AYUNtamiento de moralzarzal

ÁREA DE URBANISMO.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MORALZARZAL.

## INDICE:


| | | |
|---|---|---|
| TÍTULO 1º | DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL | 18 |
| CAPÍTULO 1.1 | DIPOSICIONES GENERALES | 18 |
| Artículo 1.1.1 | Concepto | 18 |
| Artículo 1.1.2 | Naturaleza | 18 |
| Artículo 1.1.3 | Objeto | 18 |
| Artículo 1.1.4 | Ambito territorial de aplicación | 19 |
| Artículo 1.1.5 | Vigencia | 19 |
| Artículo 1.1.6 | Efectos | 19 |
| Artículo 1.1.7 | Revisión de las Normas Subsidiarias | 20 |
| Artículo 1.1.8 | Modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias | 21 |
| Artículo 1.1.9 | Mediciones Definitivas | 22 |
| Artículo 1.1.10 | Obligatoriedad | 22 |
| Artículo 1.1.11 | Competencia | 24 |
| CAPITULO 1.2 | DOCUMENTOS QUE COMPONEN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS | 25 |
| Artículo 1.2.1 | Memoria Descriptiva y Justificativa | 25 |
| Artículo 1.2.2 | Planos | 25 |
| Artículo 1.2.3 | Normas Urbanísticas | 27 |
| Artículo 1.2.4 | Memoria de participación | 27 |
| Artículo 1.2.5 | Estudios complementarios | 28 |

**Artículo 1.2.6** **Información Urbanística, Diagnóstico y Avance**.....28

**Artículo 1.2.7** **Valor relativo de los documentos**.....28

CAPITULO 1.3 CONTENIDO SUSTANTIVO PROPIO .....30

**Artículo 1.3.1** **Elementos de ordenación y determinaciones de las NNSS que formando parte de su documentación se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general.** .....30

CAPITULO 1.4 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS .....31

**Artículo 1.4.1** **Instrumentos de desarrollo**.....31

**Artículo 1.4.2** **Requisitos mínimos** .....31

**Artículo 1.4.3** **Ambitos de actuación.**.....33

**Artículo 1.4.4** **Sistemas de Actuación**.....34

**Artículo 1.4.5** **Actos sujetos a licencia**.....35

**Artículo 1.4.6** **Tira de cuerdas.** .....36

**Artículo 1.4.7** **Obras menores.**.....36

**TITULO 2º** **CLASIFICACIÓN Y REGULACION DEL SUELO** .....38

CAPITULO 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....38

**Artículo 2.1.1** **Distintas Clases**.....38

CAPITULO 2.2 DETERMINACIONES .....39

**Artículo 2.2.1** **Determinaciones en suelo urbano** .....39

**Artículo 2.2.2** **Determinaciones en suelo urbanizable** .....40

**Artículo 2.2.3** **Determinaciones en suelo no urbanizable**.....41

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

CAPITULO 2.3 REGULACION TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACION .....42

