE MADRID, C/V. MIGUEL SANDOVAL C/V. CRUZ, C/V. CRISTO	(Ver hoja adjunta)

PLANO



ÉPOCA CULTURAL E HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIDOS										
ELEMENTO						PARCELA				
SIGLO XVI										
PROTECCIÓN DE ELEMENTOS										
I	E	A1	A2	A3	A4					
X										
PROTECCIÓN DE PARCELAS										
G	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10

FOTOGRAFÍA



OBSERVACIONES

- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| I.- Protección Integral | E.- Protección Estructural | G.- Protección Global | |
| A1.- Protección Ambiental | A2.- Protección Ambiental | A3.- Protección Ambiental | A4.- Protección Ambiental |
| P1.- Protección Parcial superficie | P4.- Protección Parcial cerramientos | P7.- Protección Parcial arbolado | |
| P2.- Protección Parcial volúmenes | P5.- Protección Parcial elementos auxiliares | P8.- Protección Parcial otra vegetación significativa | |
| P3.- Protección Parcial ocupación | P6.- Protección Parcial mobiliario | P9.- Protección Parcial otras | |

CASA GRANDE	1
SITUACIÓN: C/ Avenida de Madrid, C/V Miguel Sandoval, C/V Cruz, c/v Cristo.	
FECHAS: Siglo XVI.	AUTOR/ES: Juán Díaz Turleque.
PROPIEDAD: Privada.	
DESCRIPCIÓN: <p>La Casa Grande constituye sin duda, el edificio más significativo de la villa, tanto en el aspecto artístico como en el histórico.</p> <p>Se trata de un conjunto, en su origen agropecuario, integrado por dos edificaciones de dos plantas, unidas en la actualidad tras la restauración llevada a cabo en los últimos años.</p> <p>La edificación principal se organiza en torno a un patio central al que se accede a través de un zaguán desde la calle de San Miguel de Sandoval; dicho patio sirve de distribuidor a las distintas dependencias; al fondo se sitúa otro patio de grandes dimensiones en el que se emplaza la edificación secundaria, concebida como dependencias agrícolas. La fábrica está realizada con muros de carga de ladrillo y mampostería, en las zonas nobles, y tapial en la zona de servicios.</p> <p>La cubierta es de teja curva a dos y cuatro aguas, con buhardillas en algunas zonas.</p> <p>La fachada principal presenta composición simétrica de gran sobriedad, marcando el eje mediante la puerta, el único balcón ubicado sobre ella, y la buhardilla. Está realizada a base de ladrillo y cajones de mampostería con zócalo de sillares en la zona de la puerta, la cual a su vez, aparece recercada, asimismo con sillares.</p> <p>Solamente se abren huecos en la planta alta, la cual se corona con alero de ladrillo.</p> <p>La construcción secundaria, dedicada a las dependencias agrícolas, presenta como elemento a destacar, el porche sustentado por columnas de madera con zapatas del mismo material levantadas sobre dados de granito y viguería también leñosa; está cubierto a cuatro aguas con marcada inclinación.</p> <p>Es de destacar también, las dependencias de la planta baja del edificio principal cubiertas con interesantes bóvedas de ladrillo y los dos grandes arcos carpaneles abiertos a la zona que en la actualidad se usa como restaurante.</p>	

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº 2
DENOMINACIÓN	Nº CATÁLOGO	Nº CATASTRAL
ANTIGUA FRAGUA	2	96887-01
DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	
AVDA. CONSTITUCIÓN, C/V. JABONERÍA	(Ver hoja adjunta)	

PLANO



ÉPOCA CULTURAL E HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIDOS										
ELEMENTO						PARCELA				
SIGLO XVIII										
PROTECCIÓN DE ELEMENTOS										
I	E	A1	A2	A3	A4					
X										
PROTECCIÓN DE PARCELAS										
G	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10

