

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

DOC.III. NORMATIVA URBANISTICA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

DOC.III.- NORMATIVA URBANISTICA

INDICE

TITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

- Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y características.
 - 1.1.1. Objeto y Fundamento.
 - 1.1.2. Naturaleza.
 - 1.1.3. Características.
- Artículo 1.2. Ambito de aplicación.
- Artículo 1.3. Vigencia.
- Artículo 1.4. Efectos.
 - 1.4.1. Publicidad.
 - 1.4.2. Obligatoriedad.
 - 1.4.3. Ejecutoriedad.
- Artículo 1.5. Revisión, modificación y suspensión.
 - 1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.
 - 1.5.2. Revisión a causa del Planeamiento superior.
 - 1.5.3. Supuestos Generales de Revisión.
 - 1.5.4. Iniciación de la Revisión.
 - 1.5.5. Modificaciones Puntuales.
 - 1.5.6. Suspensión del Planeamiento.
- Artículo 1.6. Afecciones, normativa complementaria.
- Artículo 1.7. Contenido documental.
- Artículo 1.8. Normas de interpretación.

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

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

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

- Artículo 4.1. Alcance y contenido.
- 4.1.1. Definición.
 - 4.1.2. Contenido.
 - 4.1.3. Responsabilidades.
- Artículo 4.2. Protección medio ambiental.
- 4.2.1. Protección medio ambiental.
 - 4.2.2. Vertidos sólidos (basuras).
 - 4.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).
 - 4.2.4. Vertidos gaseosos.
 - 4.2.5. Contaminación Acústica y vibratoria.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- 4.2.6. Protección contra incendio.
- 4.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

- Artículo 4.3. Protección del paisaje y de la imagen de la escena urbana.
 - 4.3.1. Protección del Paisaje natural.
 - 4.3.2. Protección del Perfil del núcleo.
 - 4.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana del Casco Antiguo.
 - 4.3.4. Conservación de los Espacios.
 - 4.3.5. Cierres de parcelas, cercas y vallados.
 - 4.3.6. Supresión de barreras físicas.
 - 4.3.7. Mobiliario Urbano.
 - 4.3.8. Elementos de Servicio Público.
 - 4.3.9. Anuncios.
 - 4.3.10. Señalización de Tráfico.
 - 4.3.11. Tendido y elementos de Infraestructura y Servicios.
 - 4.3.12. Obras de Urbanización para mejora de la escena y ambiente Urbano.
 - 4.3.13. Servidumbres Urbanas.

- Artículo 4.4. Protección del Patrimonio edificado.
 - 4.4.1. Articulación de la protección.
 - 4.4.2. Régimen de usos.
 - 4.4.3. Estructura y tipos de protección. Criterios de Intervención.
 - 4.4.4. Protección individualizada de elementos.
 - 4.4.5. Protección de las zonas urbanas.
 - 4.4.6. Protección de vistas.
 - 4.4.7. Protección de yacimientos arqueológicos.
 - 4.4.8. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.
 - 4.4.9. Obras permitidas según el grado de Protección individualizada.
 - 4.4.10. Ordenanza de Conservación periódica de fachadas.
 - 4.4.11. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

TITULO II.- REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 5. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 5.1. Ambito de aplicación y categorías.
 - 5.1.1. Clasificación del suelo no urbanizable.
 - 5.1.2. Categorías de suelo no urbanizable.
 - 5.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.
 - 5.1.4. Superposición de protecciones.
 - 5.1.5. Infraestructuras territoriales.

- Artículo 5.2. Régimen General de Suelo no Urbanizable.
 - 5.2.1. Régimen de la propiedad del suelo.
 - 5.2.2. Actos sujetos a licencia.
 - 5.2.3. Normas concurrentes.

- Artículo 5.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.
 - 5.3.1. Desarrollo por planes especiales.
 - 5.3.2. Determinaciones.

- Artículo 5.4. Estudio de impacto ambiental y microlocalización.
 - 5.4.1. Oportunidad.
 - 5.4.2. Fines.
 - 5.4.3. Método.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- 5.4.4. Tramitación, resolución y efectos.
- Artículo 5.5. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.
 - 5.5.1. Concepto de parcelación.
 - 5.5.2. Carácter rústico.
 - 5.5.3. Edificaciones existentes.
 - 5.5.4. Licencias y autorizaciones anteriores.
 - 5.5.5. Licencia Municipal y Autorización urbanística previa.
 - 5.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.
 - 5.5.7. Edificaciones existentes.
- Artículo 5.6. Núcleo de población.
 - 5.6.1. Concepto.
 - 5.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.
- Artículo 5.7. Régimen de usos.
 - 5.7.1. Son los usos principales o característicos del Suelo No Urbanizable.
 - 5.7.2. Son usos compatibles.
 - 5.7.3. Son usos prohibidos todo lo demás.
 - 5.7.4. Las Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo no Urbanizable.
- Artículo 5.8. Regulación particularizada de los usos.
 - 5.8.1. Uso agropecuario.
 - 5.8.2. Las actividades extractivas comprenden:
 - 5.8.3. Actividades de ocio, deportivas, recreativas y turísticas.
 - 5.8.4. Otros usos contemplados en la Legislación Urbanística.
 - 5.8.5. Usos vinculados a las obras públicas.
 - 5.8.6. Industrias insalubres, nocivas o peligrosas.
 - 5.8.7. Vivienda unifamiliar.
- Artículo 5.9. Condiciones de aprovechamiento y edificación.
 - 5.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.
 - 5.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.
 - 5.9.3. Edificaciones vinculadas a las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas.
 - 5.9.4. Otras edificaciones contempladas a la Ley 9/95.
 - 5.9.5. Edificaciones vinculadas a obras públicas.
 - 5.9.6. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas.
 - 5.9.7. Condiciones de las edificaciones comunes a todos los tipos.
- Artículo 5.10. Condiciones de la red viaria.
 - 5.10.1. Carreteras.
 - 5.10.2. Caminos.

CAPITULO 6. REGULACION POR CATEGORIAS

- Artículo 6.1. Suelo No Urbanizable Preservado.
- Artículo 6.2. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.
 - 6.2.1. SNU. Protegido Clase I. Espacios protegidos.
 - 6.2.1.1. Cauces y riberas.
 - 6.2.1.2. Vías Pecuarias.
 - 6.2.2. SNU. Protegido Clase II. Espacios Forestales en Régimen Especial.
 - 6.2.3. SNU. Protegido Clase III. Espacios de Interés Forestal y Paisajístico.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- 6.2.4. SNU. Protegido Clase IV. Espacios de Interés Edafológico y Agrícola.
- 6.2.5. Condiciones Particulares del Suelo No Urbanizable protegido por su interés arqueológico.
- 6.2.6. Condiciones que suponen una afección añadida en el ámbito reflejado en el Plano de Clasificación del Suelo como "Espacios Singulares".

- Artículo 6.3. Condiciones específicas de los equipamientos especiales en suelo no urbanizable.
 - 6.3.1. Normativa sectorial concurrente.
 - 6.3.2. Vertederos y escombreras.

- Artículo 6.4.- Condiciones específicas de desarrollo del ámbito Las Huertas de Villarejo.
 - 6.4.1.- Ambito.
 - 6.4.2.- Determinaciones de ordenación y condiciones de desarrollo.

- Artículo 6.5. Condiciones especiales de desarrollo del Ámbito "Almitran Extralumin".
 - 6.5.1.- Ambito.
 - 6.5.2.- Determinaciones de ordenación y condiciones de desarrollo.

TITULO III.- REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 7 REGIMEN DEL SUELO URBANO

- Artículo 7.1. Ambito de aplicación.
 - 7.1.1. Ambito de aplicación.
 - 7.1.2. Regulación de usos y aprovechamientos.
 - 7.1.3. Aplicación de la Ley 20/97 de Medidas Vigentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

- Artículo 7.2. Unidades de Gestión (Ejecución).
 - 7.2.1. Condiciones de desarrollo y gestión.
 - 7.2.2. Diferentes unidades de gestión.
 - 7.2.3. Actuaciones directas.

- Artículo 7.3. Condiciones para su desarrollo.
 - 7.3.1. Desarrollo.
 - 7.3.2. Formulación de planes y proyectos.
 - 7.3.3. Ejercicio de derecho a edificar.
 - 7.3.4. Ejecución simultanea de la urbanización y la edificación.

- Artículo 7.4. Obligaciones de los propietarios.
 - 7.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión/Ejecución.
 - 7.4.2. Terrenos no incluidos de Gestión.
 - 7.4.3. Cesión de aprovechamiento lucrativo.

- Artículo 7.5. Unidades de Ejecución (U.E.) Condiciones Específicas.
 - 7.5.1. Fichas de Unidades de Ejecución.

CAPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

- Artículo 8.1. Regulación de los usos.

- Artículo 8.2. Tipos de usos.
 - 8.2.1. Uso principal.
 - 8.2.2. Uso complementario.
 - 8.2.3. Uso prohibido.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- Artículo 8.3. Estructura de uso.
8.3.1. Esquema.
- Artículo 8.4. Uso Residencial.
8.4.1. Definición y Categorías.
8.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- Artículo 8.5. Uso Terciario comercial: Comercio, Hostelero y Centro de Reunión.
8.5.1. Definición y categorías.
8.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- Artículo 8.6. Uso terciario Oficinas.
8.6.1. Definición y categorías.
8.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- Artículo 8.7. Uso Dotacional.
8.7.1. Definición y Categorías.
8.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
8.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.
8.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportiva.
- Artículo 8.8. Uso Industrial.
8.8.1. Definición.
8.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
8.8.3. Condiciones particulares de la clase garaje aparcamiento.
- Artículo 8.9. Uso de espacios libres y zonas verdes.
8.9.1. Definición y Categorías.
8.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- Artículo 8.10. Uso de infraestructura básica.
8.10.1. Definición y Categorías.
- Artículo 8.11. Uso de Red Viaria.
8.11.1. Definición y categorías.
8.11.2. Condiciones particulares.
- Artículo 8.12. Uso Agropecuario.
8.12.1. Definición y Categorías.
8.12.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

CAPITULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

- Artículo 9.1. Objeto y contenido.
- Artículo 9.2. Tipo de obras.
9.2.1. Mantenimiento.
9.2.2. Consolidación.
9.2.3. Recuperación.
9.2.4. Acondicionamiento.
9.2.5. Reestructuración.
9.2.6. Ampliación.
9.2.7. Demolición.
9.2.8. Nueva planta.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- Artículo 9.3. Condiciones que afectan a los ámbitos.
- 9.3.1. Ámbitos de actuación.
 - 9.3.2. Aprovechamiento.
 - 9.3.3. Densidad Residencial.
- Artículo 9.4. Condiciones que afectan a la Parcela.
- 9.4.1. Alineaciones oficiales.
 - 9.4.2. Parcela.
 - 9.4.3. Parcela edificable, parcela neta.
 - 9.4.4. Frente de parcela.
 - 9.4.5. Fondo de parcela.
 - 9.4.6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.
 - 9.4.7. Finca fuera de alineación.
 - 9.4.8. Espacios libres privados.
 - 9.4.9. Espacios libres públicos.
 - 9.4.10. Solar.
 - 9.4.11. Manzana, Manzana edificable.
 - 9.4.12. Rasantes, Rasantes oficiales.
- Artículo 9.5. Condiciones que afectan a las construcciones.
- Artículo 9.6. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- 9.6.1. Retranqueo a fachada.
 - 9.6.2. Retranqueo a linderos.
 - 9.6.3. Área de movimiento de la edificación.
 - 9.6.4. Fachadas de la construcción, línea de fachada.
 - 9.6.5. Fachada exterior, línea de edificación.
 - 9.6.6. Alineación fija de fachada.
- Artículo 9.7. Condiciones de Aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- 9.7.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.
 - 9.7.2. Superficie máxima construible.
 - 9.7.3. Superficie ocupable de parcela edificable.
 - 9.7.4. Fondo máximo edificable.
- Artículo 9.8. Condiciones de forma y buena construcción.
- 9.8.1. Tipos edificatorios.
 - 9.8.2. Altura de la edificación.
 - 9.8.3. Altura máxima de la edificación.
 - 9.8.4. Altura libre de pisos.
 - 9.8.5. Cubierta de la edificación.
 - 9.8.6. Construcciones por encima de la cubierta.
 - 9.8.7. Pared medianera, línea medianera.
 - 9.8.8. Cuerpos salientes sobre líneas de fachada.
 - 9.8.9. Elementos salientes.
 - 9.8.10. Entrantes en líneas de fachadas.
 - 9.8.11. Patios de luces y ventilación.
 - 9.8.12. Acceso.
 - 9.8.13. Escaleras.
 - 9.8.14. Cerramientos exteriores.
 - 9.8.15. Humedades e impermeabilización.
 - 9.8.16. Condiciones interiores de los locales.
 - 9.8.17. Humos olores y residuos.
 - 9.8.18. Ruidos.
 - 9.8.19. Normativa de Rango Superior.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

9.8.20. Condiciones especiales para construcciones provisionales.

CAPITULO 10. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

- Artículo 10.1. Ambito de aplicación.
- Artículo 10.2. Red viaria en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.
 - 10.2.1. Alineaciones y rasantes.
 - 10.2.2. Tránsito Peatonal y de vehículos.
 - 10.2.3. Materiales y tratamientos.
 - 10.2.4. Vados permanentes.
 - 10.2.5. Canalizaciones e infraestructuras.
 - 10.2.6. Alumbrado público.
 - 10.2.7. Alcorques.
- Artículo 10.3. Sistemas de espacios libres y zonas verdes.
 - 10.3.1. Alineaciones.
 - 10.3.2. Topografía.
 - 10.3.3. Materiales y texturas.
 - 10.3.4. Arbolado.
 - 10.3.5. Dotaciones y servicios.
 - 10.3.6. Infraestructura.
 - 10.3.7. Protección.
- Artículo 10.4. Espacios libres de parcela de equipamientos.
- Artículo 10.5. Otras condiciones de equipamiento.
 - 10.5.1. Aparcamientos.
 - 10.5.2. Seguridad.
 - 10.5.3. Vegetación.
- Artículo 10.6. Bases de cálculo para Redes y Pavimentaciones.
 - 10.6.1. Alumbrado público.
 - 10.6.2. Distribución de energía.
 - 10.6.3. Abastecimiento de agua potable.
 - 10.6.4. Red de distribución de Agua.
 - 10.6.5. Red de evacuación y saneamiento.
 - 10.6.6. Dimensionado de firmes (Suelo Urbano y Apto para Urbanizar).

CAPITULO 11. ORDENANZAS.

- Artículo 11.0. Generalidades.
- Artículo 11.1. Ordenanza 01. Edificación Cerrada.
 - 11.1.1. Definición.
 - 11.1.2. Grados.
 - 11.1.3. Tipologías edificatorias.
 - 11.1.4. Condiciones de parcelación.
 - 11.1.5. Condiciones de volumen.
 - 11.1.6. Condiciones de posición.
 - 11.1.7. Condiciones de uso.
 - 11.1.8. Condiciones Estéticas.
 - 11.1.9. Otras condiciones.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- Artículo 11.2. Ordenanza 02. Edificación Abierta Multifamiliar.
- 11.2.1. Definición.
 - 11.2.2. Tipologías edificatorias.
 - 11.2.3. Grados.
 - 11.2.4. Condiciones de parcelación.
 - 11.2.5. Condiciones de Volumen.
 - 11.2.6. Condiciones de posición.
 - 11.2.7. Condiciones de uso.
 - 11.2.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
 - 11.2.9. Otras condiciones.
- Artículo 11.3. Ordenanza 03. Edificación Abierta Multifamiliar.
- 11.3.1. Definición.
 - 11.3.2. Grados.
 - 11.3.3. Tipologías edificatorias.
 - 11.3.4. Condiciones de parcelación.
 - 11.3.5. Condiciones de volumen.
 - 11.3.6. Condiciones de posición.
 - 11.3.7. Condiciones de uso.
 - 11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
 - 11.3.9. Otras condiciones.
- Artículo 11.4. Ordenanza 04. Edificación Industria Jardín.
- 11.4.1. Definición.
 - 11.4.2. Grados.
 - 11.4.3. Tipología edificatoria.
 - 11.4.4. Condiciones de parcelación.
 - 11.4.5. Condiciones de volumen.
 - 11.4.6. Condiciones de posición.
 - 11.4.7. Condiciones de uso.
 - 11.4.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
 - 11.4.9. Otras condiciones.
- Artículo 11.5. Ordenanza 05 Equipamiento.
- 11.5.1. Definición.
 - 11.5.2. Ambito de aplicación.
 - 11.5.3. Tipologías edificatorias.
 - 11.5.4. Condiciones de parcelación.
 - 11.5.5. Condiciones de volumen.
 - 11.5.6. Condiciones de posición.
 - 11.5.7. Condiciones de uso.
 - 11.5.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
 - 11.5.9. Otras condiciones.
- Artículo 11.6. Ordenanza 06 Espacios libres y Zonas Verdes.
- 11.6.1. Definición.
 - 11.6.2. Grados.
 - 11.6.3. Condiciones de parcelación.
 - 11.6.4. Edificación e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.
 - 11.6.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
 - 11.6.6. Condiciones de uso.
- Artículo 11.7. Ordenanza 07. Servicios urbanos e infraestructuras.
- 11.7.1.- Definición.
 - 11.7.2.- Condiciones específicas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- 11.7.3. Condiciones de uso.
- 11.7.4. Condiciones estéticas.

- Artículo 11.8. Ordenanza 08. Red Viaria.
 - 11.8.1.- Definición.
 - 11.8.2. Condiciones de volumen.
 - 11.8.3. Condiciones de uso.
 - 11.8.4. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

- Artículo 11.9. Ordenanza 09. Edificación en eras.
 - 11.9.1. Definición.
 - 11.9.2. Grados.
 - 11.9.3. Tipologías edificatorias.
 - 11.9.4. Condiciones de parcelación.
 - 11.9.5. Condiciones de volumen.
 - 11.9.6. Condiciones de posición.
 - 11.9.7. Condiciones de uso.
 - 11.9.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
 - 11.9.9. Otras condiciones.

- Artículo 11.10. Ordenanza 10. Usos Especiales en fachadas de autovía.
 - 11.10.1. Definición.
 - 11.10.2. Grados.
 - 11.10.3. Tipologías edificatorias.
 - 11.10.4. Condiciones de parcelación.
 - 11.10.5. Condiciones de volumen.
 - 11.10.6. Condiciones de posición.
 - 11.10.7. Condiciones de uso.
 - 11.10.8. Condiciones estéticas, higiénica y de seguridad.
 - 11.10.9. Otras condiciones.

TITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO 12 REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- Artículo 12.1. Ambito de aplicación.
 - 12.1.1. Delimitación.
 - 12.1.2. División en sectores.

- Artículo 12.2. Condiciones Generales para su desarrollo. Régimen del suelo.
 - 12.2.1. Sistemas de actuación.
 - 12.2.2. Planes parciales de Ordenación.
 - 12.2.3. Polígonos de ejecución.
 - 12.2.4. Ejecución de infraestructuras y Sistemas generales.
 - 12.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización.
 - 12.2.6. Derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar.
 - 12.2.7. Edificación y urbanización simultánea.
 - 12.2.8. Edificaciones del sistema general y local.
 - 12.2.9. Parcelación.

- Artículo 12.3. Obligaciones de los Propietarios.

- Artículo 12.4. Régimen de la Propiedad.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Artículo 12.5. Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones privada.

12.5.1. Promotor

12.5.2. Garantía.

12.5.3. Plazos para presentación de Planes Parciales.

12.5.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.

12.5.5. Licencia de parcelación.

12.5.6. Paralización de Expedientes.

12.5.7. Incumplimiento de obligaciones.

12.5.8. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

12.5.9. Disolución de Juntas de Compensación.

12.5.10. Fijación de plazos en Suelo Urbanizable.

12.5.11. Deber de conservación.

Artículo 12.6. Fichas de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable).

Artículo 12.7. Coeficientes de Homogeneización para el Suelo Apto para Urbanizar.

TITULO ULTIMO.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

ANEXO N° 1: FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCION.

ANEXO N° 2: FICHAS DE LOS SECTORES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

ANEXO N° 3: MODELO DE CEDULA URBANÍSTICA.

ANEXO N° 4: ORDENANZAS ESPECIALES.

ANEXO N° 5: COORDENADAS DE LAS AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

1.1.1. Objeto y fundamento.

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Villarejo de Salvanés, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, y regulando el desarrollo, gestión y ejecución.

1.1.2. Naturaleza.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, constituyen la ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

1.1.3. Características.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio del ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de planeamiento mas adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- E. En el ámbito del Suelo no Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

ART. 1.2. AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal.

ART. 1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente de la fecha de publicación el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4º del artículo 10 de la Ley 10/1.998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en consonancia con el artículo 16 de Ley 16/1.985, del Patrimonio Histórico Español, la incoación del expediente de declaración de Bien de Interés Cultural producirá, desde su notificación al Ayuntamiento correspondiente, la suspensión de los efectos de las ya concedidas.

Asimismo, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 10/1.998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si de las disposiciones relativas a la incoación y/o declaración de un Bien de Interés Cultural, se dedujeran contradicciones con las disposiciones vigentes del planeamiento municipal, éste deberá modificarse oportunamente.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- D. Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.
- E. Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- F. Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco tradicional que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.
- G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.
- H. Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, Polígonos y Sectores.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca algunos de los supuestos descritos en la Norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

No se considerarán modificaciones de las Normas:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas Subsidiarias reservan al Planeamiento de desarrollo, según lo específico en estas Normas para cada clase de suelo.
- Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de Unidades de Ejecución, siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.
- La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por las Normas, se hallen o no previstos en ellas.
- Las modificaciones del Catalogo y Ordenanzas de Conservación producidas por la aprobación de Planes Especiales de protección, y dirigidas a una mayor y más precisa preservación del Patrimonio Histórico.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurran circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, previos los trámites oportunos, ésta podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en la Legislación Urbanística, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

ART. 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por las determinaciones de aplicación directa establecidas en la Legislación Urbanística y los Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica que en ejercicio de sus competencias pueda desarrollar la Comunidad Autónoma.

Será de aplicación la Disposición Adicional Primero punto 3, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992).

ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

DOC. I.	Memoria Informativa y justificativa.
DOC. II.	Planos de información.
DOC. III.	Normativa Urbanística.
DOC. IV.	Planos de ordenación.
DOC. V.	Catálogo.

ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde inicialmente al Ayuntamiento en ejercicio de sus facultades urbanísticas.

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

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.
- El plano de Clasificación del suelo y Estructura general del territorio expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.
- Sirve, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme al art. 1.5 de estas Normas.
- El plano de Calificación del Suelo contiene las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos.
- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.
- El plano de Catálogo de Bienes Protegidos, en su caso, contiene las determinaciones sobre catalogación de bienes y áreas de conservación. Sus determinaciones gráficas, como complemento de lo establecido en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos y en las Normas Generales de Protección prevalecen, sobre cualquier otra determinación.
- El Catálogo de edificios y elementos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecen sobre las condiciones de ordenación que se establecen para el área en que se ubiquen.