**Artículo 2.3.1** **Parcelas de suelo urbano con ordenación existente** .....42

**Artículo 2.3.2** **Edificios y usos no legalizados**.....42

**Artículo 2.3.3** **Edificios y usos legalizados fuera de ordenación**.....42

**Artículo 2.3.4** **Edificios y usos no legalizados y fuera de ordenación** .....43

**TITULO 3º** **EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**.....44

CAPITULO 3.1 DISPOSICIONES GENERALES .....44

**Artículo 3.1.1** **Iniciativa**.....44

**Artículo 3.1.2** **Actuación en suelo urbano** .....44

**Artículo 3.1.3** **Ejecución de sistemas generales y locales** .....44

**Artículo 3.1.4** **Actuación en suelo urbanizable** .....45

**Artículo 3.1.5** **Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios** .....45

**TITULO 4º** **NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS** .....48

**Sección Primera: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION** .....48

CAPITULO 4.1 CONDICIONES DE LA PARCELA.....48

**Artículo 4.1.1** **Parcela.** .....48

**Artículo 4.1.2** **Solar.** .....48

**Artículo 4.1.3** **Parcela mínima.**.....49

**Artículo 4.1.4** **Linderos**.....49

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

CAPITULO 4.2 CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA ..... 51

**Artículo 4.2.1 Alineaciones oficiales** ..... 51

**Artículo 4.2.2 Alineaciones actuales** ..... 51

**Artículo 4.2.3 Rasantes** ..... 51

**Artículo 4.2.4 Rasantes oficiales.** ..... 52

**Artículo 4.2.5 Rasante actual** ..... 52

**Artículo 4.2.6 Rasante natural del terreno** ..... 52

**Artículo 4.2.7 Cerramientos.** ..... 53

**Artículo 4.2.8 Plano de fachada** ..... 54

**Artículo 4.2.9 Medianera** ..... 54

**Artículo 4.2.10 Línea de edificación** ..... 54

**Artículo 4.2.11 Edificación en línea** ..... 54

**Artículo 4.2.12 Edificación fuera de línea** ..... 54

**Artículo 4.2.13 Edificación remetida** ..... 54

**Artículo 4.2.14 Retranqueo** ..... 55

**Artículo 4.2.15 Separación entre edificaciones** ..... 55

**Artículo 4.2.16 Edificación aislada** ..... 55

**Artículo 4.2.17 Edificación no aislada.** ..... 56

**Artículo 4.2.18 Edificación entre medianeras.** ..... 56

**Artículo 4.2.19 Edificación pareada** ..... 56

CAPITULO 4.3 CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA ..... 57

**Artículo 4.3.1 Fondo edificable** ..... 57

**Artículo 4.3.2 Superficie ocupable.** ..... 57

**Artículo 4.3.3 Superficie ocupada.** ..... 58

**Artículo 4.3.4 Ocupación máxima de parcela.** ..... 58

**Artículo 4.3.5 Espacio libre privado.** ..... 58

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

CAPITULO 4.4 CONDICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACION ..... 59
**Artículo 4.4.1** **Altura de la edificación.** ..... 59
**Artículo 4.4.2** **Altura libre de pisos.** ..... 59
**Artículo 4.4.3** **Altura de pisos.** ..... 59
CAPITULO 4.5 CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES ..... 60
**Artículo 4.5.1** **Habitación exterior.** ..... 60
**Artículo 4.5.2** **Habitación interior** ..... 60
**Artículo 4.5.3** **Habitación en segundas luces.** ..... 60
**Artículo 4.5.4** **Habitación vividera.** ..... 61
**Artículo 4.5.5** **Habitación no vividera.** ..... 61
CAPITULO 4.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO ..... 62
**Artículo 4.6.1** **Superficie total edificada.** ..... 62
**Artículo 4.6.2** **Edificabilidad.** ..... 65
**Artículo 4.6.3** **Altura máxima.** ..... 65
**Sección Segunda** **CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS** ..... 68
CAPITULO 4.7 REGULACION DE USOS ..... 68
CAPITULO 4.8 TIPOS DE USOS ..... 69
**Artículo 4.8.1** **Uso Característico.** ..... 69
**Artículo 4.8.2** **Uso Compatible.** ..... 69
**Artículo 4.8.3** **Uso Prohibido.** ..... 69
CAPITULO 4.9 CLASES DE USOS ..... 70
**Artículo 4.9.1** **Uso Residencial.** ..... 70
**Artículo 4.9.2** **Uso Terciario.** ..... 70
**Artículo 4.9.3** **Uso de Aparcamiento.** ..... 70
**Artículo 4.9.4** **Uso Dotacional.** ..... 71
**Artículo 4.9.5** **Uso Productivo** ..... 71

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.9.6** **Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes**. ....72
**Artículo 4.9.7** **Uso Agropecuario**. ....73
CAPITULO 4.10 REGULACION DE LOS USOS ....74
**Artículo 4.10.1** **Estándares funcionales**. ....74
**Artículo 4.10.2** **Distancias mínimas de las instalaciones ganaderas**. ....74
**Artículo 4.10.3** **Seguridad y accesibilidad**. ....74
**Artículo 4.10.4** **Accesibilidad a las edificaciones**. ....75
**Artículo 4.10.5** **Accesibilidad en edificios**. ....75
**Artículo 4.10.6** **Iluminación y ventilación**. ....76
**Artículo 4.10.7** **Evacuación de humos**. ....76
**Artículo 4.10.8** **Instalaciones de acondicionamiento de aire**. ....77
**Artículo 4.10.9** **Condiciones de acceso y aparcamiento**. ....77
CAPITULO 4.11 USOS Y ALTURAS MINIMAS POR PLANTA ....80
**Artículo 4.11.1** **Sótanos**. ....80
**Artículo 4.11.2** **Planta baja**. ....80
**Artículo 4.11.3** **Planta semisótano**. ....81
**Artículo 4.11.4** **Planta piso** ....81
**Artículo 4.11.5** **Planta bajo-cubierta**. ....82
CAPITULO 4.12 HABITABILIDAD ....83
**Artículo 4.12.1** **Vivienda y apartamento** ....83
**Artículo 4.12.2** **Altura libre** ....83
**Artículo 4.12.3** **Situación de las viviendas y Obligatoriedad de vivienda exterior** ....84
**Artículo 4.12.4** **Condiciones de accesibilidad a las viviendas**. ....84
**Artículo 4.12.5** **Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas**. ....85
CAPITULO 4.13 BASURAS ....86
**Artículo 4.13.1** **Depósito de Basuras** ....86