FOTOGRAFÍA



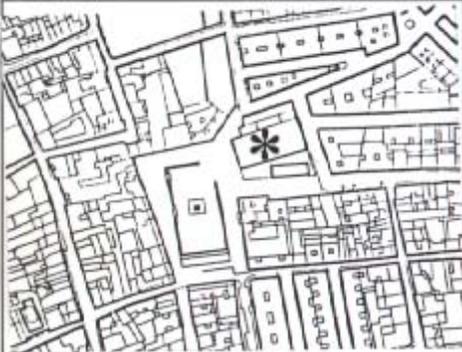
OBSERVACIONES

- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| I.- Protección Integral | E.- Protección Estructural | G.- Protección Global | A4.- Protección Ambiental |
| A1.- Protección Ambiental | A2.- Protección Ambiental | A3.- Protección Ambiental | P7.- Protección Parcial arbolado |
| P1.- Protección Parcial superficie | P4.- Protección Parcial ceramienas | P8.- Protección Parcial otra vegetación significativa | P9.- Protección Parcial otras |
| P2.- Protección Parcial volúmenes | P5.- Protección Parcial elementos auxiliares | | |
| P3.- Protección Parcial ocupación | P6.- Protección Parcial mobiliario | | |

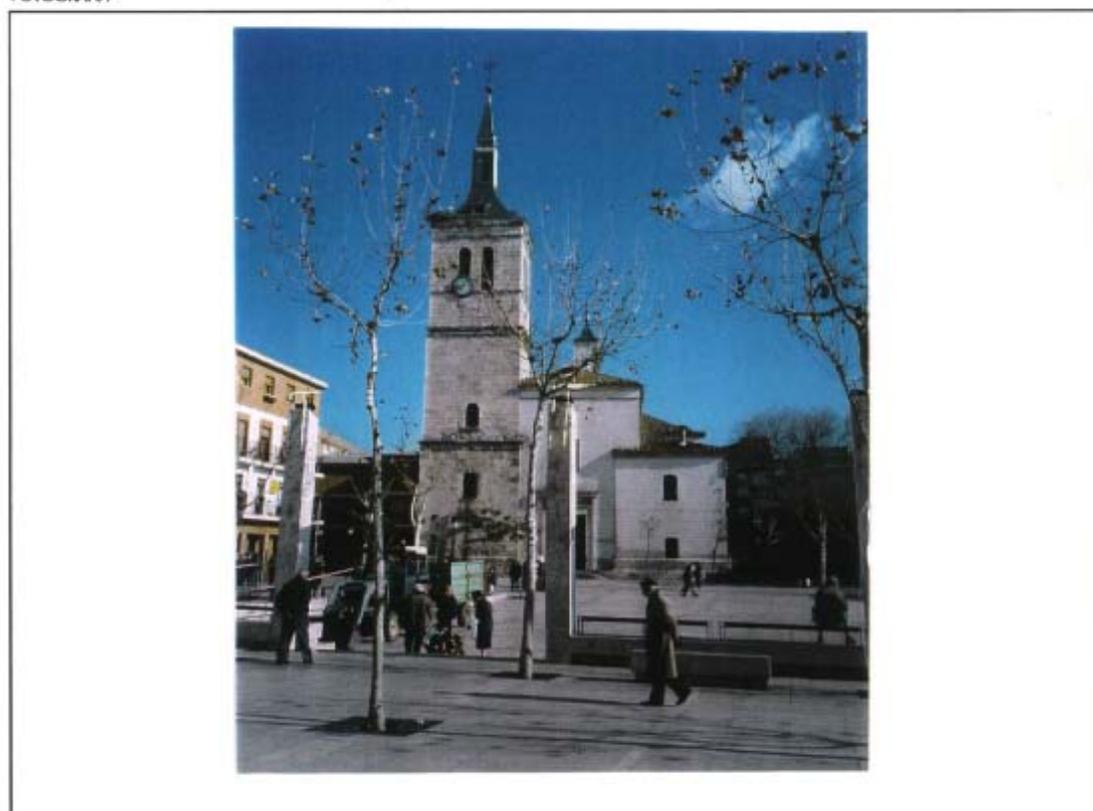
ANTIGUA FRAGUA		2
SITUACIÓN: Avenida de la Constitución, c/v Jabonería.		
FECHAS: Siglo XVIII	AUTOR/ES: S.i	
PROPIEDAD: Privada.		
DESCRIPCIÓN: Fue una fragua en el siglo XVIII, actualmente bastante deteriorada. Es de planta rectangular con dos fachadas, siendo interesante el juego de adobe y ladrillo, tiene un gran zócalo enfoscado, realizado posteriormente. Sus huecos son regulares, presentando ventanas en planta baja y balcones en planta superior, así como desvanes, todos ellos remarcados de ladrillo visto. La rejería es sencilla y la carpintería de madera, exceptuando la puerta de hierro de la entrada que ha sido cambiada actualmente, perdiendo así su composición original. La cubierta a cuatro aguas es de teja árabe y se sostiene sobre la viguería de madera siendo su alero de madera con canecillos. En cubierta presenta pequeña buhardilla y una sencilla chimenea.		