En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala y según lo expresado arriba. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente, las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. Clasificación del suelo.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para urbanizar (urbanizable) y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y calificación de este documento.

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

- A.** El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural. Su régimen general se regula en la Legislación Urbanística.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título II de estas Normas.

- B.** El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Legislación Urbanística. Su régimen general se regula en la Legislación Urbanística.

Su delimitación queda fijada en el plano de calificación del núcleo urbano y su régimen particular se recoge en el Título III de estas Normas.

- C.** El suelo apto para urbanizar (o urbanizable) comprende las áreas que por desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas, de acuerdo con la Legislación Urbanística. Su régimen general se regula la Legislación Urbanística.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título IV de esta Normativa.

2.1.2. Calificación de Suelo.

1. Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados. Se entiende por uso pormenorizado el detallado y preciso para un ámbito, unidad edificatoria o parcela.

2. En Suelo apto para Urbanizar y No Urbanizable las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo.

2.1.3.

Igualmente se define la "estructura general del territorio" a través de:

- A.** Los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- B. Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en ámbitos de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

ART. 2.2. SISTEMAS.

1. Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.
2. Son sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general del municipio o de ámbitos supramunicipales, y sistemas locales aquellos que están al servicio de ámbitos más reducidos de suelo, bien en unidades de ejecución a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas otras de carácter provisional a que se refiere la Legislación Urbanística, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

En el Suelo No Urbanizable estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el Suelo Urbano, y en el Apto para Urbanizar por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se puede constatar las diferencias entre ambas en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

Estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

Son los que, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada ámbito de ordenanza en el Suelo Urbano y apto para Urbanizar y a las señaladas en los capítulos 5 y 6, para los situados en Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de las permitidas en estas Normas, para el Suelo en que se esté incluido, debiendo solicitar licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo. En especial para el Suelo No Urbanizable, el procedimiento será el descrito en el art. 5.2. de estas Normas, en el curso del cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en las mismas.

En cualquier caso, no se permitirá obras de reforma o ampliación en estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado, previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio y la integridad del dominio público. Y en Suelo No Urbanizable en tanto no se hayan contemplado, las medidas particulares para cada instalación que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma pueden fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de Elementos Protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, y en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Estas se

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

ajustarán a lo especificado en el citado Cap. 4, de estas Normas y en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos complementario de las Normas Subsidiarias. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el Título II. Regulación del Suelo No Urbanizable, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras. Siguiendo en su caso, las determinaciones sobre documentación a presentar que se establece para cada tipo de obra en la memoria del catálogo de elementos protegidos.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas cuya situación sea disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en el ámbito de ordenanza de suelo Urbano en que se incluyen.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar, la seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación del inmueble, la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio y la integridad del dominio público.

Podrán autorizarse obras de consolidación en las condiciones de la Legislación Urbanística siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación que se establecen con carácter genérico en el art. 4.4. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos aspectos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones, cuando el uso sea incompatible con el de la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección al medio ambiente, seguridad o salubridad.
- Cuando esté prevista por la administración su demolición o adquisición en un plazo inferior o igual a quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable, a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.
- En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones propias del uso residencial.

2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

Para este tipo de instalaciones se estará a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1976.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1.

La aplicación de estas Normas se llevará según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

3.1.2.

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

3.1.3.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

3.1.4.- Informe preceptivo en instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Como consecuencia de lo que establece el artículo 31 de la Ley 10/1.998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid respecto a que la Consejería de Educación y Cultura emitirá informe preceptivo que será determinante de la resolución, antes de la aprobación provisional de todos los instrumentos de planeamiento, respecto del régimen aplicable a Bienes que constituyen al objeto de dicha Ley. Hay que señalar que tal circunstancia se entiende también extensible a todas las figuras de planeamiento de desarrollo de las determinaciones de los Planes o Normas.

Se deberá contar con informe preceptivo previo del cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de Octubre sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid para Todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, garantizándose que no se produce la ocupación de viviendas o aperturas de actividades en los Sectores de suelo apto para urbanizar y las Unidades de Ejecución mientras no se encuentre asegurada la correcta depuración y conexión, conforme a lo expuesto en el informe para su cumplimiento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 2/1.999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación.

Respecto a los Suelos Aptos para Urbanizar, Planes Parciales, etc, estos documentos deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.

Respecto a los Proyectos de Urbanización, el documento deberá incorporar la conformidad técnica de esta empresa en lo referente a la red de distribución de agua potable.

Todas las actuaciones que afecten a carreteras o glorietas, así como las que se sitúen en las zonas de afección de las mismas deberán contar con informe preceptivo del organismo titular de la carretera (Ministerio de Fomento o Dirección General de Carreteras de la comunidad Autónoma), en aplicación de la legislación de Carreteras (Ley 25/1.988 del Estado y Ley 3/91 de la Comunidad Autónoma), así como procederse al deslinde del dominio público.

ART. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Subsidiarias, son además de los establecidos en la Legislación Urbanística, los siguientes, para los cuales estas normas establecen determinaciones específicas:

- Planes Especiales.
- Ordenanzas Especiales.
- Planes Parciales de Ordenación.
- Estudios de detalle.
- Proyectos de urbanización y de obras ordinarias.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.2.3. Planes Especiales.

A. Contenido:

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en la Legislación Urbanística.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

1. DE MEJORA URBANA, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.

2. DE PROTECCION, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

3. DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

4. DE MEJORA DEL MEDIO RURAL, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

Plan Especial de Protección del Núcleo Urbano.

En caso de formularse un Plan Especial en la totalidad del núcleo tradicional, con el objetivo señalado en el apartado 2 del punto anterior, éste incorporará las siguientes precisiones:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

El ámbito deberá comprender, además del núcleo tradicional, aquellas áreas circundantes que conforman la fisonomía y el perfil del municipio. En todas ellas, el Plan tendrá el carácter de Protección y establecerá:

- Medidas precisas para el fomento y consecución de los usos agrícolas, pecuarios y recreativos existentes como complemento y factor enriquecedor de la vida urbana.
- Medidas precisas para la preservación del paisaje y el perfil del núcleo, delimitando cuidadosamente áreas receptoras y emisoras de vistas y definiendo las características para su especial protección.

El Plan contemplará un estudio tipológico de la edificación a conservar, con levantamiento de planos a escala mínima 1:50 y establecerá las determinaciones pormenorizadas para cada tipo de obra para cada uno de los elementos estructurales en cada tipología o edificio, al objeto de lograr las máximas condiciones de confort junto a la garantía de la pervivencia de las trazas y tipologías tradicionales.

La Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico razonando los criterios para la adopción de las determinaciones de planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.
- Incorporación, en su caso, al tratamiento de las diversas zonas que contemple el plan las medidas cautelares de investigación arqueológica previa precisa.
- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el término ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas establecidos por las Normas Subsidiarias.
- Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

En todo caso, la escala mínima para el casco tradicional será 1:500 y el ámbito tomará como referencia el establecido en el plano de Calificación del Suelo de estas Normas Subsidiarias, junto con los suelos no urbanizables periféricos definidos en el artículo 6.3.

A.1.

En el ámbito de "suelo urbano" los planes especiales contendrán, en su caso y para cada tipo:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidas en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

B. Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la Legislación Urbanística.

C. Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en la Legislación Urbanística.

3.2.4. Ordenanzas Especiales.

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regula aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, las actividades, las obras y edificios. Las Ordenanzas Especiales se atenderán a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local.

3.2.5. Planes Parciales.

Objeto:

Conforme a la Legislación Urbanística, los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar y concretar la ordenación propuesta en estas Normas subsidiarias para el Suelo Apto para Urbanizar.

A. Contenido.

Cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrá las determinaciones fijadas por la Legislación Urbanística, entre otros:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- La definición precisa del Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en la Legislación Urbanística habrá de incluir los distintos planos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.
- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Subsidiarias, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

B. Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Legislación Urbanística.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

C. Formulación.

La competencia par su formulación está regulada en la Legislación Urbanística.

3.2.7. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Planes Especiales y Planes Parciales.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tiene por objeto el acondicionamiento, en uno a varias fases, de un área.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en la Legislación Urbanística y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 10 de estas Normas (Condiciones generales de Urbanización) y lo establecido en el Capítulo 11 en la ordenanza correspondiente para la red viaria.

A. Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la Legislación Urbanística, además de las siguientes:

- Ambito de actuación a escala mínima 1:1.000.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización y la ordenanza correspondiente.
- Definición y diseño de elementos complementarios, acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B. Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo de suelo urbano. Se constituirá por ésta una garantía mínima del 6% del presupuesto de Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Siempre de conformidad con la Legislación Urbanística.

Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de ejecución o polígono.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

C. Tramitación.

La competencia para su formulación está regulada en la Legislación Urbanística.

3.2.8. Proyecto de Compensación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones de la Legislación Urbanística, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B. Tramitación y Formulación.

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

3.2.9. Proyecto de Reparcelación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refiere la Legislación Urbanística. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en la Legislación Urbanística. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determina de acuerdo a la Legislación Urbanística.

3.2.10. Proyecto de Expropiación.

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Legislación de Expropiación Forzosa y a lo regulado en la Legislación Urbanística.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una unidad de gestión por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos y el procedimiento será regulado por la Legislación Urbanística.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo urbano o Apto para Urbanizar (Urbanizable), se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial.

3.2.11. Proyectos de Parcelación.

A. Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación.

Su contenido será el siguiente:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano topográfico de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo No Urbanizable, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo urbano o Apto para Urbanizarla finca matriz se definirá a escala 1:1000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en el art. 3.4. y en el 5.2. en el caso del Suelo No Urbanizable.

3.2.12. Proyectos de edificación.

1. Documentación.

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciéndose especial mención al cumplimiento de las condiciones del planeamiento que les fuese de aplicación.

Estarán redactados por Técnico Superior y visados por el Colegio Oficial correspondiente conforme a lo dispuesto en la Ley General de la Edificación.

Contendrán las suficientes especificaciones técnicas como para que puedan ser dirigidas por técnico distinto al que la redactó, además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias y del Catálogo de Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

Los proyectos de edificación constarán de:

- Memoria.
- Pliego de Condiciones.
- Presupuesto y mediciones.
- Planos.
- Documentación complementaria de acuerdo con la clasificación de la obra de edificación.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales de edificación definidas en el Capítulo 9.2 de estas Normas.

2. Clasificación de las obras de edificación.

Se consideran los siguientes tipos definidos en el Artículo 9.2. de estas Normas:

- Mantenimiento.
- Consolidación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Ampliación.
- Reestructuración.
- Demolición.
- Nueva planta.

3.- Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien conceda la preceptiva licencia municipal.

Para iniciar la tramitación deberá presentarse ante el Ayuntamiento ejemplar del proyecto debidamente diligenciado y compromiso escrito de los técnicos superiores y medios que vayan a dirigir la obra.

3.2.13. Proyectos de obra menor.

Tendrán la consideración de obra menor los que por su escasa complejidad o nivel técnico, siempre que no comprometan la seguridad de las personas o bienes, no resulte necesario la redacción de un proyecto de edificación ni la asistencia de un técnico cualificado.

El proyecto de obra menor deberá comprender:

- Plano de situación de la obra.
- Descripción de las obras a realizar con realización de materiales de acabado.
- Presupuesto real de la obra.
- Croquis acotado, en caso necesario, de las obras a realizar.

ART. 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.3.1. Ámbitos de Actuación.

A. Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los planes que las desarrollan se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Ejecución.

B. Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Polígonos en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar o en Suelo Urbano, se realizará con los requisitos establecidos en la Legislación Urbanística.

C.- Formulación.

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en la Legislación Urbanística.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

3.3.2. Determinación del sistema de actuación.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.
- Ejecución forzosa.

Las Unidades de Ejecución no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de Compensación, salvo que la Administración fije otro sistema.

Las determinaciones del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetarán a los trámites establecidos en la Legislación Urbanística para la delimitación de polígonos. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio a petición de los interesados, de forma motivada.

3.3.3. Sistemas de Compensación.

A. Definición

El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuesto distintos.

A.1. Compensación en Polígonos o Unidades de Ejecución de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos del Polígono o Unidad de Ejecución, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe la superficie de cesión del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica según lo previsto en la Legislación Urbanística.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

A.2. Compensación de Polígonos o Unidades de Ejecución de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Ejecución.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con la Legislación Urbanística.

B. Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- B.1.** Cuando en Suelo Urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario.
- B.2.** Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio de los propietarios.
- B.3.** Cuando en Suelo Apto para Urbanizar el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que le corresponda.
- B.4.** Cuando no concorra ninguna de las causas que la hacen necesaria de acuerdo con la Legislación Urbanística.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios, de acuerdo con ellos y cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación, real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación además de las cesiones de derecho correspondientes.

C. Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de obligada reparcelación.

La reparcelación será necesaria de acuerdo a la Legislación Urbanística, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- a/** La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- b/** La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c/** La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Apto para Urbanizar.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta o simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación el ámbito del Polígono o Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de cuando con la Legislación Urbanística. Antes de la aprobación Inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en la Legislación Urbanística pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en la misma.

- a/ Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva.
- b/ Reparcelación simplemente económica: La parcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que proceden entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes.
- c/ Normalización de fincas: Cuando sea no necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán regulados en la Legislación Urbanística.

La firmeza de la vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda: Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas, producirá los siguientes efectos:

- a/ Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.
- b/ Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- c/ Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

D. Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización, de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

- D.1. Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- D.2. Si la reparcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre los terrenos del propietario, mediante hipoteca, que se podrá ejecutar por incumplimiento de los plazos de pago acordados.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamiento de las cuotas.

E. Cesiones de terrenos y obras de urbanización

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5. Sistemas de Expropiación y Ejecución Forzosa.

3.3.5.1.- Sistema de Expropiación.

A.- Objeto y procedimiento.

La expropiación será aplicable de acuerdo con la Legislación Urbanística.

- a/** Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- b/** Para la ejecución de los sistemas generales adscritos, o así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución.
- c/** Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales adscritos, o en suelo apto para urbanizar.
- d/** Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.
- e/** Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como otros usos declarados expresamente de interés social.
- f/** En los demás supuestos legalmente previstos.

Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad:

- a/** Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes básicos establecidos por la Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
- b/** En los supuestos de parcelación ilegal en suelo apto para urbanizar o no urbanizable.

En el caso de inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, la aplicación tendrá carácter facultativo en aplicación de la Legislación Urbanística.

Para la ejecución y procedimiento se estará a lo determinado en los artículos 199 y siguientes del Reglamento de Gestión.

B.- Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Legislación Urbanística.

3.3.5.2.- Sistema de Ejecución Forzosa.

En el sistema de ejecución forzosa, la Administración, actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

El procedimiento se realizará conforme lo establece la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de Madrid en su artículo 80 y siguientes.

3.3.6. Cesiones obligatorias.

- A. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Legislación Urbanística para cada uno de los tipos y categoría de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que las desarrollan.
- B. En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y dotaciones al servicio del Polígono o Unidad de Ejecución correspondiente, así como el suelo lucrativo destinado a albergar el aprovechamiento no susceptible de apropiación por el promotor de la Unidad o Polígono, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

En todo caso y con independencia de la división en polígonos cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales y rodadas.

3.3.7. Costes de la urbanización.

A. Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
- A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación.
- A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o de alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B. Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un Polígono o Unidad de Ejecución, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

- B.1. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado a ceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorvederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución o Polígono.
- B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción y distribución domiciliaria del agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).
- B.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
- B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono, Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Los particulares afectados por obras de urbanización de un Polígono o Unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de la instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C. Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

- C.1. A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio; o
- C.2. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

3.3.8. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un Polígono o Unidad de Ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiarias o en el Plan que desarrolle las mismas los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

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

3.3.9. Derecho a edificar y a la edificación.

1.- DERECHO A EDIFICAR

A.- Adquisición del derecho a edificar.

1º El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable y se hubiese adquirido previamente el derecho al aprovechamiento urbanístico mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los planos fijados.

2º Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

3º Edificación en parcelas urbanizadas

Solo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en la Legislación Urbanística, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga urbanizado el espacio público conforme a lo establecido por estas Normas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

B.- No adquisición del derecho a edificar.

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, de acuerdo con la Legislación Urbanística.

C.- Plazos para la edificación

- 1° El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.
- 2° El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

D.- Efectos de la extinción del derecho a edificar.

- 1° Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.
- 2° La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme a la Legislación Urbanística.

2.- DERECHO A LA EDIFICACION.

A.- Adquisición del derecho a la edificación.

- 1° El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.
- 2° Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación de acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta a proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

B.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.

- 1° La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable
- 2° Si aún no hubieran transcurrido los plazos oportunos el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.
- 3° Cuando por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquel momento y de acuerdo a la Legislación Urbanística.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

C.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística aplicable, o, en su defecto, en el de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase solo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

D.- Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.

- 1º La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.
La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.
- 2º El valor del terreno, a todos los efectos será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.
- 3º En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.
- 4º El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

E.- Edificación con exceso de aprovechamiento.

- 1º Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años; el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.
- 2º Solo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

ART. 3.4. LICENCIA, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCION.

3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la Legislación Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del Término Municipal por órganos del Estado en entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.4.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por la Legislación Urbanística.

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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Las denegaciones de las licencias deberán ser motivadas y fundarse en el incumplimiento de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la Reglamentación de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente, visado por el colegio profesional competente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

A. Licencias de Parcelación.

Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos por las Normas Subsidiarias.

En suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

La Licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de fincas.

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto la Legislación Urbanística, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por Técnico competente realizadas de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exige la Legislación Urbanística.

C. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de Proyecto de Edificación suscrito y visado por Técnico competente ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a las parcelas, según el tipo de obra que estas Normas contemplan para suelo urbano, y que se expresan en el art. 9.2 de estas Normas; así como las definidas para los elementos catalogados que se señalan en el documento del catálogo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto la parcela correspondiente no reúna las condiciones que se señalan en estas Normas para que pueda ser edificada.

D. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

La solicitud de estas obras, deberá acompañarse de aquellas exigencias que estas Normas establecen para cada tipo de obras en suelo urbano (art.9.2) y aquellas que se exigen para los elementos catalogados. Contendrán en todo caso como mínimo:

1. Plano de situación de la obra.
2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicado la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalen en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
3. Relación de materiales, textura y color de los acabados que se van a utilizar.
4. Presupuesto Real de la obra.
5. Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

E. Licencias de demolición.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar, además de lo establecido en el artículo 9.2 para este tipo de obras, como mínimo, testimonio de archivo, fotografías del edificio o parte del mismo a demoler.

En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

F. Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como, el volumen y periodicidad de los mismos.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad o Licencia de Primera Ocupación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a regímenes de autorización previa de los órganos urbanísticos competentes.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, nocivas y peligrosas y a la normativa posterior que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción, ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de esta, según dispone el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Los expedientes relativos a actuaciones que requieren previa autorización autonómica, en materia de Patrimonio Histórico, además de la documentación técnica de carácter general exigida por el planeamiento urbanístico, incluirán la documentación complementaria que a continuación se detalla:

- Memoria descriptiva, memoria de estado de conservación y planos de estado actual.
- Memoria justificativa de la solución adoptada y de su adecuación a la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.
- Fotografías exteriores e interiores de la zona de actuación, y de la relación con el entorno.
- Planos de alzados de estado actual y propuesta en los que se reflejen los edificios colindantes, para actuaciones que afecten a fachadas.

El sistema de medidas de protección del Medio Ambiente se articula mediante la Ley 10/91 de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente y posteriores Decretos que la modifican, y por tanto serán de obligado cumplimiento los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental y de la Calificación Ambiental para todas las actividades, proyectos y obras relacionadas en sus anexos y con los procedimientos establecidos en la referida Ley.

3.4.5. Caducidad y Prórroga.

El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad en su caso, con la normativa aplicable.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos.

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la correspondiente licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos a la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas, o en su caso del Plan Parcial ó Especial en que se basa si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordarán la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. Los usos dotacionales sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional o público (comercial u hotelero). En ningún caso supondrá la pérdida de la titularidad pública si la tuviere.

El cambio de uso se tramitará como modificación puntual de las Normas Subsidiarias, a excepción del cambio de uso dotacional a otro dotacional público.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificación se deberá a:

- A. Si el edificio está protegido o incluido en la ordenanza de conservación, lo establecido en su nivel de protección o en la ordenanza de conservación de la edificación.
- B. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- C. Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

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

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

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas. La Solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

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

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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

y como se establece en el artículo 25 de la citada ley, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 16/185, del Patrimonio Histórico Español, así como que cualquier declaración o incoación de expediente de ruina que afecte a un bien objeto de protección, será causa suficiente de utilidad pública para la expropiación forzosa del inmueble afectado.

3.4.9.3.- Demoliciones que afecten a bienes.

La necesidad de contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Educación y Cultura, previo informe del Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, para proceder a la demolición de un Bien de Interés Cultura o incluidos en el Inventario, (incoados o declarados), tal y como se establece en el artículo 26 de la Ley 10/1.998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Se dejará constancia, en todo caso, del carácter excepcional de tales situaciones.

3.4.10. Obra menor.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

Que la obra, ya sea de modificación o reforma, no podrá afectarse o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo, siempre y cuando:

La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el punto 3.4.3 D.

El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A.- Las que realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

1. Reparación del viario existente por deterioro del pavimento.
2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obra mayor.
3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos
4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
5. Colocación de postes de todo tipo.
6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B.- Obras auxiliares de la construcción.

1. Establecimiento de vallas de protección de obras.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

2. Construcción de puentes, andamios y similares.
3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.
4. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
5. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en mas de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
6. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estéticas.
2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
3. Reparación de cubiertas y azoteas, siempre que no afecten a elementos estructurales.
4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados de interés histórico-artístico.
5. Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.
6. Colocación de rejas.
7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
10. Ejecución de aseos, en viviendas y locales existentes.
11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Obras en las parcelas y en vía pública.

1. Establecimiento de vallas y cercas definitivas.
2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en mas de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO. 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

ART. 4.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

4.1.1. Definición.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección de medio ambiente y el patrimonio social, arquitectónico, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

4.1.2. Contenido.

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección del paisaje y de la escena urbana.
- C. Protección del patrimonio edificado.
- D. Atenuación de impactos negativos en los edificios.

4.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente por su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas o a la interpretación del espíritu de conservación del núcleo urbano y el medio natural que las preside.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas etc.), algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos que caracterizan al término municipal.

ART. 4.2. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

4.2.1. Protección medio ambiental. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental..

Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezcan la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en la materia.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- . Vertidos sólidos (basuras).
- . Vertidos líquidos (aguas residuales).
- . Vertidos gaseosos.
- . Contaminación acústica y vibratoria.
- . Protección contra incendios.
- . Desarrollo de actividades diversas.

Se regulará normativamente el control de los materiales procedentes de la ejecución de obras, debiéndose presentar en la solicitud de autorización el plan de vertido de tierras y demás materiales inertes. Para la cesión de la licencia el Ayuntamiento determinará el vertedero concreto al que debe dirigirse los residuos, el cual estará debidamente autorizado por la Comunidad de Madrid y de acuerdo con los Planes que pueda aprobar la Consejería de Medio Ambiente en la materia.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

4.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

- A. A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:
1. **Residuos de tierras y escombros.**
Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
 2. **Residuos orgánicos.**
Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radiactivos o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.
- B. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal.

4.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás legislación competente de conformidad con el texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001) en lo que se refiere a Autorizaciones de vertido de aguas residuales a cauce o al terreno que, en cualquier caso habrá de autorizar el Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del tajo).

Por otra parte se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, especialmente, en lo que se refiere a vertidos prohibidos y valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación. Así como el Decreto 62/1.994 de 16 de junio por el que se establecen las Normas Complementarias para la caracterización de estos vertidos, también de la Comunidad de Madrid.

4.2.3. bis. Residuos Bisanitarios y Citotóxicos.

Se deberá cumplir el Decreto 83/1999 por el que se regulan las actividades de producción y gestión de Residuos Biosanitarios y Citotóxicos de la Comunidad de Madrid.

4.2.4. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en la Legislación correspondiente.

4.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

- 1.- La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación de Condiciones Acústicas NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas, las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y demás legislación concurrente. En especial será de aplicación lo establecido en Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica por la Comunidad de Madrid.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

2.- Niveles de perturbación en el ambiente exterior.

Los ruidos se medirán de acuerdo a lo establecido en el Decreto 78/1999 de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, para cada zona de las previstas en estas Normas Urbanísticas, los valores establecidos en el Decreto 78/1999 de 27 de mayo por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica por la Comunidad de Madrid y que son los siguientes:

Valores límite de emisión de ruido al ambiente exterior:

1.- En aquellas zonas que a la entrada en vigor del Decreto 78/1999 se prevean nuevos desarrollos urbanísticos ningún emisor acústico, podrá producir ruidos que hagan que el nivel de emisión al ambiente exterior sobrepase los valores límite fijados en la siguiente tabla, evaluada según lo descrito en los Anexos Tercero, Cuarto, Quinto y Séptimo del Decreto 78/1999.

Área de sensibilidad acústica	Valores límite expresados en LAeq	
	Periodo diurno	Periodo nocturno
Tipo I (Área de silencio) Sanitario, Docente, Cultural.	50	40
Tipo II (Área levemente ruidosa) Residencial, Zona verde.	55	45
Tipo III (Área tolerablemente ruidosa) Hospedaje, Oficinas, servicios.	65	55
Tipo IV (Área ruidosa) Industrial.	70	60
Tipo V (Área especialmente ruidosa). Infraestructuras de transporte, Espectáculos.	75	65

2.- En aquellas zonas que a la entrada en vigor de este Decreto estén consolidadas Urbanísticamente los valores objetivos a alcanzar serán lo fijados en la siguiente tabla, evaluados según lo descrito en los Anexos Tercero, Cuarto, Quinto y Séptimo del Decreto 78/1999.

Área de sensibilidad acústica	Valores límite expresados en LAeq	
	Periodo diurno	Periodo nocturno
Tipo I (Área de silencio) Sanitario, Docente, Cultural.	60	50
Tipo II (Área levemente ruidosa) Residencial, Zona verde.	65	50
Tipo III (Área tolerablemente ruidosa) Hospedaje, Oficinas, servicios.	70	60
Tipo IV (Área ruidosa) Industrial.	75	70
Tipo V (Área especialmente ruidosa). Infraestructuras de transporte, Espectáculos.	80	75

3.- En las zonas a las que se refiere el apartado anterior, cuya situación acústica determine que no se alcancen los valores objetivos fijados, no podrá instalarse ningún nuevo foco emisor si su funcionamiento ocasiona un incremento de 3 dB (A) o más en los valores existentes o si supera los valores límites siguientes

Área de sensibilidad acústica	Valores límite expresados en LAeq	
	Periodo diurno	Periodo nocturno
Tipo I (Área de silencio) Sanitario, Docente, Cultural.	55	45
Tipo II (Área levemente ruidosa) Residencial, Zona verde.	60	50
Tipo III (Área tolerablemente ruidosa) Hospedaje, Oficinas, servicios.	65	60
Tipo IV (Área ruidosa) Industrial.	70	70
Tipo V (Área especialmente ruidosa). Infraestructuras de transporte, Espectáculos.	75	75

Valores límite de inmisión de ruido en ambiente interior.

1. Ningún emisor acústico podrá producir unos niveles de inmisión de ruido en ambientes interiores de los edificios propios o colindantes que superen los valores establecidos en la siguiente tabla, evaluados según lo descrito en los Anexos Tercero, Cuarto, Quinto y Séptimo del Decreto 78/1999

Área de sensibilidad acústica		Valores límite expresados en LAeq	
		Periodo diurno	Periodo nocturno
Tipo VI (Área de trabajo)	Sanitario	40	30
Tipo VI (Área de trabajo)	Docente	40	40
Tipo VI (Área de trabajo)	Cultural	40	40
Tipo VI (Área de trabajo)	Oficinas	45	45
Tipo VI (Área de trabajo)	Comercios	50	50
Tipo VI (Área de trabajo)	Industria	60	55
Tipo VII (Área de vivienda)	Residencial habitable	35	30
Tipo VII (Área de vivienda)	Residencial servicios	40	35
Tipo VII (Área de vivienda)	Hospedaje	40	30

2.- Para actividades no mencionadas en el cuadro anterior, los límites de aplicación serán los establecidos por usos similares regulados.

Continuo Equivalente correspondientes al ruido del tráfico en la situación postoperacional, calculados mediante modelo de predicción, o cualquier otro sistema técnico adecuado, no superen 65 y 55 dB (A) durante el periodo diurno y nocturno, respectivamente, referidos a las fachadas de los edificios existentes o contemplados en el planeamiento urbanístico correspondientes a áreas de sensibilidad acústica de tipo I y II. Tampoco podrán superarse los niveles de transmisión de vibraciones previstos en el artículo 15 del Decreto 78/1999.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- C.- Protección de plantaciones y masas forestales.
- D.- Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias, etc.
- E.- Mantenimiento de los cultivos en mosaico como paisaje singular característico de las Campiñas del sureste.

B. DE LA IMAGEN DEL NUCLEO URBANO Y DE LA ESCENA URBANA.

4.3.2. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para la cual se evitará la ruptura del mismo, existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de este.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde del perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

4.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana del Casco Antiguo.

Se protegerá, conservará y repararán daños de la trama urbana que caracteriza el Casco Antiguo, impidiendo la desaparición de alineaciones originales con pretextos de la regularización de las mismas. Se cuidará especialmente, en su caso, el tratamiento superficial de las áreas urbanas que en dicho casco se contengan, debiendo hacerse referencia a las tipologías, fábricas y otros elementos propios del núcleo.

4.3.4. Conservación de los espacios.

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo los interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las presentes Normas definen la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

4.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.

En correspondencia con lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación (Art. 9.6.3) de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas, bien de piedra o bien de ladrillos de color uniforme, o de mampostería. También podrán enfoscarse y encalarse, o pintarse en blanco o colores terrizos.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores apagados: ocre, sepia, terrosos, pardos, etc. o en blanco.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

4.3.6. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de accesos a edificios o por vías públicas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

4.3.7. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados o se realizarán en materiales resistentes a la corrosión.

4.3.8. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad.

Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

4.3.9. Anuncios.

Se prohíbe expresamente:

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

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

- 1.- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respecto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones más específicas que se imponen respecto de la edificación o elementos protegidos en las ordenanzas de edificación.
- 2.- Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privado, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
- 3.- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- 4.- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- 5.- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (tanto condiciones generales como particulares de cada zona o por la materia) quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

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

4.3.10. Señalización de tráfico.

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

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

4.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

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

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las Condiciones Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

4.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbano.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, puedan aprobarse en cada caso.

4.3.13. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán en todo caso cumplir estas Normas Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso.

ART. 4.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

4.4.1. Articulación de la protección. Criterios de intervención.

La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren, y mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación del casco antiguo y sus ensanches.

Cualquier proyecto o intervención en los Bienes de Interés Cultural o en los incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, incoados o declarados, y/o en sus entornos de protección, previa licencia municipal y autorización del organismo competente, se redactará o ejecutará de acuerdo con los criterios de intervención fijados en el artículo 32 de la Ley 10/1.998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 16/1.985, del Patrimonio Histórico Español, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística municipal.

En caso de contradicción con tal normativa, prevalecerá lo dispuesto por la legislación sobre el Patrimonio Histórico y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 10/1.998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberán ajustarse dichas normativas mediante las modificaciones oportunas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

4.4.2. Régimen de usos.

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma.

4.4.3. Estructura y tipos de protección.

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

1. PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.
2. PROTECCION DE ZONAS URBANAS.
3. PROTECCION DE VISTAS.
4. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.
(cautelar).

4.4.4. Protección individualizada de elementos.

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

Grado 1º.- PROTECCION INTEGRAL.

Que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza de excepcional valor arquitectónico y de significación cultural o ciudadana, y los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Grado 2º.- PROTECCION ESTRUCTURAL.

Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

Grado 3º.- PROTECCION AMBIENTAL ESPECÍFICA.

Que se aplica a edificios que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, sin perjuicio de la protección ambiental que se instrumenta desde las ordenanzas de zona de las áreas centrales del núcleo urbano.

4.4.5. Protección de las zonas urbanas.

La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el casco antiguo definida en planos, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

- 1º Por una parte unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.
- 2º Y por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, se genera una protección ambiental continua en toda la zona.

Los edificios comprendidos en este ámbito deben conservar su estructura y disposición general, manteniendo aquellos elementos (patios, escaleras, etc.) que le confieran carácter, así como su aspecto exterior. Se establece para todos los edificios definidos en este ámbito un grado de PROTECCION AMBIENTAL.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

4.4.6. Protección de vistas.

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística, para la totalidad de las áreas urbanas periféricas, posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales, y asimismo los fondos singulares sobre los que se recorte el perfil.

4.4.7. Protección de yacimientos arqueológicos.

Los bienes catalogables de este tipo requerirán para su protección de la delimitación de las áreas afectadas, que con carácter precautorio han de ser sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades que impliquen movimientos de tierras u otros.

Los trabajos de identificación, delimitación y definición de las normas de protección que en su caso se les aplicarán corresponden a la Consejería de Cultura. En el Catálogo complementario se delimitan o delimitarán los ámbitos aproximados que tendrán en todo caso la consideración de anotación preventiva de conformidad con lo establecido en la Legislación Urbanística.

4.4.8. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.

A continuación se exponen por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar.

A.- Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el 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 ni 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 volado, la limpieza y 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 de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá 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.

B.- 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 e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan 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 o justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

C.- Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

D.- Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destinen, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurales) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como una determinada época y tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurales, 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 de obras 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 estructurales o significativa no quedan afectados por dichos cambios.

E.- Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurales operando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, 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 diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

En cualquier caso, y de forma excepcional si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriere, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que no necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente. A tal efecto el departamento competente en materia de patrimonio arquitectónico de la Comunidad Autónoma deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden necesaria para la mejor comprensión de la propuesta, que deberá contar con un informe pericial de la situación real física de los cerramientos, sus condiciones estructurales, materiales y terminaciones.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos de los elementos catalogados en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con estos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

F.- 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 o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad de alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

G.- Obras de demolición.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta 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 ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y 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 personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, este se declarará 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.
- b) El 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.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

La incoación de un expediente de declaración de ruina del inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrá dar lugar a la iniciación de procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

4.4.9. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

Grado 1º PROTECCION INTEGRAL.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogada, dotándole excepcionalmente del uso o usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueda ser de entre las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, todos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma competente en la material.

Grado 2º. PROTECCION ESTRUCTURAL.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes 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 descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento.

Grado 3º. PROTECCION AMBIENTAL ESPECÍFICA.

Las obras que se 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.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración.

Asimismo se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión.

En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

Se consideraran excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior de la edificación, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad Autónoma.

El mismo carácter de excepcionalidad, y por tanto sometido al mismo trámite de informe antes señalado, estará sujeta las actuaciones 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 y texturas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

4.4.10. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas etc.

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

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidario con una edificación afectada por él.

4.4.11. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderá asimismo a cubiertas, medianerías chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

TITULO II

REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO 5.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

ART. 5.1.- AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

5.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser preservados del proceso urbanizador, potenciados y conservados, así como restaurados para los usos propios del mismo. La delimitación de este suelo viene determinada en el Plano de Clasificación del Suelo.

El régimen del Suelo No Urbanizable se regirá por las determinaciones establecidas en el art. 9 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y valoraciones y el art. 1 del R.D. Ley 4/2000 de 23 de Junio sobre Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte (B.O.E. de 24-6-2.000).

5.1.2. Categorías de Suelo No Urbanizable.

El suelo No Urbanizable se divide en categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos que son:

- 1.- Suelo No Urbanizable Preservado.
- 2.- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido con las siguientes áreas diferenciadas.
 - Clase I. Espacios protegidos.
 - I.1. Cauces y riberas.
 - I.2.- Vías pecuarias.
 - Clase II. Espacios Forestales en Régimen Especial.
 - Clase III. Espacios de interés Forestal y Paisajístico.
 - Clase IV. Espacios de Interés Edafológicos y Agrícolas.Suelo No Urbanizable protegido por un Interés Arqueológico.
Espacios singulares: Carrizales y espacios catalogados.

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el Plano de Clasificación del Suelo.

La regulación de estas categorías se establece en el Capítulo 6 de estas Normas.

Con independencia de esta división en categorías, en Suelo No Urbanizable se establecen usos específicos singulares, que se regulan además de por sus condiciones establecidas para la categoría de suelo correspondiente, por directrices específicas de ordenación, preservación del medio e impacto para cada uno de ellos de acuerdo a lo definido en la presente normativa.

5.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento (BIAS), minas, patrimonio histórico artístico y declaración del BIC, medio ambiente, navegación aérea, etc.

5.1.4. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que quedan afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

5.1.5. Infraestructuras territoriales.

En el plano de Clasificación del Suelo se definen las infraestructuras básicas del territorio que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en estas Normas para las instalaciones o dotaciones de carácter público.

Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste a los trámites administrativos previstos en la legislación.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

ART. 5.2.- REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

5.2.1. Régimen de la propiedad del suelo.

Las facultades y derechos que definen el derecho de propiedad de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable se regulan por la Legislación Urbanística.

En cualquier caso el suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

Las edificaciones permitidas que se regulan en la presente Normativa lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que estén asociados al mismo, y excepcionalmente de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

5.2.2. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeren en estas Normas para el Suelo No Urbanizable están sujetas a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetos a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad Autónoma las parcelaciones, los usos y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos en la presente Normativa así como cualquier otro establecido por la Legislación Urbanística vigente.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni de la naturaleza del suelo.

5.2.3. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas de esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, sin subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio-Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades, incluso por falta de exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización. En todo caso la inclusión de los terrenos en cualquiera otra clase de suelo, requerirá su previa autorización de acuerdo a la Legislación Urbanística vigente.

Las instalaciones existentes en el Suelo no Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación", tal y como se recoge en la Presente Normativa, artículo 137 de la Ley de Suelo, quedando sujeta al régimen establecido en el artículo 2.4.3. de estas Normas Urbanísticas.

Art. 5.3.- DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

5.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la Legislación Urbanística, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues:

A.- Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.

B.- Protección de vías de comunicación.

C.- Protección del Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.

D.- Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.

E.- Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.

F.- Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.

G.- Ejecución de sistemas generales de infraestructuras.

Se podrán redactar también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Esta exigencia podrá ser decidida en cada caso por el Ayuntamiento, la Consejería de Política Territorial o cualquier otra Administración competente de la instalación de que se trate.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

5.3.2. Determinaciones.

Dichos planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

ART. 5.4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.

5.4.1. Oportunidad.

En la tramitación de la calificación urbanística de una instalación o edificación, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, si las circunstancias lo requiriesen o fuese exigible legalmente, conforme a las actividades y sus características que se regulan en los Anexos de la mencionada normativa de la Comunidad de Madrid, así como el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto nº 1131/1988, de 30 de Septiembre.

Cuando por razón del objeto de la solicitud determinante del procedimiento de calificación urbanística fueran preceptivas de conformidad con la legislación antes referida la evaluación y declaración del Impacto Ambiental, el requerimiento de éstos por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y transporte suspenderá la instrucción del procedimiento e interrumpirá el cómputo del plazo máximo para resolver sobre la calificación.

5.4.2. Fines.

Los contenidos en los estudios de Impacto Ambiental podrán verse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- A.- La situación de la instalación en el medio.
- B.- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados etc.
- C.- El tránsito de vehículos.
- D.- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- E.- El uso impropio del medio físico.
- F.- En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la presente normativa.

5.4.3. Método, tramitación, resolución y efectos.

El contenido, método, tramitación, resolución y efectos para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental se atenderá a lo establecido en la legislación ambiental que sea de aplicación en cada caso.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

ART. 5.5. PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

5.5.1. Concepto de Parcelación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque seña meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

5.5.2. Carácter rústico.

A.- En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten el Decreto 65/1.989 de la Comunidad de Madrid donde se establecen las unidades mínimas de Cultivo.

Se fija para el territorio de la Comunidad de Madrid la extensión de unidades mínimas de cultivo en:

- 7.500 m² (0,75 Ha) para los terrenos considerados por el presente Decreto como regadío.
- 30.000 m² (3 Ha) para los de secano.
- 300.000 m² (30 Ha) para los considerados monte.
- Excepcionalmente, 2.000 m² para los terrenos soporte de instalaciones y construcciones que reúnan conjuntamente los siguientes requisitos.
 - 1º.- Que no se destinen a vivienda.
 - 2º.- Que funcionalmente no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos.
 - 3º.- Que sean consideradas como actividades compatibles según el presente Decreto.

En todo caso, estos terrenos han de tener la consideración de fincas independientes.

B.- Las parcelaciones en suelo no urbanizable estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo dispuesto en el párrafo siguiente.

C.- La licencia municipal para las parcelaciones en suelo no urbanizable sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida en la Legislación relativa a Unidades Mínimas de Cultivo.

D.- El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros, así como las derivadas de las actividades mineras

E.- En Suelo no Urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda producirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en la presente normativa.

F.- En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riego de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la presente normativa.

G.- Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

5.5.3. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación en suelo no urbanizable cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de la Legislación urbanística o de las determinaciones de esta Normativa.

5.5.4. Licencias y autorizaciones anteriores.

No podrán autorizarse una parcelación en suelo no urbanizable cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior, ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

5.5.5. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

5.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

5.5.7. Edificaciones existentes.

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de agricultura, requiriéndose el informe de acuerdo con la Legislación Urbanística de la Comunidad Autónoma, acompañado de informe emitido por la Corporación Municipal.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en suelo no urbanizable, será la siguiente:

I.- Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

A.- Objetivos de parcelación.

B.- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

C.- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

D.- De existir, se describirá asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificativas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en su caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

II.- Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas.

III.- Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.

IV.- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

V.- En el caso de tratarse de suelo de regadío, deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos previstos en la Legislación de Unidades Mínimas de Cultivo.

VI.- Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

ART. 5.6. NUCLEO DE POBLACION.

5.6.1. Concepto.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

5.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- B.** Cuando situado una circunferencia de sesenta (60) metros de radio con centro en la edificación que se proyecte, se dé la circunstancia de que queden incluidas, además, otras cinco edificaciones destinadas a uso residencial.
- C.-** Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
- 1º Cuando la edificación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
 - 2º Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firma para rodadura superior a tres metro; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Dirección General de Agricultura y Alimentación, y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
 - 3º Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
 - 4º Por la sucesiva alineación de tres o mas edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

ART. 5.7. REGIMEN DE USOS.

5.7.1. Son los usos principales o característicos del Suelo No Urbanizable:

- Los agropecuarios o forestales.
- Las actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

5.7.2. Son usos compatibles:

- Los definidos en el Artículo 53 de la Ley 9/95.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- La industria que, por su carácter peligroso no pueda ser enclavada en medio urbano.
- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a los usos admisibles y sea estrictamente necesaria para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación según se define en el artículo 53.2 de la Ley 9/95.

5.7.3. Son usos prohibidos todos los demás.

5.7.4. Las Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

ART. 5.8. REGULACION PARTICULARIZADA DE LOS USOS.

5.8.1. Uso Agropecuario.

El uso agropecuario comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o en regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpia y entresaca de masas forestales, la

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

- Instalaciones anejas a la explotación como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.
- Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que emplacen.
- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación al respecto de la Comunidad Autónoma.

5.8.2. Las actividades extractivas comprenden:

- Las canteras.
- La extracción de arenas y áridos.
- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.
- Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Comunidad Autónoma y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:

- Ambito de la actuación, reflejado en un plano cartográfico oficial de la Comunidad Autónoma.
- Clases de recursos a obtener y uso de los productos.
- Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

5.8.3. Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas:

Se considera como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

- A.** De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren adaptación del medio y la capa vegetal y con obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.
- B.** De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

Para la implantación de los primeros se exigirá la elaboración de un Proyecto de Ejecución para el ámbito necesario.

Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Proyecto de Ejecución con las siguientes condiciones:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- El ámbito será además de la parcela en la que se pretende ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El ámbito será definido con criterios topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.).
- El Proyecto concretará las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta. Esta nunca tendrá una altura mayor de 4,5 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.

La superficie edificada total que el proyecto contenga agota la edificabilidad permitida para la actividad que se solicita.

La documentación contendrá:

Justificación de la necesidad del emplazamiento.
Estudio de impacto sobre el medio físico.
Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
Sistemas de depuración de vertidos.
Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.
Programación y fases.
Gestión del proyecto.

La autorización y posterior licencia municipal de los dos tipos de actividades, vendrán precedida por la preceptiva calificación urbanística.

5.8.4. Otros usos contemplados en la legislación urbanística.

Serán también autorizables todos aquellos usos definidos en la legislación urbanística, y concretamente en el artículo 53 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

5.8.5. Usos vinculados a las obras públicas:

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje, puestos de socorro.
- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se consideran a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el establecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

5.8.6. Industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

- Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

La autorización y posterior licencia municipal de este tipo de industrias vendrán precedida del preceptivo Informe de Evaluación Ambiental calificación urbanística, así como, en su caso, de la Declaración de Impacto Ambiental.

5.8.7. Vivienda Unifamiliar.

Sólo será autorizable el uso de Vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación, de las reseñadas en los apartados a), d) y f) del artículo 53.1 de la Ley 9/95. Para estos casos se fijan los siguientes parámetros:

- La edificabilidad máxima permitida es de 0,02 m²/m².
- La altura máxima será de 7,00 metros y dos plantas. Los retranqueos mínimos a cualquier linde serán de 5 metros y de 20 metros a vía pública.