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº 3
DENOMINACIÓN IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JUAN EVANGELISTA	Nº CATÁLOGO 3	Nº CATASTRAL 95902-01
DIRECCIÓN PZA. CONSTITUCIÓN	DESCRIPCIÓN (Ver hoja adjunta)	

PLANO

	ÉPOCA CULTURAL E HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIDOS									
	ELEMENTO					PARCELA				
	SIGLO XVI									
	PROTECCIÓN DE ELEMENTOS									
	I	E	A1	A2	A3	A4				
	X									
	PROTECCIÓN DE PARCELAS									
G	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10

FOTOGRAFÍA



- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| I.- Protección Integral | E.- Protección Estructural | G.- Protección Global | |
| A1.- Protección Ambiental | A2.- Protección Ambiental | A3.- Protección Ambiental | A4.- Protección Ambiental |
| P1.- Protección Parcial superficie | P4.- Protección Parcial carrocerías | P7.- Protección Parcial arbolado | |
| P2.- Protección Parcial volúmenes | P5.- Protección Parcial elementos auxiliares | P8.- Protección Parcial otra vegetación significativa | |
| P3.- Protección Parcial ocupación | P6.- Protección Parcial mobiliario | P9.- Protección Parcial otras | |

IGLESIA DE SAN JUAN.		3
SITUACIÓN: Plaza de la Constitución.		
FECHAS: Siglo XVI y XVIII.	AUTOR/ES: S.i.	
PROPIEDAD: Privada.		
DESCRIPCIÓN: <p>La iglesia parroquial de San Juan Evangelista se encuentra situada en la Plaza Mayor, espacio que ha perdido su homogeneidad y carácter debido a la reciente actuación a que ha sido sometido.</p> <p>Se desconoce la fecha de construcción, aunque con seguridad puede datarse en el siglo XVI, si bien en el transcurso de los años ha soportado las diversas actuaciones siendo la más destacable la ampliación, comenzada en 1784; la reforma efectuada tras la guerra civil, reforma que no afecto en nada a la estructura del edificio.</p> <p>La iglesia es de planta basilical con tres naves, la central de doble anchura que las laterales cubriéndose con bóveda de cañón decorada con formas geométricas y sostenidas con arcos fajones resaltados, en cuyo centro se hallan dos lunetos rectangulares a cada uno de los lados. En los pies de la nave central, y en un plano superior, se encuentra el coro, con bóvedas igualmente de cañón; y en el extremo, presidido por un arco triunfal de medio punto, se sitúa el altar mayor de cabecera recta. La nave central está separada de las laterales por tres pilares, que soportan arcos carpaneles; hay tres bóvedas de arista en cada una de las naves laterales. Los extremos del transepto están cubiertos por una bóveda de cañón, encontrándose el crucero coronado por una cúpula sostenida con pechinas, en cuyo centro se halla la linterna.</p> <p>La decoración es sobria. Reduciéndose apenas a los elementos arquitectónicos. Está pintada de blanco, salvo molduras y anillo de la cúpula; el zócalo de los muros y los pilares no tienen ningún tipo de revestimiento y las paredes del prebisterio actualmente están decoradas con frescos del Evangelio, siendo sin duda el objeto de mayor valor artístico el cuadro de "El martirio de San Juan Evangelista" de Claudio Coello, fechado en 1675.</p> <p>En el exterior presenta diferentes alturas, la mayor corresponde a la nave central, que tiene cubierta a dos aguas que domina a las naves laterales. La torre que se encuentra a los pies al lado del Evangelio; y es el elemento arquitectónico más antiguo de todo el conjunto presentando tres cuerpos separados por impostas, y con chapitel de pizarra, reconstruido tras la guerra civil y mandado restaurar últimamente, los dos primeros cuerpos tienen un vano, y el tercero tiene dos en cada uno de sus cuatro lados; en el último se sitúan las campanas. El cuerpo inferior data de principios del siglo XVI, mientras que el resto corresponde al XVIII. El aparejo está constituido por sillares irregulares de piedra caliza.</p> <p>El templo tiene dos accesos: uno, posterior, que normalmente permanece cerrado, y otro, el principal, a los pies del edificio, bajo el coro, poseyendo ambas puertas una estructura adintelada.</p>		