ART. 5.9. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION.

5.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

1. Casetas para almacenamiento de aperos.

Su superficie máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo y nunca excederá de 50 m² construidos. La altura máxima será de 4,50 metros medidos desde el terreno a la cumbre.

Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos.

Se construirán en piedra o en cualquier material siempre que se revista y se pinte en colores ocre o tonos claros. Se cubrirán con teja curva.

2. Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

Su superficie no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate y su retranqueo mínimo igual a su altura.

Resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.

3. Establos, granjas:

Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.

Se separarán un mínimo de 15 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m². No podrán autorizarse construcciones sobre fincas que no cumplan la superficie mínima establecida por la Legislación Agraria.

Los proyectos contemplarán la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

5.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas:

La superficie máxima edificable será la necesaria para la instalación.

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

4. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, y en ningún caso sobrepasará en su base los 0,50 metros sobre la rasante en cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima de 2,00 metros de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, cerrajería, alumbrado sin púas, etc.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios espino, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que pueda tener un ancho superior a 12 metros, o del régimen específico de las Vías pecuarias.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

En Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido quedan prohibidos los vallados y cercados de todo tipo que afecten contra las condiciones de especial protección en cada ámbito.

5. Condiciones estéticas.

I.- Condiciones estéticas generales.

En aplicación de lo establecido en la Legislación Urbanística, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones de inclinación similar a los habituales, en el entorno, quedando prohibido el empleo de cubiertas planas.

Se recomienda el uso de la piedra o el enfoscado en colores terrosos al enfoscado, en paramentos verticales y la cubierta de teja cerámica curva.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado.

II.- Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones y a las áreas de aparcamiento cuando las hubiere con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno natural.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

III.- Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organos de la Comunidad Autónoma competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

- IV.- Carteles.

La instalación de carteles al borde de las carreteras se limitará a los de señalización e información, prohibiéndose los de carácter publicitario, sin perjuicio de la legislación sectorial.

ART. 5.10. CONDICIONES DE LA RED VIARIA.

5.10.1. Carreteras.

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidas a las limitaciones y servidumbres que determina la Legislación Urbanística y de la Legislación de Carreteras Estatal (Ley 25/1.998 de Carreteras de 29 de Julio) y de la Comunidad de Madrid (Ley 3/91 de 7 de Marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/93 de 11 de Marzo).

Los instrumentos urbanísticos que desarrollan las presente Normas Subsidiarias serán remitidos para su oportuno informe. Dichos instrumentos contendrán la definición técnica de las glorietas referidas, que deberán adoptarse a las directrices de esta Dirección General.

Se deberá respetar la zona de protección de las carreteras; según el cuadro adjunto en función del tipo de vía (quince metros (15) de anchura en carreteras autonómicas medidas desde el borde exterior de la explanación. La zona de protección es de aplicación en suelos aptos para urbanizar y en suelos no urbanizables.

Se clasifica como sistema general viario las carreteras y su zona aledaña de dominio público según el cuadro adjunto en función del tipo de vía (Tres (3) metros en las Carreteras Autonómicas y ocho (8) metros en Autovías.

Es de aplicación la Ley 3/91 de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y en concreto los artículos relativos a la coordinación entre planeamiento viario y planeamiento urbanístico y los artículos referidos a uso y defensa de las carreteras.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario o su zona de protección, se deberá pedir permiso a la Dirección General de Carreteras correspondientes.

El informe de los aspectos que puedan afectar a carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento.

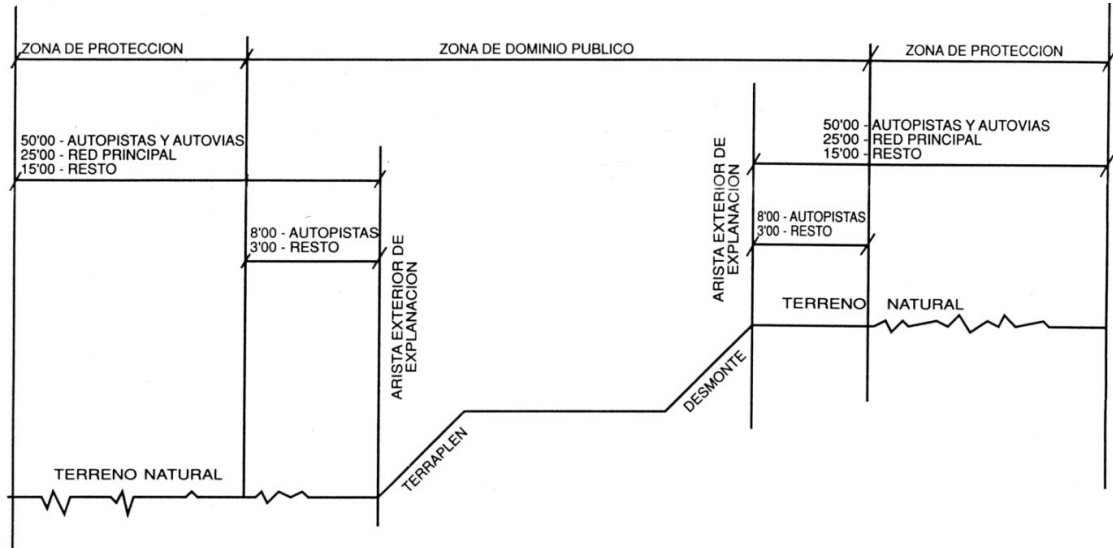
Atendiendo al artículo 28 de la Ley de Carreteras y artículo 102 del Reglamento General de Carreteras, el Ministerio de Fomento es el competente para establecer los lugares donde pueden establecerse accesos a las carreteras estatales. En el caso de carreteras estatales la autorización de accesos o modificaciones de los existentes es competencia del Ministerio de Fomento con independencia de la calificación del suelo por donde discurre la carretera.

Por todo ello las conexiones a las vías de servicios, glorietas y accesos a las carreteras deben ser autorizadas expresamente por la Dirección General de Carreteras de acuerdo con la legislación vigente.

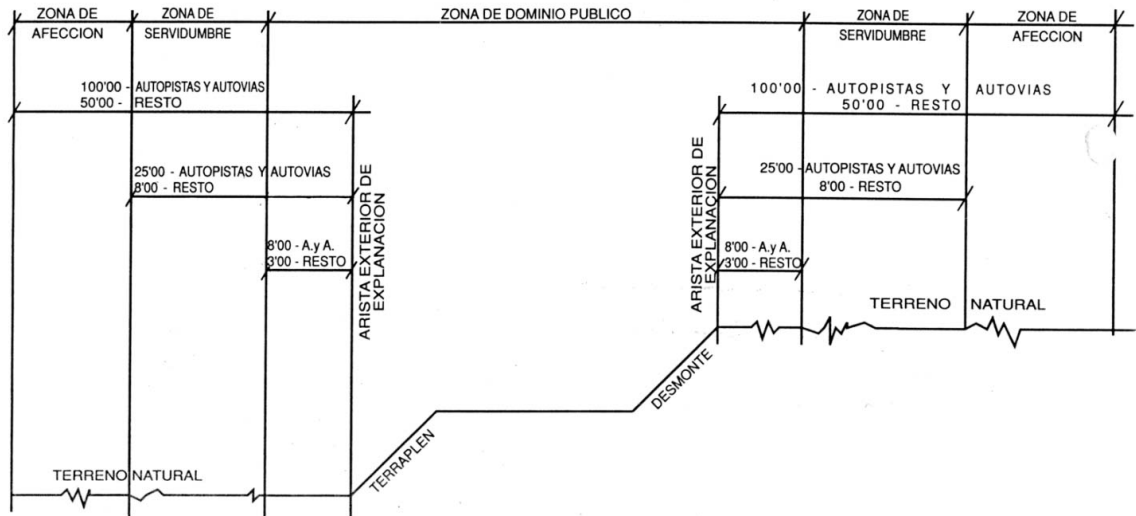
La Ley de Carreteras señala en su artículo 25 que a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera que prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. En la autovía, la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros, medios horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima (línea blanca que separa calzada de arcén. Para ramales de enlace esta distancia se reduce a 25 metros. Las alineaciones que se fijen deben respetar esta distancia.

Para las nuevas construcciones colindantes con la autovía deben preverse los medios de protección acústica necesarios.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES



LEY AUTONOMICA DE CARRETERAS.



LEY ESTATAL DE CARRETERAS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

En base al art. 8.3.2. del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid no se permitirán las plantaciones de arbolado en la zona de dominio público salvo autorización expresa, por incidir en la seguridad vial y afectar al servicio que presta la carretera.

Los nuevos desarrollos deberán ajustarse a la Ley 3/91 de Carreteras a la Ley 3/91 de Carreteras de la Comunidad de Madrid y Reglamento Decreto 29/91 de 11 de marzo.

Toda actuación contenida en las Normas de Planeamiento que afecte a carreteras, incluidos sus elementos funcionales, deberá ser previamente autorizada por la Dirección General titular de la carretera, para lo cual se presentará solicitud formal y proyecto constructivo según la legislación vigente.

5.10.2. Caminos.

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

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

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto del aquí señalado.

El ancho de pista afectado será de 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcén cuneta 0,5 m. de ancho.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO. 6.- REGULACIÓN POR CATEGORÍAS

ART. 6.1. SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO

Comprende los suelos del término municipal no incluidos en otras categorías de suelo protegido, destinados en su mayor parte a cultivos extensivos de secano o pastos, y que se preservan del proceso urbanizador.

Se consideran usos propios de este suelo el agrícola, forestal, ganadero, cinegético y asociados al medio rural. Se consideran compatibles los de infraestructuras y extractivos, así como las dotaciones, equipamientos e instalaciones no compatibles con el medio urbano.

Calificaciones urbanísticas o informes:

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo solo 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 alguna 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) Depósito de materiales y almacenamiento de maquinaria al aire libre, sin instalaciones ni construcciones de carácter permanente.
- d) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de las redes de infraestructuras básicas o servicios públicos (art. 53, apdo. d).
- e) Instalaciones complementarias al servicio de la carretera (art. 53, apdo. e).
- f) 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).

Condiciones particulares.

El uso de vivienda, vinculado a los usos propios y compatibles del suelo, solo 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, en particular, se ajustarán a las condiciones especificadas en la Clase III.

Se prohíbe expresamente la sustitución del olivar por otros usos o actividades no relacionado con la explotación de los recursos naturales, y su eliminación como cultivo agrícola, salvo motivaciones fundamentadas en un mayor rendimiento agrícola de los terrenos.

ART. 6.2. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

El criterio imperante en la delimitación del Suelo No Urbanizable Protegido radica en la protección de los recursos ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto, constituyen los valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas (cauces) por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajística.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Al Suelo No Urbanizable especialmente protegido le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, así como las normas generales establecidas en el capítulo anterior en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Los correspondientes ámbitos que abarca cada categoría de Suelo No Urbanizable Protegido son los definidos en el Plano de Clasificación del Suelo, con la salvedad de las bandas lineales de afección en cauces y láminas de agua que se establecen en el presente capítulo que en todo caso se sujetarán a la legislación de Aguas, aún cuando no estuvieran especificadas en planos.

Hay que tener en cuenta que en algunas de estas áreas se solapan las distintas categorías que definen su grado de protección, en cuyo caso se aplicarán las determinaciones más restrictivas del conjunto de las establecidas.

6.2.1.- SNU Protegido Clase I. Espacios protegidos.

Se incluyen en esta categoría los espacios que gozan de algún régimen específico de protección en virtud de disposiciones adoptadas de conformidad con la legislación en vigor, los cauces, zonas húmedas, sotos y riberas, y el sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal.

Dentro de esta categoría se definen las siguientes zonas:

6.2.1.1.- Cauces y riberas.

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por el texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001).

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Abarca este espacio, como mínimo y cuando no esté grafiado en el plano de clasificación de Suelo, una franja de 25 m. en corrientes continuas y 15 metros en corrientes discontinuas, a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Calificación urbanística o informes.

Sin perjuicio de lo establecido en el vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo 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 dicho espacio (art. 53, apdo. d).
- 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).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

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 efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración, se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el Organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento 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 afección a la vegetación ripícola existente.

En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

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.

6.2.1.2. Vías Pecuarias.

Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal clasificado por Orden ministerial de 8 de octubre de 1.969 y 20 de mayo de 1.974.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en materia de Vías Pecuarias y concretamente la ley 8/1.998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Se considerarán usos incompatibles el resto de los posibles.

Las vías pecuarias clasificadas en el término municipal de Villarejo de Salvanés, según la documentación existente en la Dirección General de Agricultura y Alimentación, son las que se enumeran a continuación:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Nº	VIAS PECUARIAS	ANCHURA (M)
1	Vereda del Cañuelo.	20.89
2	Vereda de San José.	20.89
3	Vereda de las Esperillas.	33.43 ; 20.89 (según tramos).

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.

El artículo 43 de la Ley 8/98, define las prohibiciones especiales en vías pecuarias, entre las que destacan, extracción de rocas, áridos y gravas, vertidos de cualquier clase y el asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza. Ello implica la imposibilidad de conversión de este dominio público en vial de comunicación para el tránsito motorizado en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Los equipamientos (conducciones de agua, electricidad, etc.) para urbanización de las parcelas colindantes con las vías pecuarias, deberán situarse fuera de este dominio público. En caso necesario de cruce de vías pecuarias por estos equipamientos será imprescindible autorización previa de la Dirección General de Agricultura y Alimentación antes de la ejecución de las instalaciones.

6.2.2.- SNU Protegido Clase II. Espacios Forestales en Régimen Especial.

Incluye los terrenos del término municipal afectos al régimen especial establecido en la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del referido texto legal, y complementariamente, en todo aquello que no resultase contradictorio con ellas, por las que se especifican en estas Normas.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene.

Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el ganadero extensivo y los aprovechamientos ocio-recreativos y cinegéticos, que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

Calificaciones urbanísticas o informes.

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo solo 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 objetivos siguientes.

- a) Edificaciones o instalaciones no productivas encaminadas a la protección del uso forestal (art. 53, apdo. a).
- b) Instalaciones abiertas de apoyo a la ganadería extensiva o a las actividades cinegéticas: vallados, comederos, abrevaderos, porches, etc. (art. 53, apdo. a).
- c) Con carácter excepcional, actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o de los servicios públicos (art. 53, apdo. d)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- d) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones o equipamientos ocio-recreativos compatibles con la conservación del medio natural, y a los de carácter educativo o cultural, relacionados con el medio en el que se pretende implantar (art. 53, apdo. f).

Condiciones particulares.

En el caso de infraestructuras lineales básicas, se tendrá en cuenta no solo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barrera y el aislamiento de otras áreas de la superficie principal. En ningún caso la instalación podrá suponer una merma importante de la superficie arbolada.

Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a lo especificado en la Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en el art. 44 y Disposición Transitoria Quinta de la mencionada Ley, no pudiendo afectar a las masas arboladas.

No obstante, siempre que fuera posible se procurarán disponer fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios de menor valor ambiental próximos.

Solo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos, se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir las mismas finalidades.

El uso de vivienda solo podrá estar vinculado al uso forestal, para guardería de la zona.

Se prohíbe la realización de actividades extractivas.

Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la Ley 16/95 (art. 76).

Cualquier vertido que pudiese generarse, solo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o los recursos hídricos.

6.2.3.- SNU Protegido Clase III. Espacios de Interés Forestal y Paisajístico.

Incluye espacios arbolados y terrenos de monte regulados por el régimen general de la Ley 16/95, así como áreas en posición topográfica dominante o de alta fragilidad paisajística, que por sus especiales valores medioambientales deben ser objeto de especial protección.

El Objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, así como su mejora, y/o su preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

Serán de aplicación las determinaciones de la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la naturaleza, en todos los terrenos de monte incluidos en el régimen general de la misma.

Se consideran propios de esta categoría de suelo los usos forestales y de conservación de la naturaleza, los cinegéticos y la ganadería extensiva, pudiendo admitirse como compatible la ganadería intensiva y los aprovechamientos ocio-recreativos ligados al medio natural.

Calificaciones urbanísticas o informes.

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 alguna de las siguientes finalidades.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- 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 imprescindibles para el desarrollo de la actividad (art. 53, apdo. a).
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación 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 pernociación alguna (art. 53, apdo. f).

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.

En suelos de vega, 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 nueva captaciones para riego "a manta".

6.2.5.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU INTERES ARQUEOLOGICO.

EPIGRAFE 1. OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE AREAS DE INTERÉS.

1.1

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Villarejo de Salvanes, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas 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.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Villarejo de Salvanes se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 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 el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

1.2

Valor arqueológico: Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

1.3

Áreas de interés arqueológico: El término municipal de Villarejo de Salvanes, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, 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, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

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.

EPIGRAFE 2. NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN.

2.1

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. B.O.E. 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.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

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 estos 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 Villarejo de Salvanes. 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, B.O.C.M. 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 costado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

2.2

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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

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, B.O.E. 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 plano 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.

2.3

Normas para Areas 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 estas 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.

EPÍGRAFE 3. 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, esta 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 Areas A y B.

En áreas en las que se hallan descubierto 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 cm.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- 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.

3.1.

Definición de áreas

La delimitación de las distintas áreas se concreta en los planos de Ordenación.

El listado de Coordenadas de referencia se incluye como anejo en el presente documento.

6.2.6. Condiciones que suponen una afección añadida en el Ambito reflejado en el Plano de Clasificación del Suelo como “espacios singulares”.

Carrizales y Espacios Catalogados.

1. Carrizal denominado “*Embalse de Buenamesón*”.

DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO: Se trata de un carrizal que ha sido inventariado como de importancia en orden a su conservación, y que se localiza en la margen del río Tajo.

INTERÉS QUE PRESENTA: El interés que presenta es el ecológico.

USOS COMPATIBLES. Mantenimiento, conservación y mejora de la masa de carrizal.

USOS INCOMPATIBLES. Todos los no mencionados como compatibles, y, especialmente las captaciones de aguas o vertidos que pudiesen afectar directa o indirectamente al espacio, comprendiendo una banda exterior de 50 m de anchura como mínimo.

2. Carrizal denominado “*Barranco Aragón*”.

DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO: Se trata de un carrizal que ha sido inventariado como de importancia en orden a su conservación, y que se localiza en la margen del río Tajo.

INTERÉS QUE PRESENTA: El interés que presenta es el ecológico.

USOS COMPATIBLES. Mantenimiento, conservación y mejora de la masa de carrizal.

USOS INCOMPATIBLES. Todos los no mencionados como compatibles, y, especialmente las captaciones de aguas o vertidos que pudiesen afectar directa o indirectamente al espacio, comprendiendo una banda exterior de 50 m de anchura como mínimo.

3. Espacio catalogado, denominado “*Encomienda Mayor de Castilla*”.

DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO: Bosque de pino carrasco, encina, coscoja y quejido que cubre las campiñas de sustitución de las Alcarrias de Chinchón, llamadas en este sector “Cuesta de las Encomiendas”. Espacio catalogado N° 33.

INTERÉS QUE PRESENTA: Florístico (Unico bosque natural de pino carrasco–*Pinus halepensis*-), paisajístico (una de las escasísimas masas arboladas de las Cuestas de la Encomiendas) y faunístico (abundantes rapaces, comunidades endémicas de mariposas, tejones, jabalíes y zorros).

USOS ACTUALES: Cinegético y agrario.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

IMPACTOS DETECTADOS: Vertidos puntuales de escombros y basuras. Abandono y asilvestramiento de perros que atacan a la fauna del enclave. Afecciones derivadas del uso para el ocio y el recreo de los sectores cercanos a los ejes viarios que atraviesan el enclave.

USOS COMPATIBLES: Conservación de la naturaleza, cinegéticos, cultivos de secano siempre y cuando no se extiendan más de lo que ocupan en la actualidad.

USOS INCOMPATIBLES: Todos los demás.

ART. 6.3- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS ESPECIALES SUELO NO URBANIZABLE.

6.3.1. Normativa sectorial concurrente.

Los equipamientos especiales en Suelo No Urbanizable les son de aplicación las distintas legislaciones sectoriales, así como las determinaciones de ordenación que a continuación se especifican. Todos los equipamientos deberán resolver los grados relativos a depuración de vertidos.

6.3.2. Vertederos y escombreras.

1. Para su instalación será preceptivo la realización de un estudio de impacto que recoja los siguientes aspectos:
 - Impacto sobre el paisaje.
 - Impacto sobre posibles transformaciones del ecosistema.
 - Impacto por vientos y olores.
 - Accesibilidad. Garantía de la no apertura de nuevo viario.
2. La instalación no implicará edificación alguna.
- 3- La instalación deberá contar con informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

ART. 6.4- CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO DEL AMBITO "Las Huertas de Villarejo".

6.4.1. Ambito.

El ámbito al que se refiere el presente artículo es el definido por los límites constituidos por la denominada finca "Las Hijosas" o "Las Huertas de Villarejo". Este ámbito queda recogido en el plano de Ordenación N° 1 (Clasificación del Suelo), bajo la denominación SNUC "LAS HUERTAS".

Cuenta con una superficie de 891.799 m².

6.4.2. Determinaciones de ordenación y condiciones de desarrollo.

Las condiciones de ordenación son las definidas en el Plan de Ordenación de Núcleo de Población, aprobado al amparo de la Ley Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid (Ley 4/12/1.985, Catálogo N° exp. 180/01).

ART. 6.5- CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO DEL AMBITO "Alumitran Extralumin".

6.5.1.- Ambito.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

TITULO III

REGIMEN DEL SUELO URBANO.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO 7. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

ART. 7.1. AMBITO DE APLICACION.

7.1.1. Ambito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, donde se expresa asimismo la división en zonas ordenanza a efectos de la aplicación de la normativa específica establecida en siguientes Capítulos.

7.1.2. Regulación de usos y aprovechamientos.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de Ordenación (de ordenanza) que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo. Estos parámetros así como las diferentes zonas de ordenanza, se definen en el Capítulo 11 siguiente.

7.1.3. Aplicación de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Al suelo urbano le son de aplicación las determinaciones contempladas en la Ley 20/97 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

ART. 7.2. UNIDADES DE GESTION (EJECUCION).

7.2.1. Condiciones de desarrollo y gestión.

De acuerdo con lo especificado en el presente Capítulo, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, son los que se describen en las Fichas que se acompañan en las Normas.

7.2.2. Diferentes unidades de gestión.

Las diferentes unidades de gestión delimitadas o con posibilidad de delimitación responden a una de las siguientes consideradas:

A.- **Unidades de Ejecución**, que son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

- Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.
- La actuación tiene viabilidad económica en sí misma.

Su sistema de actuación, de entre los que regula la Legislación Urbanística, es el fijado en la ficha anexa correspondiente, sin perjuicio de su posibilidad de cambio en virtud de las determinadas que establecen en la referida Ley.

B.- **Actuaciones Directas**, que son de ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la Ordenanza que les sea de aplicación.

C.- **Actuaciones Aisladas**, que son de ámbitos territoriales continuos que por su dimensión y por la estructura de la ordenación que en las Normas Subsidiarias se propone, deben realizarse directamente por actuación a través del sistema de expropiación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

7.2.3. Actuaciones directas.

Dentro de los ámbitos correspondientes a actuaciones directas, las presentes Normas Urbanísticas o en su caso el Ayuntamiento podrán delimitar unas áreas en las que es obligatorio proceder a su urbanización, con obligación real por los particulares titulares de suelos dentro de las mismas, no sujetos al régimen general de ejecución de carácter sistemático.

En estas áreas, consolidadas por la edificación, no se condiciona la actividad edificatoria a la urbanización sin perjuicio de la obligación legal para edificar de consideración de los terrenos como solar.

ART. 7.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

7.3.1. Desarrollo.

En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará en alguna de las siguientes formas:

A.- Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución.

Aquellas parcelas o terrenos incluidos en esta delimitación en los correspondientes planos de ordenación se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3. con las obligaciones fijadas para cada Unidad de Ejecución en las fichas correspondientes y lo señalado para cada zona de ordenanza.

B.- Actuaciones Aisladas.

Aquellas parcelas o terrenos descritos y delimitados con esta denominación en los correspondientes planos de ordenación, o en su caso que posteriormente se puedan delimitar a través del procedimiento establecido al efecto se desarrollarán de acuerdo con lo descrito en el Artículo 3.3.5.A.

C.- Actuaciones Directas (asistemáticas).

En aquellas parcelas o terrenos comprendidos dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentren incluidos dentro de los supuestos establecidos en los epígrafes A o B anteriores, y por tanto no se encuentren incluidos en unidades de gestión/ejecución diferenciados, los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de ordenanza en el siguiente capítulo 11.

7.3.2. Formulación de planes y proyectos.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presente Normas Subsidiarias, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Artículo 3.2. y con las finalidades siguientes:

A.- Plan Especial.

Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

- A.1.- Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.
- A.2.- Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales y/o locales.
- A.3.- Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado, público o privado, en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

B.- Estudios de Detalle.

Redactados con los objetivos de:

- B.1.- Reajustar alineaciones y/o rasantes insuficientemente definidas en estas Normas Subsidiarias.
- B.2.- Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

C.- Proyectos de Urbanización.

Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado y saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, ajardinamiento de los espacios públicos, y en su caso, red de telefonía y de distribución urbana de gas.

D.- Proyectos ordinarios de obras de urbanización.

Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señaladas en el epígrafe anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local, u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E.- Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación.

Con los objetivos propios de cada proyecto descrito en el Artículo 3.3, epígrafes 3,4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2, epígrafes 8, 9 y 10.

F.- Estudios de Parcelación.

Como documentos técnicos que acompañarán a las solicitudes de licencia de parcelación para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

G.- Proyectos de Edificación.

Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificación e instalaciones.

7.3.3. Ejercicio del Derecho a Edificar.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar sólo podrá ejercerse cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela considerada dé frente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística, y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

7.3.4. Ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el Artículo 3.3.9. de estas Normas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

ART. 7.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por estas Normas Subsidiarias como Suelo Urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

7.4.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión/Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y en Actuaciones Aisladas, definidas en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presente Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la unidad de gestión/ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión que se trate, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

7.4.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

7.4.3. Cesión de aprovechamiento lucrativo.

En aplicación del artículo 8 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid *"El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución será el resultado de aplicar a la superficie del terreno el 90% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución en la que se encuentre incluido"*.

ART. 7.5. UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE). CONDICIONES ESPECIFICAS.

7.5.1. Fichas de Unidades de Ejecución.

De acuerdo con lo preceptuado en el apartado 7.2.1. anterior, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presente Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a las Unidades de Ejecución delimitadas por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

ART. 8.1. REGULACION DE LOS USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable) se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

AR. 8.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Subsidiarias como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

8.2.1. Uso Principal.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

8.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

8.2.3. Uso Prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

AR. 8.3. ESTRUCTURA DE USOS.

8.3.1. Esquema

Las presente Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

ESTRUCTURA DE USOS.

Nº	USO	CLASE	CATEGORIA Y DESCRIPCION
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA VIVIENDA RESIDENCIA	1ª.- VIVIENDA UNIFAMILIAR. 2ª.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR. 3ª.- RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero). - R. Religiosos. - Colegios Mayores. - Casas de Huéspedes (hasta 10 camas).
2	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1ª.- LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACION DE SERVICIO PUBLICO. (Hasta 200 m²). Única razón comercial. 2ª.- LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m²) Única razón comercial. 3ª.- GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES. (Hasta 1.500 m²). Única o varias razones comerciales). 4ª.- GRANDES CENTROS COMERCIALES (1.500 m² a 5.000 m²). 5ª.- GRANDES CENTROS COMERCIALES (Mayores de 5.000 m²).
		HOSTELERO	6ª INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600 m². (Incluidas instalaciones complementarias). 7ª INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2.500 m². (Incluidas instalaciones complementarias). 8ª INSTALACIONES DE MAS DE 50 HABITACIONES Y 2.500 m² (Incluidas instalaciones complementarias).
		CENTRO DE REUNION	9ª ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFES Y RESTAURACION, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTACULO NI HOSPEDAJE. 10ª ESTABLECIMIENTOS DE REUNION Y ESPECTACULOS EN LOCALES CERRADOS. (salas de fiestas, discotecas, etc.). 11ª ESTABLECIMIENTO DE REUNION Y ESPECTACULOS AL AIRE LIBRE.
3	TERCIARIO OFICINAS	OFICINAS	1ª DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES. 2ª OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCION AL PUBLICO. 3ª OFICINAS PRIVADAS CON ATENCION AL PUBLICO. 4ª OFICINAS DE ADMINISTRACION SIN ATENCION AL PUBLICO.
4	DOTACIONAL	EDUCACION Y CULTURA	1ª.- EDUCACION PREESCOLAR (Titularidad pública o privada). 2ª.- EDUCACION GENERAL BASICA (EGB) (Titularidad pública o privada). 3ª.- EDUCACION BUP/COU/FP (Titularidad pública o privada). 4ª.- EDUCACION UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACION. (Titularidad pública o privada). 5ª.- OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de Música, Educación Física, etc.). 6ª.- ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACION (Servicios de enseñanza en general). 7ª.- CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECA.
		ASISTENCIAL	8ª.- CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva). - Club de Ancianos. - Guardería. 9ª.-CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Con residencia colectiva). - Residencia de Ancianos. - Centros de acogida infantil y adultos.
		SANITARIO	10ª.- ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada). - Clínicas. - Ambulatorios. - Consultas. - Odontología. - Laboratorios. - Enfermería.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

			11ª.- ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada). - Hospitales. - Clínicas. - Sanatorios. 12ª.- ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada).
		SERVICIO PUBLICO	13ª.- CENTROS DE LA ADMON. LOCAL, AUTONOMICA O ESTATAL, CON ATENCION AL PÚBLICO.
		RELIGIOSO	14ª.- CENTROS DE CULTO Y REUNION SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA. 15ª.- CENTROS DE CULTO Y REUNION CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
		DEPORTIVO	16ª.- ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES 17ª.- ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.
	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL ORDINARIA Y TALLERES	1ª.- ACTIVIDAD TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES. 2ª.- ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL. 3ª.- ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES. 4ª.- ACTIVIDADES ESPECIALES.
		INDUSTRIA AGROPECUARIA	5ª.- INDUSTRIA TRANSFORMACION AGROPECUARIA.
		EXTRACTIVA	6ª.- INDUSTRIA EXTRACTIVA
		ALMACENAMIENTO	7ª.- COMPATIBLE CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS.
		ALMACENAMIENTO	8ª.- COMPATIBLE CON USOS INDUSTRIALES. 9ª.- ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRICOLAS. 10ª.- ALMACENAMIENTO ESPECIAL/SILOS. - Depósitos de agua. - Depósitos de combustible.
		GARAJE APARCAMIENTO	11.- ASOCIADO A OTROS USOS (Sin explotación comercial).
6	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS PROTECCION	1ª.- AREAS AJARDINADAS 2ª.- AREAS DE JUEGOS INFANTILES 3ª.- PARQUE URBANO 4ª.- PROTECCION DE VIAS RODADAS Y FERROVIARIAS. 5ª.- PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS.
7	INFRAESTRUCTURAS BASICAS		
8	RED VIARIA		1ª.- PEATONAL 2ª.- RODADA/DE COEXISTENCIA
9	USO AGROPECUARIO.		1ª.- CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE. 2ª.- INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA. 3ª.- INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACION. 4ª.- INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABULACION.

ART. 8.4. USO RESIDENCIAL.

8.4.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el presente apartado de las Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Clase Vivienda:

Categoría 1ª. Vivienda Unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Clase Residencia:

- **Categoría 3ª. Residencia Colectiva**, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos privadas, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clase y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y formen un continuo edificado.

8.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Clases y Categorías las siguientes:

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

B.- Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicable, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m², debiendo garantizarse en cualquier caso una renovación por hora.

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros por segundo para agua caliente.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Tamaño Familiar	<5 individuos	>5 individuos
Potencia mínima	5.000 W	8.000 W

C.3. De red de Saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

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

E. Condiciones de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo con un total de superficie útil mínima cerrada de 37,00 m². estableciéndose las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 m², con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar-comedor: 15 m² en viviendas de tres o menos dormitorios, y 20 m² en viviendas de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m, de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.
- Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m., el individual y 10 m² con un lado mínimo de 2,40 m. el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3 m². con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera de 1,20 m.
- Aseo: 1,10 m², que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 m², con un lado libre mínimo de 1,10 m.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a la cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado de 0,85 metros pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m). y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

F.- Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

G.- Condiciones de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m². construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

ART 8.5. USOS TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTRO DE REUNION.

8.5.1. Definición y categorías:

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el presente apartado de las Normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian Tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

- Clase comercio:

Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

Categoría 3ª. Galería y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

Categoría 4ª. Grandes Centros comerciales de 1.500 m² a 5.000 m² de superficie de zona de ventas, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

Categoría 5ª. Grandes centros comerciales mayores de 5.000 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

- Clase hostelería:

Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Clase centros de reunión.

Categoría 9ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en locales cerrados.

Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

8.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

A.- Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie.
- Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.
- No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
- La altura mínima para las zonas de acceso público será de 3,50 m. para las Clases de Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

B.- Condiciones de servicios higiénicos:

Para todas las Categorías deberá proyectarse un inodoro y un lavabo por cada 100 m². o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías de la 1ª a la 9ª contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m². o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10ª y 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

Los establecimientos que amparan las Categorías 4ª y 5ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

ART. 8.6. USO TERCIARIO OFICINAS.

8.6.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el presente apartado de las Normas.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
- Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 4ª.- Oficinas de la Administración sin atención al público.

8.6.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

A.- Condiciones particulares de los espacios.

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
- La altura mínima será de 3,00 metros en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

B.- Condiciones de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

ART. 8.7. USO DOTACIONAL.

8.7.1. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el presente apartado de las Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Clase Educación y Cultura:

Categoría 1ª. Centros de educación preescolar, de titularidad pública o privada.

Categoría 2ª. Centros de educación general básica (EGB), de titularidad pública o privada.

Categoría 3ª. Centros de bachillerato, orientación universitaria o formación profesional (BUP, COU, FP), de titularidad pública o privada.

Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinada a la investigación, de titularidad pública o privada.

Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación Física y deporte, etc.).

Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Clase Asistencial:

Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

Categoría 9. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada. (Hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

Clase servicios públicos:

Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficinas de correos, cuarteles de la G.C. etc.).

- Clase Religioso:

Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo.

Categoría 16. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

Categoría 17. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

8.7.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

- A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.
- B.- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.
- D.- Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación. (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- E.- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.
- F.- Cuando acojan actividades residenciales colectivas se estará a las determinaciones que efectúen estas Normas para este uso.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

8.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 metros cuadrados de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias viveras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

8.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportiva.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Administración competente en Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 metros, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

ART. 8.8. USO INDUSTRIAL.

8.8.1. Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como asimismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Clase Industria Ordinaria y Talleres.

Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2ª. Actividades tolerables con el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

Categoría 4ª. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

Clase Industria Agropecuaria.

Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Clase Industria extractiva.

Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

Clase Almacenamiento.

Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.

Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.

Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas.

Categoría 10ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etc.).

Clase Garaje Aparcamiento.

Categoría 11ª.- Asociado a otros usos, sin explotación comercial.

8.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia con relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B.- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido en la Legislación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- C.- Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado anterior son las que exponen en la siguiente tabla:

LIMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES

CATEGORIA INDUSTRIAL	FUERA DE POLIGONO			EN POLIGONO INDUSTRIAL.	EN SUELO NO INDUSTRIAL	
	Edificio No Excluido					
	Cualquier planta	Planta baja	Edificio. Exclusivo			
1ª	300 0,05 5	500 0,05 10	libre 0,1 60			m ² construidos. Kw/m ² densidad potencia. Potencia mecánica máxima
2ª		500 0,085 10	libre 0,1 90	libre 0,1 350		m ² construidos. Kw/m ² densidad potencia Potencia mecánica máxima
3ª				libre lilimitada. lilimitada.		m ² . construidos. Kw/m ² densidad potencia. Potencia mecánica máxima
4ª				Libre lilimitada. lilimitada.	libre lilimitada. lilimitada.	m ² construidos. Kw/m ² densidad potencia. Potencia mecánica máxima

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas urbanísticas o de tráfico, así se aconseje. La denegación del uso del garaje no eximirá a los propietarios de suplir dichas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios necesarios para que el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública.

ART. 8.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

8.9.1. Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños.

Categoría 1ª. Area ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

Categoría 2ª. Area destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Clase Protección.

Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, rodada y ferroviaria, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

Categoría 5ª. Franjas de protección de vías de comunicación e infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

8.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kiosco de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como asimismo instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

ART. 8.10. USO DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

8.10.1. Definición y categorías.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como asimismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

ART. 8.11. USO DE RED VIARIA.

8.11.1. Definición y categorías.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. Peatonal o viaria que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como urbanizable, como asimismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

8.11.2. Condiciones particulares.

El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 metros.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm. de largo y 250 cm. de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 230 cm., en batería (90°) 450 cm y en espina (batería a 45°) 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm. 150 cm. y 100 cm. respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o apto para urbanizar se admitirán plazas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondientes a este uso se estará a lo dispuesto en la Clase de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

ART. 8.12. USO AGROPECUARIO.

8.12.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- **Categoría 1ª.** Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).
- **Categoría 2ª.** Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- **Categoría 3ª.** Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.
- **Categoría 4ª.** Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

8.10.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

- A.-** Les serán de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén, comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- B.-** Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- C.-** Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- D.-** No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.
- E.-** En función de la situación en suelo urbano, apto para urbanizar o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

ART. 9.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tiene por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce en suelo urbano y, en su caso, en suelo apto para urbanizar y no urbanizable, salvo que se especifique en contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

En la zona de suelo urbano de Casco Histórico y en los edificios catalogados, tendrán las tolerancias que en cada caso se determinan, y, en su defecto, aquellas que a juicio del órgano competente en materia de protección del Patrimonio, no sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

Los valores que las condiciones de zona ordenanza para aquellas variables como la ocupación, altura, fondo, superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será éste último valor el de aplicación.

ART. 9.2. TIPOS DE OBRAS.

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

9.2.1 Mantenimiento.

9.2.2 Consolidación.

9.2.3 Recuperación.

9.2.4 Acondicionamiento.

9.2.5 Reestructuración.

9.2.6 Ampliación.

9.2.7 Demolición.

Todas ellas según se definen en el Art. 4.4.

9.2.8. Nueva planta.

Son obras de nueva construcción.

Las condiciones particulares de ordenanza y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.

ART. 9.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS AMBITOS.

9.3.1 Ambitos de actuación.

Son áreas establecidas por la Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- Parcela (se describe en el siguiente artículo).
- Manzana (se describe en el siguiente artículo).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- Unidad de Ejecución: Ambito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística.
- Polígono de ejecución. Ambito de actuación urbanística que en suelo urbano pueda delimitarse para proceder a ejecutar parcialmente las determinaciones de las presente Normas Subsidiarias de Planeamiento, y en suelo apto para urbanizar, tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial, debiendo actuar siempre por polígonos completos.
- Zona de ordenación. Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de coste del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.
- Sector (de suelo apto para urbanizar). Ambito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo apto para urbanizar a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.

9.3.2. Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación podrá efectuarse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etc.).

El aprovechamiento tipo en suelo para urbanizar se define en los términos previstos en la Legislación Urbanística.

9.3.3. Densidad residencial.

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

Densidad residencial bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.

Densidad residencial neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontada del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales y otras eventuales áreas no residenciales o de cesión.

ART. 9.4. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

9.4.1. Alineaciones oficiales.

Son las líneas definidas por los Planos de Ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

- A.** Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios libres de uso público.
- B.** Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo apto para urbanizar desarrollado por el planeamiento parcial.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

9.4.2. Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitado con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

9.4.3. Parcela edificable. Parcela neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- A. La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
- C. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con la Legislación Urbanística, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa asimismo como parcela edificable, en actuaciones de conjuntos de viviendas y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes, una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la zona correspondiente de aplicación, y otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante. La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie mínima de parcela edificable de la Zona de Ordenación que se considere.

La parcelación en estas condiciones tendrá que establecerse en ámbitos territoriales continuos.

La superficie de la parte privativa no será inferior al 70% de la superficie de parcela mínima de la Zona en cuestión, salvo que expresamente se fije un límite inferior con carácter específico para alguna área en estas Normas Subsidiarias.

9.4.4. Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

9.4.5. Fondo de parcela.

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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

9.4.6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

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

9.4.7. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, cortando la superficie de la finca.

9.4.8. Espacios libres privados.

Se consideran como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo.

9.4.9. Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

9.4.10. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales, y
- Suministro de energía eléctrica.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Condiciones Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

9.4.11. Manzana. Manzana edificable.

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitadas por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

9.4.12. Rasantes. Rasantes oficiales.

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los planos de ordenación de las mismas o de los instrumentos de Planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial con fuerte pendiente en el terreno en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

ART. 9.5. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

ART. 9.6. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

9.6.1. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza.

9.6.2. Retranqueo a linderos.

Se entiende por retranqueo a linderos la distancia mínima que debe separar la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

9.6.3. Area de movimiento de la edificación.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, deduciéndose ésta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

9.6.4. Fachadas de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

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

9.6.5. Fachada exterior. Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

9.6.6. Alineación fija de fachada.

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

ART. 9.7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

9.7.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por las Normas Subsidiarias a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por las Normas Subsidiarias.

9.7.2. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A los efectos de su medida esta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
- Computará asimismo la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc).
- La edificación bajo cubierta no computará si cumple las condiciones que se exponen en el siguiente punto 9.8.4.

La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos A, B y C.

9.7.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluida la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable. En esta ocupación se comprenderá todo tipo de edificación que se levante en la parcela.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela edificable, expresándose en metros cuadrados.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

La ocupación en posición bajo rasante podrá regularse específicamente en cada ordenanza. Si no se fijase específicamente se entenderá que la máxima ocupación bajo rasante será la misma que en posición sobre rasante, en los términos previstos en los párrafos precedentes.

9.7.4. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación oficial exterior de la parcela. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.

ART. 9.8. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

9.8.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

- A. Edificación entre medianerías.
Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.
En general se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la línea de la edificación se localiza retranqueada respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.
- B. Edificación aislada.
Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.
- C. Edificación pareada.
Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.
- D.- Edificación agrupada.
Construcción que posee las caras laterales de la edificación sobre los linderos, de forma que yuxtapone con las colindantes formando un conjunto edificado. Da lugar a tipologías residenciales unifamiliares en hilera, y a las concentradas definidas en el apartado 9.4.3. Parcela edificable. En estos casos no se permitirán conjuntos o agrupaciones que tengan un frente superior a 50 metros de longitud continua.
- E. Edificación en bloque.
Construcciones que respondiendo a cualquiera de los tipos descritos en A, B y C puede o no tener su frente paralelo a la alineación oficial, y la edificación principal posee un fondo superior a 10 metros, un frente mayor que 15 metros, y una altura igual o superior a tres plantas computando como tal la planta baja.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

9.8.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A. En las edificaciones principales.

La altura se medirá desde la rasante oficial en el plano de fachada y en el plano de fondo máximo de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. En la edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre el 0% y el 8% será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 metros de alineación de la edificación comenzando desde los cinco metros a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre el 8% y el 18%, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 metros, y si superase el 18% esta comprobación se efectuará cada 6 metros.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será asimismo restrictiva y limitada en las condiciones que cada zona de ordenanza fija.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentre a más de 1,25 metros sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B. En las edificaciones auxiliares.

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C. Edificación con frente a dos calles de rasante diferente.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se consideren, debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

9.8.3. Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las presentes Normas Subsidiarias según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

9.8.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto mas desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

- Plantas sobre rasante.

- Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial se situará entre los valores +0,15 m. y +1,25 m.

Su altura libre no será inferior a 280 cm. ni superior a 400 cm. en zona de casco antiguo, ni inferior a 250 cm. en las áreas unifamiliares.

- Plantas altas o planta tipo: Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 250 centímetros.

- Bajo cubierta o planta bajo cubierta o sobrado:

Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

Se computará como planta sobre rasante si la altura libre medida en la línea de fachada es superior a 1,25 metros.

- Plantas bajo rasante.

- Semisótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos aquellos puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros y menos de un metro con veinticinco centímetros. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

- Sótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

9.8.5 Cubierta de la edificación.

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

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas del 30% y máximas del 50%. Esta pendiente, y por tanto, la cubierta, tendrán su punto más alto en el punto medio del fondo edificable máximo de las plantas de piso.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de vivero, de almacenaje, trastero, etc. En caso de que el uso sea vivero la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m².°C. (0,6 w/m².°C y tener una altura libre media igual o superior a 2,20 metros y una altura libre mínima de 1,50 metros en su punto más desfavorable.

Los huecos de estas cámaras no podrán ocupar más de un 25% de la superficie en planta de la cubierta, y cada hueco no podrá tener una anchura mayor de 1,20 metros.

9.8.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

- A. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
- B. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45° sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

No obstante para, cada zona, la correspondiente Ordenanza podrá fijar las Condiciones específicas de estos elementos.

9.8.7. Pared medianera. Línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por pintado y enfoscado en tonos concordantes con el entorno.

El uso y servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

9.8.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tales a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificados opacos) o abiertos (balcones).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,00 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a dos (2) metros. Entre 3 y 6 metros se permiten con ancho menor de 0,40 metros.

En calles de ancho mayor o igual a seis metros se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,50 metros. En cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 metros.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros. El espesor máximo del suelo del cuerpo saliente será de 12 cm., incluyendo pavimento y no podrá definirse constructivamente como prolongación del forjado.