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Nº 4

DENOMINACIÓN VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL NORTE DE LA CARRETERA DE LOECHES	Nº CATÁLOGO 4	Nº CATASTRAL 99841-18/19/20/21
----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	------------------------------------------

DIRECCIÓN CTRA. DE LOECHES, Nº 22, 24, 26, 28	DESCRIPCIÓN (Ver hoja adjunta)
---------------------------------------------------------	------------------------------------------

PLANO



ÉPOCA CULTURAL E HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIDOS										
ELEMENTO						PARCELA				
Principios Siglo XX										
PROTECCIÓN DE ELEMENTOS										
I	E	A1	A2	A3	A4					
X										
PROTECCIÓN DE PARCELAS										
G	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10

FOTOGRAFÍA



OBSERVACIONES

- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| L.- Protección Integral | E.- Protección Estructural | G.- Protección Global | A4.- Protección Ambiental |
| A1.- Protección Ambiental | A2.- Protección Ambiental | A3.- Protección Ambiental | P7.- Protección Parcial arbolado |
| P1.- Protección Parcial superficie | P4.- Protección Parcial cerramientos | P7.- Protección Parcial arbolado | P8.- Protección Parcial otra vegetación significativa |
| P2.- Protección Parcial volúmenes | P5.- Protección Parcial elementos auxiliares | P8.- Protección Parcial otra vegetación significativa | P9.- Protección Parcial otras |
| P3.- Protección Parcial ocupación | P6.- Protección Parcial mobiliaria | P9.- Protección Parcial otras | |

VIVIENDAS UNIFAMILIARES DEL NORTE DE LA CARRETERA DE LOCHES		4
SITUACIÓN: Norte de la carretera de Loeches.		
FECHAS: Principios del siglo XX.		AUTOR/ES: S.i.
PROPIEDAD: Privada.		
DESCRIPCIÓN: Conjunto de viviendas de tipología unifamiliar aislada situadas al norte de la Carretera de Loeches en su margen izquierda. Edificaciones de una sola planta, sensiblemente rectangular, y cubierta a dos aguas, realizadas en construcción de ladrillo con motivos neomudéjares que se localizan, principalmente, en el enmarcado de los huecos, mediante la utilización del ladrillo a sardinel para resaltar los arcos de descarga y en sus pequeños machones laterales que terminan con diferentes combinaciones; y en la imposta, que también con diferentes soluciones decorativas, recorre las cuatro fachadas, definiendo en las laterales el arranque de la cubierta y en las otras dos el amplio frontón que origina la acusada pendiente de la cubierta.		

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº 5
DENOMINACIÓN	Nº CATÁLOGO	Nº CATASTRAL
VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE LA AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, Nº 79 y 81	5	97881-36
DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	
AVDA. CONSTITUCIÓN, Nº 79 y 81	(Ver hoja adjunta)	

PLANO



ÉPOCA CULTURAL E HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIDOS										
ELEMENTO						PARCELA				
Principios del Siglo XX										
PROTECCIÓN DE ELEMENTOS										
I	E	A1	A2	A3	A4					
X										
PROTECCIÓN DE PARCELAS										
G	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10

FOTOGRAFÍA



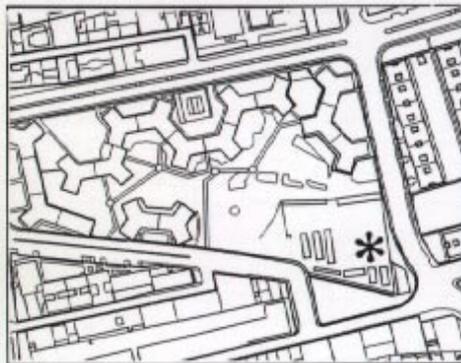
OBSERVACIONES

- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| I.- Protección Integral | E.- Protección Estructural | G.- Protección Global | |
| A1.- Protección Ambiental | A2.- Protección Ambiental | A3.- Protección Ambiental | A4.- Protección Ambiental |
| P1.- Protección Parcial superficie | P4.- Protección Parcial cerramientos | P7.- Protección Parcial arbolado | |
| P2.- Protección Parcial volúmenes | P5.- Protección Parcial elementos auxiliares | P8.- Protección Parcial otra vegetación significativa | |
| P3.- Protección Parcial ocupación | P6.- Protección Parcial mobiliaria | P9.- Protección Parcial otros | |

VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE LA AVDA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 79 y 81.		5
SITUACIÓN: En la Avda de la Constitución, nº 79 y 81.		
FECHAS: Principios del siglo XX.		AUTOR/ES: S.i.
PROPIEDAD: Privada.		
DESCRIPCIÓN: Conjunto formado por dos viviendas unifamiliares adosadas de solución constructiva uniforme. Con plantas sensiblemente rectangulares, y dos alturas, presentan cubierta a dos aguas, realizadas en ladrillo con sencilla decoración de motivos neomudéjares localizada en elementos muy concretos como son: los huecos, enmarcándolos, en la imposta de separación de alturas, con ladrillo en diente de sierra y en el alero realizado colocando el ladrillo en forma plana formando ménsulas. Es de destacar, asimismo, como elementos singulares los frontones dispuestos en las fachadas laterales con pequeñas aperturas en el centro de los mismos.		

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº 6
DENOMINACIÓN	Nº CATÁLOGO	Nº CATASTRAL
CEMENTERIO VIEJO	6	00918-01
DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	
C/VIRGEN DE LA PAZ C/N C/ROMA		

PLANO



ÉPOCA CULTURAL E HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIDOS										
ELEMENTO						PARCELA				
						XVI				
PROTECCIÓN DE ELEMENTOS										
I	E	A1	A2	A3	A4					
PROTECCIÓN DE PARCELAS										
G	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10
					X		X			

FOTOGRAFÍA



OBSERVACIONES

En el desarrollo del proyecto del parque se conservarán los siguientes elementos en su localización original: los cipreses y la calle principal, la cruz, la capilla y los púlpitos.

- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| I.- Protección Integral | E.- Protección Estructural | G.- Protección Global | |
| A1.- Protección Ambiental | A2.- Protección Ambiental | A3.- Protección Ambiental | A4.- Protección Ambiental |
| P1.- Protección Parcial superficie | P4.- Protección Parcial cerramientos | P7.- Protección Parcial arbolado | |
| P2.- Protección Parcial volúmenes | P5.- Protección Parcial elementos auxiliares | P8.- Protección Parcial otra vegetación significativa | |
| P3.- Protección Parcial ocupación | P6.- Protección Parcial mobiliario | P9.- Protección Parcial otras | |

CEMENTERIO VIEJO		6
SITUACIÓN: En la calle Virgen de la paz c/v a la Calle Roma.		
FECHAS: Siglo XVI.		AUTOR/ES: S.i.
PROPIEDAD: Pública.		
DESCRIPCIÓN: El Cementerio Viejo de Torrejón, que se encuentra actualmente en proceso de traslado, ocupa una parcela de forma irregular cercado por una tapia que se perfora con un amplio portón en su lado oeste, dando acceso al interior en el que destaca la presencia de un grupo de cipreses de gran porte que limitan el principal paseo del cementerio, en el que se localiza la cruz fundacional, y que focaliza el recorrido en la ermita-capilla, a ambos lados de esta última, discurren unos porches laterales que configuran la fachada interior norte del ámbito.		

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº 7
DENOMINACIÓN	Nº CATÁLOGO	Nº CATASTRAL
CASONA DE LA C/ DEL Xto., nº 54	7	93909/01

DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN
CALLE DEL Xto., nº 54 c/v a la CALLE DE LAS MARQUESAS	(Ver hoja adjunta)

PLANO

	EPOCA CULTURAL E HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIDOS										
	ELEMENTO						PARCELA				
	s. XIX - principios del s. XX										
	PROTECCIÓN DE ELEMENTOS										
	I	E	A1	A2	A3	A4					
	X										
	PROTECCIÓN DE PARCELAS										
G	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	
							X				

FOTOGRAFÍA



OBSERVACIONES

Se podrá edificar en el resto de la parcela de acuerdo con la Ordenanza de zona, previo Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento.

- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| I.- Protección Integral | E.- Protección Estructural | G.- Protección Global | A4.- Protección Ambiental |
| A1.- Protección Ambiental | A2.- Protección Ambiental | A3.- Protección Ambiental | |
| P1.- Protección Parcial superficie | P4.- Protección Parcial cerramientos | P7.- Protección Parcial arbolado | |
| P2.- Protección Parcial volúmenes | P5.- Protección Parcial elementos auxiliares | P8.- Protección Parcial otra vegetación significativa | |
| P3.- Protección Parcial ocupación | P6.- Protección Parcial mobiliario | P9.- Protección Parcial otras | |

CASONA DE LA CALLE DEL CRISTO Nº 54.		7
SITUACIÓN: Calle del Cristo, nº 54, c/v a la Calle de las Marquesas.		
FECHAS: Siglo XIX-principios del XX		AUTOR/ES: S.i.
PROPIEDAD: Privada.		
DESCRIPCIÓN: Vivienda de caracter popular de planta sensiblemente rectangular con un amplio corral en la parte posterior flanqueado por edificaciones auxiliares donde se guardaban los aperos de labranza y se cuidaban los animales. El edificio principal de dos alturas y fachadas enfoscadas, abre la principal a la calle del Cristo, presentado una composición de planteamiento simétrico marcado por el eje de la puerta, a ambos lados se disponen dos balcones en la planta superior, y una ventana en planta baja. Los huecos son rectangulares, con carpintería de madera y rejería de forja muy sencilla. Corona el conjunto un alero de madera con canecillos sobre el que se dispone la cubierta de teja árabe a cuatro aguas.		

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº 8
DENOMINACIÓN	Nº CATÁLOGO	Nº CATASTRAL
VIVIENDA DE LA C/ DEL Xto., nº 52	8	94901/08

DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN
CALLE DEL Xto., nº 52 c/v a la CALLE DE LAS MARQUESAS	(Ver hoja adjunta)

PLANO

	ÉPOCA CULTURAL E HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIDOS										
	ELEMENTO						PARCELA				
	PROTECCIÓN DE ELEMENTOS										
	I	E	A1	A2	A3	A4					
	X										
	PROTECCIÓN DE PARCELAS										
	G	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10
					X		X				

FOTOGRAFÍA



OBSERVACIONES

Se podrá edificar en el resto de la parcela de acuerdo con la Ordenanza de zona, previo Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento.

- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| I.- Protección Integral | E.- Protección Estructural | G.- Protección Global | |
| A1.- Protección Ambiental | A2.- Protección Ambiental | A3.- Protección Ambiental | A4.- Protección Ambiental |
| P1.- Protección Parcial superficie | P4.- Protección Parcial cerramientos | P7.- Protección Parcial arbolado | |
| P2.- Protección Parcial volúmenes | P5.- Protección Parcial elementos auxiliares | P8.- Protección Parcial otra vegetación significativa | |
| P3.- Protección Parcial ocupación | P6.- Protección Parcial mobiliario | P9.- Protección Parcial otros | |

VIVIENDA DE LA CALLE DEL CRISTO N° 52.		8
SITUACIÓN: Calle del Cristo n° 52, c/v a la Calle de las Marquesas.		
FECHAS: Principios del siglo XX.		AUTOR/ES: S.i.
PROPIEDAD: Privada.		
DESCRIPCIÓN: Vivienda urbana con amplio jardín en el interior de la finca, de estilo neomudejar. El edificio principal es de planta rectangular, de fachadas encaladas con huecos regulares y cubierta a dos aguas de teja árabe. Su frente a la calle del Cristo es uno de los más representativos al estar coronado por una amplia cornisa realizada en ladrillo colocado en diente de sierra interrumpida en su parte central por dos arcos de medio punto, que sirven de marco a un pequeño balcón retranqueado, sobre pilares con basa de ladrillo, y coronados con la misma solución de cornisa sobre la que descansa un pequeño tejado a cuatro aguas de teja árabe. La composición de la fachada se completa con un amplio portalón y tres huecos rectangulares, con carpintería de madera y rejería de forja muy sencilla, y por un zócalo de piedra que la recorre en toda su longitud.		