9.8.9. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

- A.** Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir en máximo de 0,05 metros respecto de la línea de fachada.
- B.** Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 metros y que no tenga una longitud superior a 4,00 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente y siempre que no indiquen lo contrario las ordenanzas particulares de cada zona.
- C.** Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 metros en cualquier caso. Ello siempre que no se indique lo contrario en las ordenanzas particulares de cada zona.

9.8.10. Entrantes en línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Se admitirán cuando así lo autoricen las ordenanzas particulares de cada zona.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

- A.** En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios apoticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.

- B.** Por encima de la planta baja: No se autorizan.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

9.8.11. Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

- Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficies de dichos patios:
- Patios cerrados.
La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).
 - La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.
El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas:
 - A. Patios de viviendas unifamiliares: La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a $H/3$, con un mínimo de 3,00 m.
 - B. Patios con otras tipologías edificatorias: Las distancias mínimas se establecen en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio.
 - A. Piezas habitables. $H/3 \geq 3$ m.
 - B. Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos $H/5 \geq 2,50$ m.

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

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

9.8.12. Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y una altura libre mínima de 2,10 metros, y en viviendas unifamiliares 1,00 metros de ancho y 2,10 metros de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,00 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, si las hojas debieran abrir hacia afuera en cumplimiento de la Normativa de Protección Contra Incendios, deberá quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

9.8.13. Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 metros en viviendas unifamiliares, 1,00 metros en edificios de viviendas (multifamiliares), y 1,20 metros en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta tres plantas (incluida la baja).

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,64 m = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 m. > t > 0,14 m.$$

$$0,36 m. > h > 0,24 m.$$

La longitud máxima de un tramo de escalera será la determinada por 18 tabicas.

9.8.14. Cerramientos exteriores.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán enfoscarse en sus caras exteriores y tratarse mediante la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con piedra natural, chapado o fábrica de ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.
- B. Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones provisionales de cubierta en las edificaciones de polígonos industriales.
- C. Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir:
 - Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse en una parte opaca, a base de fábrica, etc., con una altura máxima de un metro medido sobre cada punto de la rasante del terreno donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada. En el Casco Histórico la parte opaca tendrá un mínimo de 2,00 metros y un máximo de 4.
 - Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.
 - En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

9.8.15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentran en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de una materia impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 metros de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

9.8.16. Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza habitable tendrá iluminación/ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la superficie que tenga el local que se considere.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

9.8.17. Humos, olores y residuos.

Ninguna actividad productiva o residencial, o servicio de esparcimiento, ni cualquier otra, puede producir humos, olores y residuos que causen molestias a la actividad familiar comunitaria y productiva, produciéndose, una vez verificado el efecto de estos agentes sobre el entorno, a su corrección inmediata por el causante. Si en el plazo concedido no se subsana el impacto denunciado, podrá proceder a su corrección sustitutoria por el Ayuntamiento.

9.8.18. Ruidos.

Condiciones acústicas exigibles a las edificaciones.

1. Sin perjuicio de lo establecido en otros artículos de este Decreto, se exigirá que las instalaciones auxiliares y complementarias de la edificación como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, funcionamiento de máquinas, distribución y evacuación de aguas, transformación de energía eléctrica y otras de características similares, se instalen con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se transmitan al exterior niveles de ruido superiores a los establecidos en el artículo 12 del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, ni se transmitan al interior de las viviendas o locales habitados niveles sonoros superiores a los establecidos en el artículo 13 del Decreto 78/1999 o vibratorios superiores a los establecidos en el artículo 15 del Decreto 78/1999.
2. En los proyectos de construcción de edificaciones que se adjuntan a la petición de licencia urbanística se justificará el cumplimiento de la Norma NBE-CA-88, o norma que la sustituya.
3. Con independencia del cumplimiento de la Norma NBE-CA-88, los elementos constructivos y de insonorización de que se dote a los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicios, deberán poseer el aislamiento necesario para evitar que la transmisión de ruido supere los límites establecidos en los artículos 12 y 13 del Decreto 78/1999. Si fuera necesario, dispondrán del sistema de aireación inducida o forzada que permita el cierre de huecos o ventanas existentes o proyectadas.
4. Cuando el límite de evaluación del proyecto de una edificación se motive la conveniencia y la oportunidad y se justifique técnica y económicamente su viabilidad, en el acto de otorgamiento de la licencia urbanística se podrán fijar medidas de mayor aislamiento acústico a fin de garantizar el cumplimiento de los valores límite de nivel sonoro establecidos en los artículos 12 y 13 del Decreto 78/1999.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

5. En las edificaciones que se construyan en áreas de sensibilidad acústica tipo V, el Ayuntamiento correspondiente, por sus propios medios o a través de entidades colaboradoras autorizadas, comprobará antes de la concesión de la cédula de habitabilidad que los niveles de ruido en el ambiente interior no superan los establecidos en el artículo 13 del Decreto 78/1999. En caso de incumplirse esta exigencia, la concesión de la cédula de habitabilidad por la Comunidad de Madrid quedará condicionada a la efectiva adopción de medidas correctoras por parte del promotor.

La Comunidad de Madrid exigirá a las edificaciones que se proyecten en zonas colindantes con el ferrocarril, la presentación de un estudio del nivel del ruido provocado por la explotación ferroviaria y, en su caso, y hasta tanto se definen y aprueban las zonas de sensibilidad acústica, las medidas correctoras así como trabajos complementarios de urbanización de las márgenes del ferrocarril, que deberán incluir los promotores con el fin de adaptarse a las prescripciones de este Decreto.

9.8.19. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

9.8.20. Condiciones especiales para las construcciones provisionales.

Las construcciones provisionales, cobertizos de obra, cantería, campings, venta de caravanas y material de campings, tentaderos, circos, etc. exposición de productos de tamaño y características que sean claramente perceptibles en el suelo urbano, y no urbanizable, cuya permanencia rebase tres meses de plazo, deberán ser objeto de licencia de obra o instalaciones provisionales en la que se adjunte un informe del carácter de actividad de que se trate, justificando la solución funcional y sus condiciones higiénicas y condiciones de protección del medio, que comprenda también un programa detallado y completo de la duración del plazo de su actividad. Se adjuntará el aval de una fianza por la cuantía que el Ayuntamiento determine, que estará condicionada al desmontado de la instalación, exposiciones, etc. una vez transcurrido el plazo concedido.

Dicho plazo podrá imponer condiciones adicionales que garanticen la regeneración del medio durante la instalación o una vez desmontada esta.

Las construcciones provisionales de usos públicos que tengan afluencia de público deberán ser informadas por el técnico municipal previamente a su apertura.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO 10.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

ART. 10.1. AMBITOS DE APLICACION.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

Para la ejecución de las obras que afecten al dominio público deberá prestarse AVAL a favor del Ayuntamiento en las condiciones fijadas por las ordenanzas municipales.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

10.1.1.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, y atenderá a lo especificado en el artículo 10.5 de este Capítulo.

10.1.2.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

ART. 10.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR.

Constituyen espacios libres públicos destinados a circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrá en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

El diseño viario tendrá en cuenta las reservas necesarias para las instalaciones de contenedores, de acuerdo con el Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid (Decreto 70/97 de 12 de agosto)

10.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las presente Normas Subsidiarias.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

Aceras (ancho mínimo)	1,20 m.
Vías peatonales exclusivas	3,50 m.
Máx. pendiente	8%.
Vías urbanas de acceso rodado	8-10 m.
Máx. pendiente	12%.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Vías principales distribuidoras	12-15 m.
Máx. pendiente	10%.
Vías en áreas industriales	12-18 m.
Máx. pendiente	7,5%.
Vías de ronda y accesos	16-20 m.
Máx. pendiente	7%.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

10.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos.

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de estas Normas Subsidiarias, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a una mes de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

10.2.3. Materiales y tratamientos.

A. Sendas públicas para peatones.

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

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por canalización central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

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

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporte, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación a la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm., adoquinados de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 centímetros.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé, como resultado, un suelo antideslizante.

B. Calles de coexistencia.

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillos saltables excepto en el Casto Antiguo donde se tratarán al mismo nivel. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar se marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria. En todo momento se estará a lo establecido en la normativa vigente sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

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

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

C. Calles con separación de tránsitos.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por las circunstancias que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 metros, diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1,25 metros en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos de espacios adscritos al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojonos para impedir la invasión.

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

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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro mínimo y de una metro de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

ART. 10.3. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

10.3.1. Alineaciones.

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

10.3.2. Topografía.

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

10.3.3. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

10.3.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponer de alcorques, el volumen de excavación no será inferior a un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

10.3.5. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

10.3.6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el siguiente artículo 10.6. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

10.3.7. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda Pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen, la sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

ART. 10.4. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponer de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBE-CPI "Norma Básica de Protección contra Incendios" y R.T.2 ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN).

ART. 10.5. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 10.6 y las que a continuación se detallan:

10.5.1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideraran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá como plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,20 metros de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

10.5.2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 metros ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

10.5.3. Vegetación.

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

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

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

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

ART. 10.6. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES.

10.6.1. Alumbrado público.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se procurará el uso de luminarias eficientes energéticamente, que eviten las pérdidas de flujo luminoso por encima de la horizontal y la consiguiente contaminación lumínica.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

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

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminación que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

TABLA DE NIVELES DE ILUMINACION

Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara(1) recom.
Calles principales	12-15 lux	0,30 - 0,40	V.S.A.P.
Calles locales	7-12 lux	0,25 - 0,30	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	5-7 lux	0,15 - 0,20	V.S.A.P./V.M.C.C.

1) En el ámbito del casco antiguo se utilizarán lámparas de vapor de mercurio de color corregido con carácter general.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En las calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los aledaños de la misma.
- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

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

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

10.6.2. Distribución de energía.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Número de acometidas o parcelas conectadas.	Coeficiente de simultaneidad	
	SECTOR RESIDENCIAL	SECTOR INDUSTRIAL O AGROPECUARIO
1	1	1
2	0,95	1
3	0,90	0,95
4	0,85	0,95
5	0,80	0,90
6	0,75	0,90
7	0,70	0,85
8 y más	0,70	0,85

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y Apto para urbanizar la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

10.6.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organismo competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1.423/1.982, de 18 de Junio, en aplicación de los dispuestos en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo éste último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación con aquel.

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

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua concertados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 metros cúbicos en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considerará piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre público, debiendo en todo caso disponer del sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 metros cúbicos. Se exceptúan las localizadas en complejo deportivo y recreativo de titularidad municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 metros cúbicos por mes y por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por habitante y día, con una media familiar de cuatro miembros por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

10.6.4. Red de distribución de agua.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana deberá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974), además del cumplimiento de las Normas Técnicas de Abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, especialmente en lo referente a las especificaciones relativas a las dotaciones, diseño, materiales y diámetros mínimos.

En zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse a esta empresa para su aprobación.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 metros por segundo como velocidad mínima de circulación y 2,50 metros por segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a un metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0,60 metros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 50 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día al que le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

Los costes correspondientes a la ejecución de la red transporte de agua potable, necesaria para los desarrollos propuestos, serán a cargo de los promotores de las diferentes actuaciones urbanísticas contempladas en la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANÉS

10.6.5. Red de evacuación y saneamiento.

Las nuevas actuaciones deberán garantizar las conexiones de las redes de saneamiento con la red general municipal o directamente al emisario.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 metros, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorvederos de aguas pluviales, en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales) y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 metros por segundo, pudiendo admitirse hasta 6 metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por arrastre de partículas sólidas del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 metros por segundo a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,60 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,3 metros de diámetro y de 1,00 metros cúbicos para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones podrán ser encochetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas. Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,20 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 metros medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atraviese áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 metros.

En el Suelo Urbano y Apto para urbanizar se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no concertados a la red municipal, salvo en los casos previstos en la presentes Normas Subsidiarias.

En lo que respecta a vertido de aguas residuales en SNU, se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas en lo que se refiere a autorizaciones de vertido de aguas residuales a cauce o al terreno que en cualquier caso habrá de otorgar el Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Tajo).

En Suelo No Urbanizable la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de fosa séptica y la de tanque "imhoff", siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, de dimensiones con una relación 4:1 accesibles por tapas superiores, que deberán cumplir la NTE-40 respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales, una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de las zonas que produzcan vertido lo permitan.

Los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deben cumplir la ley 10/93 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid.

10.6.5. Bis. Infraestructuras de Saneamiento y depuración.

De acuerdo con el art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se determina que la incorporación de los caudales de vertidos líquidos procedentes de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villarejo de Salvanes, al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las vigentes CONDICIONES:

1.- Las aguas residuales provenientes de los ámbitos de la Aprobación Inicial de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Villarejo de Salvanes, de acuerdo con la documentación aportada y los criterios del Enter Gestor, suponen un vertido de 20.796 habitantes equivalentes, a techo de planeamiento. Estos vertidos serán depurados en la EDAR de Villarejo de Salvanes, actualmente en construcción y provendrán exclusivamente de los usos señalados (residencial, industrial, terciario y dotacional), correspondiente a Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano (Casco urbano, UE-13, UE-15, UE-16, UE-17, UE-18, UE-19, UE-20, UE-21, UE-22, UE-23, UE-24, UE-25, UE-27, UE-29, UE-30, UE-36, UE-37, UE-38, UE-39, UE-40, UE-41, UE-45, UE-46, UE-47, UE-48, UE-49, UE-50, UE-51, UE-52, UE-53, UE-54, UE-55), y Suelo Urbanizable (Sector 1 a Sector 24).

2.- Los caudales de aguas residuales provendrán exclusivamente de los usos definidos en la Modificación de las NN.SS.

Unidades de ejecución en suelo urbano.

Superficie total:	210.958 m ² .
Superficie edificable	139.108 m ² .
Red viaria	49.172 m ² .
Nº de viviendas	659

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Nuevos sectores en suelo apto para urbanizar.

Superficie total:	2.162.138 m ² .
Suelo Residencial	833.938 m ² .
Usos especiales	991.855 m ² .
Suelo industrial	126.382 m ²
Suelo agropecuario	209.963 m ²
Nº de viviendas	2078

3.- Para la depuración de las aguas residuales producidas en los nuevos desarrollos previstos en el suelo urbano y en el suelo urbanizable de este municipio se requerirá una ampliación del incremento de capacidad de depuración ya prevista, con el fin de poder tratar en ellas las aguas residuales domésticas e industriales generadas por los mismos.

Las actuaciones en dichos desarrollos quedan condicionadas al incremento del aumento de capacidad de depuración prevista (establecimiento de una cuarta línea de depuración adicional) en la EDAR de Villarejo de Salvanes, para que sea capaz de depurar los efluentes generados por los nuevos crecimientos en suelo urbanizable del municipio propuestos en esta revisión. Asimismo, quedan condicionados a la reserva de suelo, si fuese necesario, para construcción de esta nueva ampliación de la EDAR.

4.- Respecto al coste de las infraestructuras de saneamiento y depuración y su repercusión económica en los nuevos desarrollos urbanísticos, se deberá actuar conforme se establece en el art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el art. 18.3 de la Ley 6/98 en el art. 18.3 de la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En el desarrollo de las siguientes fases de planeamiento, deben incluirse las obligaciones de los promotores de las nuevas actuaciones contempladas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de contribuir a la financiación de las nuevas infraestructuras de saneamiento necesarias.

5.- Las redes de saneamiento establecidas para los nuevos desarrollos en suelo apto para urbanizar deben ser de tipo separativo, por lo que existirán redes para evacuación de las aguas pluviales de esos desarrollos propuestos, aprovechando los arroyos y vaguadas cercanos al ámbito. De acuerdo con los criterios establecidos en las Normas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, con carácter preferente se incorporarán a dicha red la totalidad de las aguas pluviales recogidas.

6.- En cualquier caso, de acuerdo con los criterios habitualmente establecidos por el Ente Gestor de las infraestructuras de saneamiento, para el caso de las conducciones unitarias, éstas no incorporarán a los emisarios de la Comunidad de Madrid un caudal diluido superior a la relación 5:1 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

En ese sentido se deberá disponer de los aliviaderos dimensionados adecuadamente, bien de nueva ejecución, bien modificando los ya existentes, tal que permitan cumplir lo indicado anteriormente.

7.- Asimismo, los cálculos de caudales de aguas residuales y pluviales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán ajustarse en cada uno de los sucesivos niveles de planeamiento de los sectores planteados, calculándolos de acuerdo a la distribución e intensidad de usos contemplados en los mismos, considerando ese caudal resultante como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS, de acuerdo al cálculo por sectores realizado en los estudios de capacidad hídrica.

8.- Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/1998, de 24 de junio) siguiendo las directrices que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviaderos y tratamientos o pretratamientos que proponga este Organismo para su vertido a cauces públicos. De acuerdo a lo establecido en la Legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Por ello, para el desarrollo de nuevas zonas a urbanizar en zona de policía de cauces previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsible para periodo de retorno de 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.

Finalmente respecto a las redes de colectores que se proyecten para las nuevas zonas a urbanizar junto a los aliviaderos que sean previsible en las mismas, se deberá contemplar que el cauce o los cauces receptores tengan capacidad suficiente para evacuar las aguas pluviales junto con los caudales de los aliviaderos, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de las avenidas en todo el tramo afectado.

9.- El Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, de acuerdo con lo indicado en la documentación aportada sobre la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de aguas residuales. Asimismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición y de las ejecuciones y modificaciones de los aliviaderos de crecida, según lo indicado anteriormente.

10. El Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes deberá garantizar la admisión de los caudales aportados a la red de saneamiento municipal por los ámbitos de revisión de las NN.SS. y garantizar que el funcionamiento de la citada red no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos.

Por ello, y dado que el incremento de capacidad de depuración de la EDAR previsto en una segunda fase no cubre la necesidad de todos los crecimientos propuestos en la Revisión de las NN.SS., la incorporación de los caudales de las actuaciones resultantes de los nuevos desarrollos se programarán en el tiempo en función de la capacidad de depuración establecida en la EDAR para ese momento, estando condicionadas a la licencia de primera ocupación y la entrada en carga de aquellos, por tanto, a la puesta en funcionamiento de la depuradora.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

11. Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las industrias deberán cumplir la Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre Vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Para ello se deberá recoger expresamente la necesidad de que los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento se adecuen a esta Ley. Dichas disposiciones habrán de considerarse, asimismo, en los proyectos de urbanización de las parcelas industriales, que habrán de garantizar, entre otras cosas, la existencia y ubicación de arquetas o registros de efluentes conforme a lo establecido en el art. 27 de la aludida Ley, existiendo un registro o arqueta únicos por cada diferente industria, de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestra de los vertidos líquidos industriales.

12. De acuerdo con lo establecido en el art. 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Enter Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

13. Los instrumentos que desarrollen la presente Revisión de las NN.SS. de Planeamiento de Villarejo de Salvanes deberán incluir información del cumplimiento de los condicionantes impuestos en este informe y deberán ser remitidos a la Consejería de Medio Ambiente para su comprobación e informe.

10.6.6. Dimensionado de firmes (S. Urbano y Apto para urbanizar).

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme ² a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que recogen se recogen en el cuadro siguiente:

(2) Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (61IC y 62IC) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja tensión de tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.

TABLA DE SECCIONES MINIMAS DE FIRMES

	Flexible cm.	Mixtos cm.	Rígidosc m.	Por elementoscm.	Observaciones
CALLES DE TRAFICO DENSO E INDUSTRIALES PRINCIPALES	5 D-12/S-20	5 D-12/S-20	23 H-275	12 A.P./B.H.	Tráfico >50 vehículos de seis ruedas al día-
	7 G-20	20 H-175	15 G.C	3 A.M.	
	20 Z.A.	15 Z.N.	15 Z.N.	12 H-175	
	25 Z.N.			15 Z.N.	
CALLES DE TRAFICO DENSO E INDUSTRIALES SECUNDARIAS	4 D-12/S-20	4 D-12/S-20	20 H-275	10 A.P./B.H.	Tráfico <50 vehículos de seis ruedas al día.
	4 G-20	15 H-175	15 Z.N	3 A.M.	
	20 Z-A	15 Z.N.		10 H-175	
	20 Z.N.			15 Z.N.	
CALLES MAYORES Y LOCALES	5 D-12/S-20	4 D-12/S-20	16 H-275	8 A.P./B.H.	
	15 Z.A.	10 H-175	15 Z.N.	3 A.M.	
	20 Z.N.	15 Z.N.		8 H-175	
				15 Z.N.	
CALLES/SENDAS PEATONALES ACERAS	4 D-12/S-20		10 H-275	6 A.P./B.H.	En aceras: 2 cm L.H. 3 cm M.C. 15 cm H-125
	10 Z.A.			3 A.M. 15 Z.A.	

D-12	Mezcla bituminosa en caliente.	H-120	Hormigón Rck= 275 Kg/cm ² .	L.H.	Losate hidráulica.
S-20	Mezcla bituminosa en caliente.	H-175	Hormigón Rck= 175 Kg/cm ² .	M.C.	Mortero cemento 1:8.
G-20	Mezcla bituminosa en caliente.	G.C.	Grava-cemento.	H-125	Hormigón Rck=125Kg/cm ² .
Z.A.	Zahorra artificial.		A.P.		Adoquín prefabricado.
Z.N.	Zahorra natural.		B.H.		Bloque de hormigón.
			A.M.		Arena de miga.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO 11.- ORDENANZAS.

ART. 11.0. GENERALIDADES.

11.0.1.

Las ordenanzas desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Condiciones Generales las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal.

De esta forma, en el Suelo Urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística.

11.0.2.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en las presentes Normas Subsidiarias y en especial con las Disposiciones Transitorias finales del presente documento.

11.0.3.

En su conjunto las Normas Subsidiarias definen zonas de ordenación las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación del suelo. El listado de las mismas es el siguiente:

01. Edificación Cerrada.
02. Edificación Abierta Multifamiliar.
03. Edificación. Abierta Unifamiliar.
04. Edificación Industria Jardín.
05. Equipamiento.
06. Espacios Libres y Zonas Verdes.
07. Servicios Urbanos e infraestructuras.
08. Red Viaria.
09. Edificación en eras.
10. Uso especiales en fachada de Autovía.
11. Ordenanzas especiales.

11.0.4.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrá ejecutar plantas bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación sobre rasante, salvo que en la Ordenanza correspondiente se establezcan otras condiciones.

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en estas Normas Urbanísticas.

11.0.5.

Todos los volúmenes edificables que se ejecuten sobre rasante computarán a efectos de edificabilidad máxima con independencia de que se trate de cuerpos de edificaciones principales, secundarias o auxiliares.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

11.0.6.

Para los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes a proteger prevalecerá la normativa del Catálogo sobre la ordenanza de aplicación del presente Capítulo.

11.0.7.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras existentes e infraestructuras previstas será necesario la realización de los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables y obligatorio disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

ART. 11.1. ORDENANZA 01. EDIFICACION CERRADA.

11.1.1 Definición.

Esta zona está constituida por el conjunto de edificación compacta del núcleo urbano tradicional originario del municipio.

El ámbito de aplicación comprende un área homogénea con un fuerte carácter histórico.

El objetivo prioritario de esta ordenanza es la recuperación y protección de los valores tipológicos de las edificaciones existentes, y el control de los nuevos procesos constructivos en suelos vacantes, y también de las reformas y acondicionamiento de las viejas viviendas para adaptarlas a las nuevas exigencias de habitabilidad y confort.

La estructura de la propiedad está muy dividida y es de forma irregular.

La edificación se alinea a vial y a los linderos variando las alturas de dos a tres plantas.

11.1.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente ordenanza se establecen dos grados:

- Grado 1º.
- Grado 2º.

11.1.3. Tipologías edificatorias.

La Tipología edificatoria permitida, en general para ambos Grados, es la edificación en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

11.1.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima entre las existentes en el momento de aprobación de las presentes NN.SS siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las Condiciones de la Ordenanza.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provengan de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos que se fijan en los siguientes valores:

Superficie mínima: 80 m².

Frente mínimo: 5,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 5,00 metros de diámetro.

11.1.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta ordenanza como la edificabilidad resultante de la aplicación de las condiciones de altura máxima, número máximo de plantas autorizadas y fondo máximo edificable.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados definidos es el siguiente:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Grado 1º.

Altura máxima de la edificación: 7,20 metros (Siete metros y veinte centímetros).

Número máximo de plantas: Dos (2) + Bajocubierta.

Fondo máximo edificable: Dieciocho metros (18 m) en planta baja. Doce (12) metros en plantas altas.

Grado 2º.

Altura máxima de la edificación: 7,60 metros (Siete metros y sesenta centímetros).

Número máximo de plantas: Dos (2) + Bajocubierta.

Fondo máximo edificable: Dieciocho metros (18 m) en planta baja. Trece (13) metros en plantas altas.

En Grado 1º se permite el aprovechamiento bajo cubierta de acuerdo con las Condiciones Generales de Edificación.

En Grado 2º se permite el aprovechamiento bajo cubierta no computándose como planta aunque la altura en la línea de fachada sea superior a 1,25 metros.

Para ambos grados la altura máxima de planta baja se establece en 3,50 metros y la longitud entre la parte superior del dintel de las ventanas de planta primera al borde inferior del alero será como máximo de 1,50 m.

El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se establece por la alineación a vial y fondo máximo edificable siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación definidas en las Condiciones Generales de Edificación para cada uno de los Usos permitidos.

En edificación bajo rasante se autoriza una ocupación igual a la permitida en planta baja, debiendo respetarse en todo caso las bodegas existentes (sean o no conocidas), según prescribe la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y sin superar la cota del terreno natural.

Prescripciones a la ordenanza para el ámbito definido como Entorno de Plaza de España:

En el ámbito definido como "Entorno de Plaza de España" se mantendrá la altura actual de cornisa de la edificación tradicional existente, autorizándose Tres (3) plantas cuando dicha altura de cornisa lo permita. Con el fin de suprimir la presencia de medianerías vistas se autorizará el incremento en altura hasta la línea de cornisa existente en finca colindante.

Prescripciones a la ordenanza en el ámbito del conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural (BIC) y su Entorno :

Al objeto de preservar los valores ambientales de las edificaciones existentes, se tendrá en cuenta lo siguiente que tendrá preferencia sobre el resto de lo especificado en la Ordenanza.

A todas las edificaciones incluidas en el Entorno del Conjunto Histórico Artístico le es de aplicación el nivel de Protección Ambiental según se define en el capítulo 4 de la presente normativa, además de lo señalado en el artículo 4.4.5 "Protección de zonas urbanas".

1º.- Cualquier actuación edificatoria que se realice en el entorno de protección deberá ubicar el aprovechamiento en situación de bajo cubierta.

2º.- Se mantendrá, sin incrementarse, los volúmenes visibles desde el espacio público de los edificios existentes en el entorno de protección del Conjunto Histórico, en torno a la Iglesia y a la Casa de la Tercia, localizados en la calle de la Iglesia, desde la calle San Andrés y en las calles de Jacinto Benavente, de Tres Cruces y lado norte de la calle de la Encomienda.

3º.- Para el edificio de dos y tres alturas, con fachada de ladrillo visto en color blanco, situado en la calle de Tres Cruces, próximo a la cabecera de la iglesia, la altura máxima permitida será de dos plantas, y con una altura máxima similar a los restantes edificios de la calle de Tres cruces.

4º.- El edificio situado al sur de la Casa de la Cultura en la Plaza de la Constitución deberá dar un tratamiento estético al cerramiento norte igual al resto de las fachadas a la Plaza de edificios de vivienda, debiendo

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Uso Industrial, en clase Industria ordinaria y talleres en categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja, en clases Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Uso de Infraestructuras básicas.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.1.8. Condiciones Estéticas:

A. CUBIERTAS.

1.- FORMA:

- Las cubiertas serán inclinadas. Se prohíben las planas excepto un 20 % de la superficie de cubierta, debiendo quedar ocultas desde el espacio público.
- Las pendientes entre el 25% y 46% (15° - 25°). Altura máxima de la cumbrera de 3 m desde la cornisa.
- La pendiente podrá realizar a dos o tres aguas o a dos con el tercer faldón al modo tradicional más pequeño como remate del hastial (piñón). Sólo se permite un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas o que exista previamente.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
 - Salto de altura en los faldones.
 - Cubiertas con cambios de pendiente en el mismo faldón.
 - Dientes de sierra.
 - Cubiertas planas mayores del 20% de la superficie.

En el ámbito del Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural y su Entorno la zona cubierta plana no será visible desde el espacio público.

2.- HUECOS:

Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas con las siguientes condiciones:

- Deberán estar en el mismo plano del faldón (Se prohíbe la construcción de buhardillas).
- La superficie máxima de los huecos será de 1/6 del total del paño correspondiente.

3.- ALEROS O CORNISAS:

a) Aleros sobre el hastial

- Los aleros o cornisas de hastial se realizarán sensiblemente igual a los tradicionales, en cualquiera de las siguientes formas:
 - Piedra volada.
 - Vuelo de vigas de estilo tradicional para sostener la ripia donde apoya la última fila de tejas.
 - Vuelo de hiladas de teja.
 - Alero de madera.

b) Aleros de borde de faldón.

- Las soluciones para los mismos serán sensiblemente igual a las soluciones tradicionales de la arquitectura de la zona, pudiendo introducir pequeñas variaciones a los modelos tradicionales o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.
- Soluciones tradicionales:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- Con canecillos de madera o con la prolongación de los parecillos.
- Con bloque de piedra al modo tradicional.
- La dimensión máxima del alero de faldón será de 65 cms.
- En el caso de aleros de madera, el canto será de 10 cms. como máximo más el grueso de los canes viguetas o pares.

4.- MATERIALES. TEXTURA Y COLOR.

- El material de terminación será preferiblemente la teja del lugar colocada al modo tradicional en colores pardos o rojizos.
- Los aleros serán de madera o con pares de canes de acero, o bien en teja.
- Los acabados de madera serán en su color. Los de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpintería.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:
 - Fibrocemento, tala asfáltica.
 - Recubrimiento metálicos brillantes.
- Teja negra o pizarra.

En el ámbito del Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural y su Entorno, los aleros de madera tendrán acabado pintando tintado en los colores tradicionales en el Casco Histórico y análogo a la carpintería de fachada.

B. FACHADAS

1.- COMPOSICION.

- La composición general de fachadas y huecos se establecerán con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.
- La composición de fachada, dentro de la integración expresada en el punto anterior, deberá adaptarse a una composición:
 - Simétrica.
 - Sensiblemente simétrica.
 - Referida a una ordenación de tipo espontáneo o popular.
- La misma composición de fachada no podrá repetirse en 2 fachadas consecutivas de un modo idéntico. Aunque sí podrá proyectar el mismo "tipo" de composición.
- Las fachadas serán planas.
- Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia.
- Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a estas, prohibiéndose por tanto dejar pendiente los muros de los bajos comerciales para posteriores proyectos.
- En las obras de acondicionamiento de cualquier planta y especialmente las de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto de toda la fachada.
- La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación igual macizo que hueco en cada paño que se oriente al mismo frente.
- Las bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotradas en el muro, bien vistas si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
 - Cuerpos volados cerrados total o parcialmente con cerramientos de fábrica u opacos.
 - Vuelo de la planta superior sobre la inferior.
 - Retranqueos parciales.
 - Terrazas retranqueadas respecto a la línea de fachada.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- Porches y escaleras vistas al exterior.
- Composición incompleta de fachada en caso de nueva planta o bajos sin proyectar.

2.- MATERIALES. TEXTURA Y COLOR

- Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales.
- Quedan prohibidos los restantes y aquellos otros que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.
- Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- Las bajantes y canalones serán de cinc o chapa metálica tratada para pintar, prohibiéndose el fibrocemento.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados o no, utilizados en masa o puntualmente.
- Terrazo en fachada o zócalos.
- Ladrillo visto.

En el ámbito del Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural y su Entorno los revestimientos de fachada serán revocos o enfoscados pintados, referentemente con pintura al silicato, con textura y color similares a los existentes en el casco antiguo. Se prohíben las fachadas en ladrillo visto. Se evitarán las impostas, recercados de huecos y los encadenados laterales o angulares, salvo en aquellos casos en los que su utilización esté justificada por la integración ambiental del edificio en el entorno.

C. HUECOS

1.- COMPOSICION EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS.

Serán en general de proporción vertical o cuadrada pudiendo puntualmente y de modo excepcional, adquirir en alguno de ellos otras formas que se conjuguen con el resto de los huecos y con el resto de la arquitectura tradicional.

- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
- La distancia del hueco en las medianeras será como mínimo la de la mitad de la anchura del hueco y 60 centímetros.
- Los huecos de los balcones serán asimismo de proporción vertical.
- Cada balcón abarcará un sólo hueco.
- El vuelo máximo será de 40 cm. con las siguientes excepciones:
 - Si la distancia de la fachada al frente permitido opuesto en calle o callejón es menor de 5 m. no se podrán formar balcones con vuelo sobre el plano de fachada, permitiéndose en su caso, huecos rasgados hasta el suelo protegidos mediante antepechos.
 - Excepcionalmente y como elemento singular, se permitirá un balcón sobre puerta o un elemento significativo que supere este vuelo hasta los 60 cms. Asimismo, y también de modo excepcional podrá instalarse un doble balcón en estas circunstancias.
 - La longitud de los balcones será la del hueco pudiendo sobresalir lateralmente el umbral de los mismos una dimensión menor o igual a 40 cms.
 - El canto máximo visto del vuelo será de 15 cms si es de fábrica y revoco y de 10 cms. más el canto de la viga que lo sustenta si se realiza en madera.
 - Las puertas de acceso a los edificios tendrá asimismo proporción vertical.
 - Las puertas de acceso a garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada no pudiendo superar los 3 metros de anchura y debiendo componerse con el resto de los huecos, ya sea como resultado de una obra de reforma (en cuyo caso se ordenará acorde a la disposición de huecos existentes) o como proyecto de nueva planta.
 - Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones de huecos:
 - × Proporción horizontal de huecos.
 - × Huecos tipo bandera.
 - × Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada, exceptuando puntual y excepcionalmente huecos singulares que justifiquen su inclusión y su adecuación al entorno.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

- × Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas, respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio).

2.- DINTELES Y RECERCADOS DE HUECOS.

Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiendo por soluciones tradicionales las siguientes:

- Con jambas enterizas, dintel y vierteaguas o peana preferiblemente en madera, revocados en piedra.

3.- CARPINTERIAS.

- Todas las carpinterías serán de una o más hojas, abatibles o basculantes. Quedan expresamente prohibidas las carpinterías correderas.
- Las carpinterías de los huecos de garaje podrán realizarse con cualquier sistema de apertura, quedando sin efecto las condiciones del apartado anterior.
- Las carpinterías exteriores se situarán a haces intermedios o interiores de la sección del muro de fachada.
- Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones siempre con espíritu de integración en el medio.
- Se entienden como soluciones tradicionales las siguientes:

* Para acceso a edificios:

- entablados rudimentarios de maderas verticales, sujetas mediante clavos con tres o cuatro listones horizontales colocados en su parte posterior.
- una sola puerta dividida horizontalmente.
- una sola puerta enteriza.
- Cancelas metálicas en forja de igual tratamiento que el resto de la forja del edificio.

* Para acceso a almacenes y garaje:

- 2 puertas enterizas.
- 2 puertas una de ellas dividida horizontalmente.
- 2 puertas, una de ellas incluyendo en una de las hojas otra de menor tamaño dividida horizontalmente.

* Para ventanas:

- divididas en dos o tres cuadrantes por cada hoja.
- sin división alguna.

* Para contraventanas:

- enterizas de tablazón vertical de una sola hoja o dos hojas.

- Las carpinterías serán unitarias para todos los muros del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

4. PROTECCIONES Y REJAS.

- Serán de formas sencillas sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales siempre con espíritu de integración en el medio, pudiéndose realizar en retículas rectangulares o cuadradas.
- La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda.
- La solución constructiva será de forja pasante o remacha, como las soluciones tradicionales, o bien soldada en cualquier disposición que respete y se integre con el medio.
- Las rejas no podrán sobresalir del plano de fachada.
- Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:
 - Composiciones diferentes a trazados verticales y horizontales en retícula rectangular o cuadrada.
 - Composiciones horizontales.
 - Formas curvas o diagonales en la composición.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

5.- MATERIALES, TEXTURAS Y COLOR DE HUECOS, RECERCADOS, CARPINTERIAS Y PROTECCIONES.

- Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido:

a) Recercado de huecos:

- Se podrá utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente acordes con el medio.

- Madera.
- Piedra Caliza.
- Dintel de madera y jambas de grandes bloques de piedra.
- Dintel de madera y jambas de piedras más pequeñas.
- Recercado de revoco.

b) Carpinterías:

- Los materiales, textura y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona, recomendándose la utilización de madera.

- Se permiten de los siguientes materiales:

- Madera.
- P.V.C.
- Aluminio lacado.
- Hierro de perfil grueso laminado en frío.

- Se permiten los siguientes colores de carpintería:

- Verde oscuro.
- Blanco.
- Marrón oscuro.

- Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

c) Protecciones:

- Los materiales, texturas y color de los cerramientos y protecciones deberán ser unitarios para todo el edificio, quedando sujetos a las mismas especificaciones para su modificación expuestas en el apartado anterior.

- Los materiales serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos otros que se adapten o integren totalmente en el medio y sean adecuados a la morfología que se elige.

- Se entiende por materiales tradicionales los siguientes:

- Para barandillas, madera y el hierro forjado.
- Para rejas, el hierro forjado.
- Para persianas, la madera y el P.V.C, y el aluminio siempre en el mismo color de la carpintería.
- Para contraventanas, la madera, de color análogo al de la carpintería.

- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Aluminio en cualquier acabado.
- Cristal o similar para barandillas.

d) Cerramiento de muros y vallas.

- Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) seguirán las condiciones del capítulo de muros de fachada.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

ART. 11.2. ORDENANZA 02. EDIFICACION ABIERTA MULTIFAMILIAR.

11.2.1. Definición.

Esta zona constituye la primera extensión urbana del núcleo original realizada sin integración con la trama urbana de su entorno.

Se soporta sobre una trama urbana en general irregular, y está constituida por las zonas que se han desarrollado en torno al casco histórico y a los antiguos caminos y carreteras en grandes parcelas con espacios libres vacantes entre los bloques de edificación.

El uso principal es el residencial complementado principalmente por el uso terciario comercial.

11.2.2. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida será la de edificación en bloque (Bloques aislados sin patios cerrados, aislados, pareados, sin patios cerrados, bloques en Hormigón y aislados con patios cerrados).

Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados cuya plantación y conservación será por cuenta de los propietarios de la finca.

11.2.3. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen dos grados diferenciados fundamentalmente según las alturas y ocupación en parcela.

- Grado 1º.
- Grado 2º.

11.2.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presente Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumpla el resto de las condiciones de la Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos que se fijan en los siguientes valores:

Superficie mínima: 200 m².
Frente mínimo: 8,00 metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 8,00 metros de diámetro.

11.2.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial expresado en m²/m² y la densidad máxima de viviendas/hectárea, así como el cumplimiento de las condiciones de altura máxima y ocupación máxima.

En sótano, semisótano y planta baja se autoriza la ocupación del 100% de la ocupación máxima permitida, con las especificaciones fijadas en las condiciones generales de la edificación y siempre que el uso no sea el de vivienda.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados son los siguientes, salvo disposiciones restrictivas en planos:

Grado 1º.-	Edificabilidad máxima: 1,1 m ² /m ² de parcela. Densidad máxima permitida: 60 viviendas/Hectárea. Altura máxima de la edificación: 10,20 metros. Número máximo de plantas: 3 plantas (baja + dos). Ocupación máxima: 60%.
Grado 2º.-	Edificabilidad máxima: 1,1 m ² /m ² de parcela. Densidad máxima permitida: 60 viviendas/Hectárea. Altura máxima de la edificación: 13,00 metros. Número máximo de plantas: 4 plantas (baja + tres). Ocupación máxima: 60%.

11.2.6. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueo a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo de 0,00 m.

Retranqueos a linderos laterales y fondo: Se establece un retranqueo mínimo de 4,00 metros a linderos laterales y fondo.

Separación entre bloques: Se establece una separación mínima entre bloques de 6,00 metros.

Dimensión de bloques: La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar de 60 m. lineales.

En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de 20 m. No obstante, podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados, cuando la longitud o el ancho no superen los 30 m. El bloque con patios cerrados, el ancho máximo será de 30 m.

11.2.7. Condiciones de uso.

No se establecen diferencias en cuanto a usos permitidos para cada Grado, siendo de aplicación en todo el ámbito de la zona los siguientes:

Uso Principal.	Uso residencial: En todas sus clases y categorías. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.
Usos Complementarios.	Usos Terciario comercial en la clase Comercio, en Categorías 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja, en la clase Hostelero categoría 6ª en cualquier posición de la edificación, y en categoría 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja, y categorías 10ª y 11ª en situación de planta baja e inferiores a la baja. Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas, en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3ª en planta baja y primera.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en Clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja, en Clase Almacenamiento en Categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Uso de Infraestructura básica.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.2.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias.

La composición arquitectónica será libre. En las zonas próximas al Casco Antiguo los elementos exteriores de cerramiento serán preferentemente de revoco de cemento y ladrillo cara vista en colores blancos y crema claro.

Las cubiertas se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre el 30% y el 50% permitiéndose soluciones de cubierta plana siempre que no supere el 25% del total de superficie de cubierta.

Se prohíbe la utilización de materiales de acabado de cubierta tales como placas de fibrocemento, chapa metálicas en colores brillantes y similares, teja negra, pizarra y cualquier tipo de material continuo, asfáltico, o de hormigón, debiendo restringirse el uso a la teja cerámica o de cemento en colores rojizos o terrosos.

11.2.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda o bien en la proporción establecida en Las Condiciones Generales de los Usos para los usos no residenciales. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

ART. 11.3. ORDENANZA 03. EDIFICACION ABIERTA UNIFAMILIAR.

11.3.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano.

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera, pudiendo utilizar el espacio bajo cubierta.

La trama urbana en que se soporta es, en general regular, de reciente creación.

El uso principal básico es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse comercio o locales de negocio en las plantas bajas asociados al uso principal.

11.3.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen cuatro grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- **Grado 1º:** Residencial unifamiliar de baja densidad.
- **Grado 2º:** Residencial unifamiliar de media densidad.
- **Grado 3º:** Residencial unifamiliar de media densidad. Planeamiento anterior.
- **Grado 4º:** Residencial unifamiliar de alta densidad. Planeamiento anterior.
- **Grado 5º:** Residencial unifamiliar de alta densidad. Viviendas sujetas a régimen de Protección Pública.

11.3.3. Tipologías edificatorias.

En función del grado de aplicación las tipologías edificatorias son las que se exponen en la siguiente tabla:

Grado	Tipologías.
1º	Aislada o Pareada.
2º	Aislada, pareada y en hilera.
3º	Aislada, pareada y en hilera.
4º	Pareada o en hilera.
5º	Pareada o en hilera.

La edificación pareada o en hilera se permitirá siempre que haya acuerdo de los propietarios colindantes, que conste en documento legalizado.

11.3.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, estableciéndose que la parcela mínima lo será a efectos de la construcción de una única vivienda, con los siguientes valores:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Grado 1º. Superficie mínima: 500 m².

Frente mínimo: 14,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 14 metros de diámetro.

Grado 2º. Superficie mínima: 250 m².

Frente mínimo: 10 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 8 metros de diámetro.

Grado 3º. Superficie mínima 250 m².

Frente mínimo 10 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 8 metros de diámetro.

Grado 4º. Superficie mínima 125 m².

Frente mínimo 6 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6 metros de diámetro.

Grado 5º. Superficie mínima: 200 m².

Frente mínimo: 6 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6 metros de diámetro.

No obstante lo anterior, para los grados 1º, 2º y 3º se estarán a lo previsto en la norma 9.4.3, pudiendo, en actuaciones de conjuntos de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas.

Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

Salvo que en las fichas de desarrollo de unidades de ejecución, o en su caso sectores de suelo apto para urbanizar, se diga en contra, la superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberán situarse en la misma manzana, con continuidad física.

En los grados 2º y 3º la dimensión mínima del frente de parcela podrá reducirse hasta 8,00 metros en las parcelas centrales en hilera y siempre que se desarrollen en conjuntos de viviendas de construcción unitaria.

11.3.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 1º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,60 m²/m².
 Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.
 Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera).

Grado 2º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,80 m²/m².
 Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.
 Número máximo de plantas: 2 plantas (bajo + primera)

Grado 3º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,80 m²/m².
 Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.
 Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera)

Grado 4º.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²/m².
 Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.
 Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Grado 5º Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²/m².
Altura máxima de la edificación: 7,20 metros.
Número máximo de plantas: (baja + primera).

Se permite el aprovechamiento bajo la cubierta, en todos los grados y no computa como edificabilidad en los términos y con las condiciones previstas en la norma 9.7.2.

La edificabilidad en el supuesto previsto en los últimos párrafos de la norma 11.3.4. anterior se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a las viviendas.

11.3.6. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será en siguiente:

Grado 1º: 4,00 metros.
Grado 2º: 4,00 metros.
Grado 3º: 2,00 metros.
Grado 4º: 0,00 metros.
Grado 5º: 4,00 metros.

Para los grados 3º y 4º los retranqueos inferiores 3 metros solo serán de aplicación a los solares edificados con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS. para las nuevas construcciones serán de 3 metros.

Retranqueo a linderos laterales y fondo: Se establece un retranqueo mínimo para los Grados que será el siguiente:

Grado 1º: 3,00 metros.
Grado 2º: 3,00 metros.
Grado 3º: 2,00 metros.
Grado 4º: 2,00 metros.
Grado 5º: 3,00 metros.