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº 9
DENOMINACIÓN PINUS PINEA DE LA C/ JUAN SEBASTIÁN ELCANO	Nº CATÁLOGO 9	Nº CATASTRAL S/N.
DIRECCIÓN C/ JUAN SEBASTIÁN ELCANO, S/N.	DESCRIPCIÓN EJEMPLAR DE PINUS PINEA DE GRAN PORTE E INTERÉS AMBIENTAL	

PLANO



ÉPOCA CULTURAL E HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIDOS										
ELEMENTO						PARCELA				
						X				
PROTECCIÓN DE ELEMENTOS										
I	E	A1	A2	A3	A4					
PROTECCIÓN DE PARCELAS										
G	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10
							X			

FOTOGRAFÍA

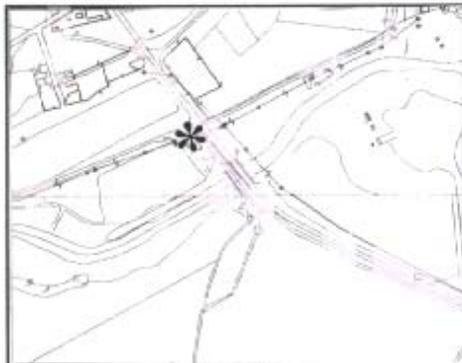


OBSERVACIONES

- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| I.- Protección Integral | E.- Protección Estructural | G.- Protección Global | A4.- Protección Ambiental |
| A1.- Protección Ambiental | A2.- Protección Ambiental | A3.- Protección Ambiental | |
| P1.- Protección Parcial superficie | P4.- Protección Parcial cerramientos | P7.- Protección Parcial arbolado | |
| P2.- Protección Parcial volúmenes | P5.- Protección Parcial elementos auxiliares | P8.- Protección Parcial otra vegetación significativa | |
| P3.- Protección Parcial ocupación | P6.- Protección Parcial mobiliario | P9.- Protección Parcial otras | |

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		Nº 10
DENOMINACIÓN	Nº CATÁLOGO	Nº CATASTRAL EN SUELO NO URBANIZABLE
PUENTE DE TORREJÓN	10	
DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	
CARRETERA DE LOECHES	(Ver hoja adjunta)	

PLANO



ÉPOCA CULTURAL E HISTÓRICA Y VALORES PROTEGIDOS										
ELEMENTO						PARCELA				
1.889										
PROTECCIÓN DE ELEMENTOS										
I	E	A1	A2	A3	A4					
X										
PROTECCIÓN DE PARCELAS										
G	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10

FOTOGRAFÍA



OBSERVACIONES

Localizada en Suelo No Urbanizable.

- | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| I.- Protección Integral | E.- Protección Estructural | G.- Protección Global | |
| A1.- Protección Ambiental | A2.- Protección Ambiental | A3.- Protección Ambiental | A4.- Protección Ambiental |
| P1.- Protección Parcial superficie | P4.- Protección Parcial cerramientos | P7.- Protección Parcial arbolado | |
| P2.- Protección Parcial volúmenes | P5.- Protección Parcial elementos auxiliares | P8.- Protección Parcial otra vegetación significativa | |
| P3.- Protección Parcial ocupación | P6.- Protección Parcial mobiliario | P9.- Protección Parcial otros | |

PUENTE DE TORREJÓN.		10
SITUACIÓN: Carretera de Loeches.		
FECHAS: 1.889.	AUTOR/ES: Sociedad material para F.C. Construcciones.	
PROPIEDAD: Pública.		
DESCRIPCIÓN:		
<p>Se encuentra situado en un tramo fuera de uso de la carretera M. 2100 que, desde torrejón de Ardoz, conduce a Loeches, a la salida del municipio, próximo al palacio de Aldovea y en el límite de los términos de Torrejón de Ardoz y San Fernando de Henares.</p> <p>Se trata de un puente metálico construido según consta en sendas placas situadas en los extremos del puente por la Sociedad Material F.C. Construcciones de Barcelona en 1889.</p> <p>Presenta un solo tramo recto de unos 40 m de luz que apoya en sendos estribos de mampostería poligonal con esquinas rematadas por sillares.</p> <p>Está formado por dos vigas de celosía realizadas con perfiles metálicos normalizados, los cuales se arriostran por su parte superior mediante otros elementos horizontales, también metálicos formando un túnel.</p>		