Para los grados 3º y 4º los retranqueos inferiores 3 metros solo serán de aplicación a los solares edificados con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.SS. para las nuevas construcciones serán de 3 metros.

Si se diese el caso de tipologías pareadas o en hilera el retranqueo del lindero compartido podrá ser nulo. Las edificaciones agrupadas o en fila quedarán adosadas en la línea de fachada.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

- **Grado 1º:** 50%.
- **Grado 2º:** 65%.
- **Grado 3º:** 65%.
- **Grado 4º:** 80%.
- **Grado 5º:** 80%.

11.3.7. Condiciones de uso.

No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

USO PRINCIPAL:

Uso residencial, en su Clase vivienda en Categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

En Grado 5º sólo podrán desarrollarse vivienda sujetas a algún régimen de Protección Pública.

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Residencial: en su Clase Residencial en categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 m² de superficie.

Uso Terciario Comercial en su Clase Comercio, Categoría 1ª en planta baja siempre asociado al uso Residencial, en la clase Hostelero categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.500,00 m² de superficie, y en clase centros de reunión, en categoría 9ª, asimismo con la condición complementaria de que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte este uso sea igual o superior a 1.000,00 m².

Uso Terciario Oficinas: en Clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categorías 3ª en planta baja y primera.

Uso Dotacional en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.500,00 m² de superficie.

Uso Industrial, en Clase Industria Ordinaria y Talleres de Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje. Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias.

En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilen entre el 30% y el 50% permitiéndose soluciones de cubierta plana siempre que no supere el 25% del total de superficie de cubierta.

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales de acabado de cubierta tales como placas de fibrocemento, chapa metálicas brillantes y similares, teja negra, pizarra y cualquier tipo de material continuo, asfáltico, o de hormigón. Debiendo restringirse el uso a la teja cerámica o de cemento en colores rojizos o terrosos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Las actuaciones edificatorias que proyecten usos en los que se prevea la residencia colectiva deberán adecuar los volúmenes edificados a situaciones que reproduzcan la misma masa edificada que la zona y grado en donde se localicen.

11.3.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica de mampostería hasta 1,25 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

El edificio situado al sur de la Casa de Cultura en la Plaza de la Constitución deberá dar un tratamiento estético al cerramiento norte igual al resto de las fachadas a la Plaza de edificios de vivienda, debiendo mantenerse la altura. Para el caso de nueva construcción deberá redactarse un Estudio de Detalle reordenando volúmenes.

ART. 11.4. ORDENANZA 04. EDIFICACION INDUSTRIA JARDIN.

11.4.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las áreas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes.

Las tipologías edificatorias son aisladas o agrupadas en función del tamaño de la parcela sobre la que asientan las instalaciones.

11.4.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen tres grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- **Grado 1º:** Industria y almacén en parcela grande
- **Grado 2º:** Industria y almacén en parcela media.
- **Grado 3º:** Industria y almacén en parcela pequeña.

11.4.3. Tipologías edificatorias.

En función del grado de aplicación las tipologías edificatorias son las que se significan en la siguiente tabla:

Grado	Tipologías
1º	Aislada. Gran industria.
2º	Aislada o adosada. Industrias medianas.
3º	En hilera, adosada o aislada. Industria pequeña.

11.4.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

Grado 1º. Superficie mínima: 2.500 m².

Frente mínimo: 25 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 25 metros de diámetro.

Grado 2º. Superficie mínima: 1.000 m².

Frente mínimo: 20,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 20,00 metros de diámetro.

Grado 3º. Superficie mínima 200 m².

Frente mínimo 6,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6,00 metros de diámetro.

11.4.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

Grado 1º.-

Edificabilidad máxima sobre parcela neta 1,00 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 10,00 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)

Grado 2º.-

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 10,00 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)

Grado 3º.-

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 8,00 metros.

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)

11.4.6. Condiciones de posición.

- **Alineaciones oficiales:** Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- **Retranqueos a alineaciones oficiales:** Se establece un retranqueo mínimo en función de los grados.

- **Grado 1º:** 10 metros.

- **Grado 2º:** 10 metros.

- **Grado 3º:** 5 metros.

- **Retranqueos a linderos laterales y fondos:**

- **Grado 1º:** El retranqueo mínimo será de 5 m.

- **Grado 2º:** El retranqueo mínimo será de 3 metros. Si se diese el caso de tipología adosada con proyecto único el retranqueo del lindero compartido podrá ser nulo.

- **Grado 3º:** El retranqueo podrá ser nulo o en caso de existir deberá ser mayor de 3 metros.

- **Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:** Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

La edificación bajo rasante podrá disponerse, superando la proyección de la edificación sobre rasante, en el área de movimiento de la edificación en la parcela, definida ésta como la delimitada por las líneas ideales que definen los retranqueos a alineaciones y linderos. En este caso, la superficie que supere la proyección estricta de la edificación sobre rasante computará a los efectos de edificación máxima sobre la parcela.

Discrecionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas que la permitida para aquellos elementos que sean necesarios para el funcionamiento de la industria, y siempre que esté perfectamente justificado.

Los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deben cumplir la ley 10/93 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,75 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 10,50 metros.

Número máximo de plantas: Tres (3) plantas (baja más dos).

Si se trata de equipamientos situados en una zona de edificación cerrada y contigua a los edificios colindantes, los parámetros relativos al volumen serán lo definidos para la referida zona.

No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrán autorizarlo con carácter excepcional.

11.5.6. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo de cuatro metros (4).

Retranqueo a linderos laterales y fondo: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Se establece en el 75%.

11.5.7. Condiciones de uso.

Uso principal: Uso dotacional, en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios. Uso Residencial, en Clave Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 m² construidos, para guarda y custodia de las instalaciones.

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en clase dotacional, en categoría 9ª en situación de planta baja, y categorías 10ª y 11ª en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 2ª, 3ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.

Uso Industrial en clase Almacenamiento categoría 7ª y en clase Garaje aparcamiento categoría 11ª ambas en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

Usos prohibidos: Los restantes.

11.5.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas para cada una de las zonas de ordenación que estén incluidas.

Las instalaciones de equipamientos que queden en los márgenes o incluidas dentro de los ámbitos territoriales correspondientes a la Ordenanza 01 y 02 se someterán en todo a las condiciones estéticas que para dichas zonas se determinan en las presentes Normas Urbanísticas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

11.5.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje. A las instalaciones de equipamiento situadas en los ámbitos territoriales correspondientes a las Ordenanzas 01 y 02 podrá eximirse de este requisito si existen impedimentos técnicos que dificulten la realización de esta reserva.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Condiciones específicas para el equipamiento cultural situado en la C/ En medio con destino a Biblioteca Pública:

- a) Tipo e edificación: Cerrada alineada a vial y sin retranqueos a fachada.
- b) Edificabilidad: Será la resultante de las alineaciones exteriores e interiores y la altura máxima permitida.
- c) Ocupación máxima: 80%.
- d) Altura máxima: 3 plantas/12 metros.
- e) Fondo máximo: Será la resultante de la ocupación permitida en las 3 plantas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

ART. 11.7. ORDENANZA 07. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

11.7.1. Definición.

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano. Depuradora, Vertedero, Depósito, Central Telefónica, Central eléctrica, etc.

11.7.2. Condiciones específicas.

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 metros para cualquier construcción. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, no se fijan retranqueos.

Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

11.7.3. Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos de Infraestructuras Básicas y los propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para su correcto funcionamiento.

11.7.4. Condiciones estéticas.

Para todas las instalaciones que se sitúen en el Antiguo serán de aplicación las Condiciones estéticas del ámbito en el que se incluyen.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

ART. 11.8. ORDENANZA 08. RED VIARIA.

11.8.1. Definición.

Componen la red viaria todas las áreas adscritas a los espacios públicos que sirven para la conexión mediante el tráfico rodado y/o peatonal así como para zona de aparcamiento.

Regula la utilización de los viales y de los espacios públicos adyacentes a los mismos. Estos deberán considerarse zona ajardinada sin que se califiquen legalmente como espacio libre.

11.8.2. Condiciones de volumen.

Podrán permitirse la instalación de mobiliario urbano como bancos, fuentes, etc., y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal.

Igualmente se podrá autorizar la instalación de cabinas de teléfono, buzones de correos y kioscos para venta de prensa, lotería, bebidas etc.

Estos kioscos tendrán una superficie construida máxima de 12 m², una altura máxima de 3,00 m. y la pendiente máxima de la cubierta será del 35%.

Todos estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

11.8.3. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección categoría 4ª y en su Clase Jardines en categoría 1ª, asimismo el Uso Comercial en Clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc. será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

11.8.4. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

El sistema viario del Casco Antiguo deberá integrarse en el entorno, constituyendo a la creación del ambiente urbano tradicional. Para ello todos los pavimentos se realizarán a base de materiales naturales propios de la comarca y su disposición responderá en forma y color a los pavimentos originarios.

En el sistema viario del Casco Antiguo preferentemente no se establecerá diferencia de cota entre calzada y acera pudiendo realizarse en el mismo plano (con su correspondiente pendiente de drenaje) pudiendo definir la separación entre ambos mediante diferencia en el cambio de color o textura en el pavimento.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

11.9.7. Condiciones de uso.

USO PRINCIPAL: Uso industrial, en la clase Industria Agropecuaria, categoría 5ª y clases Almacenamiento categoría 9ª

USOS COMPLEMENTARIOS: Uso Industrial Clase Garaje Aparcamiento categoría 11ª. Uso Agropecuario, categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. El Ayuntamiento podrá determinar en función del tipo de actividad y en aplicación de los criterios del Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como de la Legislación Sectorial, la exclusión de alguna actividad que por su proximidad a los ámbitos residenciales no considere conveniente.

USOS PROHIBIDOS. Los restantes.

11.9.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

11.9.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento y de espacio para carga y descarga que en su caso se considere como mínima. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 2,00 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

La edificación bajo rasante podrá disponerse, superando la proyección de la edificación sobre rasante, en el área de movimiento de la edificación en la parcela, definida ésta como la delimitada por las líneas ideales que definen los retranqueos a alineaciones y linderos. En este caso, la superficie que supere la proyección estricta de la edificación sobre rasante computará a los efectos de edificación máxima sobre la parcela.

Al objeto de garantizar la integración de este tipo de edificaciones con el medio rural y urbano se prestará especial cuidado tanto a las condiciones volumétricas y estéticas de las edificaciones y vallados según se define en el artículo 4.3. de la presente normativa.

Los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deben cumplir la ley 10/93 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo de 10 (Diez) metros.

Retranqueos a linderos laterales y fondo: Se establece en 10 (Diez) metros.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 50%.

11.10.7. Condiciones de uso.

USO PRINCIPAL:

Son los usos de carácter especial de difícil implantación en otros ámbitos de ordenanza por su carácter singular o por tratarse de usos o actividades de carácter comarcal o supramunicipal, entre los que se encuentran:

Uso Dotacional, en cualquier clase y categoría bien sea de dominio y uso público o privado.

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 4ª y 5ª, en Clase Hostelerero, categoría 8ª, y en clase Centro de Reunión categorías 10ª y 11ª

Uso terciario Oficinas, Categoría 2ª, 3ª y 4ª.

Uso Residencial, Clase Residencia categoría 3ª, excepto casas de huéspedes.

Uso Industrial, en la Clase Industria Ordinaria y Talleres, categoría 4ª y especialmente en el área de investigación y desarrollo. (Industrias limpias).excepto si se trata de industrias insalubre, nocivas o peligrosas

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial en la Clase Comercio, Categoría 1ª, 2ª y 4ª siempre ligados al uso principal.

Uso Residencial en la Clase Vivienda, Categoría 1ª exclusivamente para guarda y custodia de las instalaciones y con un máximo de una vivienda de 125,00 m² construidos.

Uso Industrial en la Clase Industria Ordinaria y Talleres, Categoría 1ª y 2ª y en categoría 2ª incluso si se trata de mediana o gran industria; en la Clase Almacenamiento, categoría 7ª y en la Clase Garaje Aparcamiento, en categoría 11ª.

Uso de Espacios Libre y Zonas Verdes en su clase de Jardines y Juegos de Niños en categoría 1ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicios de la edificación.

Uso prohibido:

Los restantes.

11.10.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el planeamiento municipal primando las edificaciones de cierta calidad tanto formal como material al objeto de plantear un conjunto de interés.

11.10.9. Otras Condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento y de espacio carga y descarga que en su caso se considere como mínima. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierta.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,50metros y el resto hasta el máximo citado ser resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria o actividad, y deberá ajardinarse y/o arbolarse en lo que no se destine a aparcamiento, viario interior o zonas de carga y descarga.

La edificación bajo rasante podrá disponerse, superando la proyección de la edificación sobre rasante, en el área de movimiento de la edificación en la parcela, definida ésta como la delimitada por las líneas ideales que definen que definen los retranqueos a alineaciones y linderos. En este caso, la superficie que supere la proyección estricta de la edificación sobre rasante computará a los efectos de edificación máxima sobre la parcela.

Los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deben cumplir la ley 10/93 de 26 de octubre de Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

TITULO IV

REGIMEN DEL SUELO

APTO PARA URBANIZAR

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

CAPITULO 12.- REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

ART. 12.1. AMBITO DE APLICACION.

12.1.1 Delimitación.

Constituye el Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimita como aptos, para ser urbanizados, y que gráficamente quedan delimitados en el plano de Clasificación del Suelo. El régimen específico del Suelo Apto para Urbanizar viene regulado por la Legislación Urbanística.

12.1.2 División en sectores.

El Suelo Urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en los correspondientes planos de ordenación y en las fichas correspondientes de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que además de las condiciones generales afectan al desarrollo de cada sector.

ART. 12.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. REGIMEN DEL SUELO.

12.2.1 Sistema de actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha de desarrollo correspondiente al mismo pudiendo el Ayuntamiento cambiar el sistema, siguiendo el procedimiento establecido en la Legislación Urbanística. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

12.2.2 Planes Parciales de Ordenación.

La parcelación urbanística y la edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre el ámbito territorial del sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ámbito, definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

12.2.3 Polígonos de ejecución.

Para su ejecución los sectores podrán subdividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios establecidos en la Legislación Urbanística.

12.2.4 Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, solo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas definidos en estas Normas Subsidiarias.

12.2.5 Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requerirán en todo caso que previamente, además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de ámbito del sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del Capítulo 3 y 10 de estas Normas Urbanísticas.

12.2.6 Derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Plan Parcial.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno determinado por la Legislación del Suelo vigente y en particular por lo contemplado en la Ley 20/97 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

El derecho a edificar vendrá dado por el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, siempre que el proyecto presentado fuera conforme a la ordenación urbanística aplicable. La licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

En Suelo Apto para Urbanizar no podrá ejercerse el derecho a edificar en tanto no se hayan ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurran así mismo los siguientes requisitos:

- A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- B. Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

12.2.7 Edificación y urbanización simultáneas.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, podrán ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurran, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

- C. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- D. Que por el estado de realización de las obras urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- E. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales. Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de la conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
- F. Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento o Administración actuante de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto E anterior.

12.2.8 Edificaciones de sistema general y local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en la Norma 12.2.4, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos C y D anteriores.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

12.2.9 Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

ART. 12.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable, los propietarios de terrenos de esta clase están obligados a:

- A. Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en la Legislación Urbanística.
- B. Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial de Ordenación.
- C. Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así se determine en la ficha de desarrollo correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, pueda reclamar para sí la obligación de Conservación.
- D. Efectuar, gratuitamente, libre de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:
 - D.1 Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector o polígono.
 - D.2 Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.
 - D.3 Terrenos destinados a sistemas interiores o locales, conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan, que comprendan los destinados a:
 - Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
 - Centros docentes y culturales públicos.
 - Instalaciones deportivas y de recreo públicas.
 - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.
 - D.4 El suelo correspondiente al aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación del sector, totalmente urbanizado, si no se especificase otro superior en la correspondiente ficha de desarrollo.
- E. Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- F. Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

ART. 12.4. REGIMEN DE LA PROPIEDAD.

El régimen de la propiedad del Suelo Apto para Urbanizar será el mismo del Suelo No Urbanizable hasta en tanto no sea aprobado definitivamente el Plan Parcial que lo desarrolla; quedan por tanto prohibidas las parcelaciones urbanísticas hasta ese momento. Solo podrán edificarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajustan a la Normativa elaborada por la Consejería de Agricultura.

Podrán edificarse así mismo las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Estos tipos de construcción podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento y no generarán incremento alguno del valor inicial de los terrenos ni podrá ser objeto de indemnización alguna en el caso de que el desarrollo del Plan Parcial motive su demolición o traslado.

ART. 12.5. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES PRIVADAS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

12.5.1. Promotor.

Se entenderá por Promotor de un Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración urbanística actuante para que se proceda a su tramitación reglamentaria. Las condiciones que debe cumplir el Promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan de acuerdo a la Legislación Urbanística.

12.5.2. Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el Promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en la Legislación Urbanística. Las condiciones y forma, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan de acuerdo a la mencionada Ley.

12.5.3.- Plazos para presentación de Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación antes del plazo fijado en la ficha del sector correspondiente y si esta no lo fijase, en el plazo general que se fija en el apartado 12.5.10 del presente Capítulo. Dicho plazo comenzará a contar desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad de Autónoma.

12.5.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.

Los Planes Parciales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, al fijar los plazos exigidos en la Legislación Urbanística, no sobrepasarán los que se establecen en el apartado 12.4.10. Para computar dichos plazos se estará a los siguientes criterios:

- A.- Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fueran exigibles, en el plazo computará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- B.- Para la presentación a tramitación de los Proyectos de Compensación, o en su caso de Reparcelación, y de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.
- C.- El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización, contará desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y no sobrepasará el plazo máximo previsto para dicha ejecución en las presentes Normas Urbanísticas. En dicho plazo deberán registrarse a favor del Ayuntamiento todos los suelos de cesión obligatoria establecidos en el Plan Parcial correspondiente.

12.5.5. Licencia de parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviere contenida en el Proyecto de compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto o Estudio de Parcelación que deberá presentarse junto con la solicitud de Licencia de Parcelación, en un plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

12.5.6. Paralización de Expedientes.

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Urbanizable por causas imputables al Promotor, el Órgano competente advertirá a éste que transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado se producirá la caducidad del Expediente con el archivo de las actuaciones.

12.5.7. Incumplimiento de obligaciones.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y de su pérdida, el incumplimiento por el Promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos, facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas de acuerdo a la Legislación Urbanística:

- A.- Suspensión de los efectos del Plan.
- B.- Cambio del sistema de actuación.
- C.- Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos.

12.5.8. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Si el Promotor fuese sustituido por una Entidad Urbanística Colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la citada entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

12.5.9. Disolución de Juntas de Compensación.

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en la Legislación Urbanística.

12.5.10. Fijación de plazos en Suelo Urbanizable.

En virtud de lo establecido en la Legislación Urbanística se fijan los siguientes plazos para el desarrollo de aquellos sectores de suelo urbanizable que no los fijasen en la correspondiente ficha particular de desarrollo, en los que se establece el sistema de compensación.

1. Los planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a tramitación en un plazo máximo de CUATRO AÑOS desde la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de la aprobación definitiva de las presente Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- 2.- Dichos Planes Parciales al fijar los plazos establecidos para la Documentación Complementaria, no sobrepasarán los siguientes:
 - 2.1.- Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Juntas de Compensación, si fuesen exigibles, se presentarán a tramitación en un plazo máximo de SEIS MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación correspondiente.
 - 2.2.- Tanto los Proyectos de Compensación como los Proyectos de Urbanización deberán presentarse a tramitación en un plazo no superior a UN AÑO que contará desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación en caso contrario.
 - 2.3.- La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean el Plan Parcial de Ordenación como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de ocho años desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma. En este plazo como máximo deberán asimismo registrarse a favor del Ayuntamiento el viario y todos los suelos de cesión obligatoria previstos en los Planes parciales correspondientes.

12.5.11.-Deber de conservación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

El deber de conservación de las obras de urbanización e infraestructura dentro de la delimitación de un polígono de ejecución recaerá sobre los propietarios comprendidos dentro de dicho polígono, y a tal fin se constituirá la necesaria Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, salvo que se reserve el Ayuntamiento esta obligación. El plazo de conservación de la urbanización no será superior en ningún caso a los quince años.

ART. 12.6. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR (SUELO URBANIZABLE).

12.6.1.

En el documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presente Normas Urbanísticas se describen, en Fichas Unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo apto para urbanizar delimitados por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en los correspondientes planos de ordenación.

La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1.8. de esta Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas, coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial si se contemplan estos dos parámetros en las correspondientes fichas de los sectores, teniendo ambas carácter limitativo.

12.6.2

Las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación referentes a los distintos sectores se consideran vinculantes en cuanto a la delimitación de los mismos, localización de accesos, cesiones, equipamientos y ubicación y sección del viario estructurante. Las determinaciones sobre localización de viario interior son indicativas. Los viarios interiores deberán tener como mínimo las características que se incluyen en las Normas

12.6.3

En cualquiera de las zonas que se proyecten en los Planes Parciales con aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales de las presentes Normas Urbanísticas, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación que se proyecte sobre rasante.

12.6.4

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 80% de la misma como mínimo para el uso característico del sector.

12.6.5.

Por lo que se refiere a la ordenanza lucrativa de referencia que se determina en cada ficha de sector, se incluye a efectos orientativos, siendo el Plan Parcial correspondiente el que determine la ordenanza a aplicar, siempre dentro del resto de parámetros específicos y normas generales de las Normas Subsidiarias.

La edificabilidad señalada en las siguientes fichas particulares será la total bruta a incorporar al sector por todo concepto para los usos lucrativos, salvo que expresamente se diga en contra en la correspondiente ficha.

ART. 12.7. COEFICIENTES DE HONOGENEIZACION PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

Los coeficientes adoptados en las presentes Normas Subsidiarias para homogeneizar los aprovechamientos de los sectores de suelo apto para urbanizar previstos son los que a continuación se describen.

RESIDENCIAL. Vivienda Unifamiliar	1,00
RESIDENCIAL. Vivienda de Protección Pública	0,80
RESIDENCIAL. Vivienda Multifamiliar y colectiva	0,80
TERCIARIO COMERCIAL Y OFICINAS	0,80
DOTACIONAL PRIVADO	0,50
INDUSTRIAL	0,70
AGROPECUARIO	0,50

Estos coeficientes se definen como la relación existente entre el aprovechamiento asignado al sector en unidades convencionales y los metros cuadrados edificables del uso que se considere para el mismo.

Cualquier alteración de uso o régimen en los sectores deberá motivarse y obligará a la correspondiente Modificación de las Normas Subsidiarias.

ART. 12.8. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA.

En cada uno de los sectores de carácter residencial se deberá reservar como mínimo un 20% de la capacidad total de viviendas para la sujeción a cualquiera de los regímenes de Protección Pública.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAREJO DE SALVANES

TITULO ULTIMO

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