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**TITULO 5º. NORMAS TECNICAS GENERALES DE URBANIZACION** ..... **87**

CAPITULO 5.1 CONDICIONES DE CONTORNO ..... **87**

**Artículo 5.1.1 Finalidad** ..... **87**

**Artículo 5.1.2 Grado de urbanización** ..... **87**

CAPITULO 5.2 RED VIARIA PUBLICA ..... **88**

**Artículo 5.2.1 Clasificación de la red viaria** ..... **88**

**Artículo 5.2.2 Condiciones de trazado** ..... **89**

**Artículo 5.2.3 Pavimentación y encintado** ..... **91**

**Artículo 5.2.4 Interferencia con las vías pecuarias** ..... **93**

CAPITULO 5.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA ..... **94**

**Artículo 5.3.1 Dotación** ..... **94**

**Artículo 5.3.2 Distribución** ..... **94**

CAPITULO 5.4 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACION ..... **95**

**Artículo 5.4.1 Condiciones generales** ..... **95**

**Artículo 5.4.2 Diseño de redes subterráneas** ..... **96**

CAPITULO 5.5 SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA ..... **98**

**Artículo 5.5.1 Redes aéreas existentes** ..... **98**

**Artículo 5.5.2 Redes y acometidas de nuevo trazado** ..... **98**

**Artículo 5.5.3 Centros de Transformación** ..... **99**

**Artículo 5.5.4 Cálculo y características de las redes y sus canalizaciones** ..... **99**

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

CAPITULO 5.6 ALUMBRADO PUBLICO .....100
**Artículo 5.6.1** **Requerimientos luminotécnicos** .....100
**Artículo 5.6.2** **Características de los puntos de luz**.....100
**Artículo 5.6.3** **Características de la red** .....101
CAPITULO 5.7 TELEFONÍA .....103
CAPITULO 5.8 RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS. .....104

**TITULO 6º.** **NORMAS GENERALES DE PROTECCION**.....105
CAPITULO 6.1 CONDICIONES GENERALES .....105
**Artículo 6.1.1** **Alcance y contenido**.....105
**Artículo 6.1.2** **Responsabilidades** .....105
CAPÍTULO 6.2 PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL .....107
**Artículo 6.2.1** **Alcance y contenido**.....107
**Artículo 6.2.2** **Vertidos sólidos (basuras)**.....107
**Artículo 6.2.3** **Vertidos líquidos (aguas residuales)**.....109
**Artículo 6.2.4** **Vertidos gaseosos**.....109
**Artículo 6.2.5** **Contaminación acústica y vibratoria** .....110
**Artículo 6.2.6** **Clima artificial**.....112
**Artículo 6.2.7** **Protección contra incendio** .....112
**Artículo 6.2.8** **Desarrollo de actividades diversas**.....113
CAPITULO 6.3 PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO .....114
**Artículo 6.3.1** **Articulación de la protección** .....114
**Artículo 6.3.2** **Régimen de usos** .....114
**Artículo 6.3.3** **Estructura y tipos de protección**.....115
**Artículo 6.3.4** **Protección individualizada de elementos** .....115
**Artículo 6.3.5** **Protección de zonas urbanas** .....116
**Artículo 6.3.6** **Protección de visualizaciones** .....117
**Artículo 6.3.7** **Actuaciones permitidas**.....117
**Artículo 6.3.8** **Ordenanza de conservación periódica de fachadas** .....120

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 6.3.9** **Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos**.....120

**TITULO 7º.** **NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**.....122

CAPITULO 7.1 AMBITO DE APLICACIÓN.....122

**Artículo 7.1.1** **Ambito**.....122

CAPITULO 7.2 CATEGORIAS.....123

**Artículo 7.2.1** **Categorías de suelo no urbanizable**.....123

**Artículo 7.2.2** **Suelo no urbanizable preservado**.....123

**Artículo 7.2.3** **Suelo no urbanizable especialmente protegido**.....123

CAPITULO 7.3 REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....124

**Artículo 7.3.1** **Carácter de las limitaciones**.....124

**Artículo 7.3.2** **Criterios de utilización**.....124

**Artículo 7.3.3** **Descubrimiento de elementos de interés cultural**.....124

**Artículo 7.3.4** **Degeneración de condiciones**.....125

**Artículo 7.3.5** **Normas concurrentes**.....125

**Artículo 7.3.6** **Carácter del planeamiento respecto al medio físico**.....126

CAPITULO 7.4 DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....127

**Artículo 7.4.1** **Desarrollo**.....127

**Artículo 7.4.2** **Planes Especiales**.....127

CAPITULO 7.5 PARCELACIONES RUSTICAS Y SEGREGACIONES.....128

**Artículo 7.5.1** **Parcelaciones rústicas**.....128

CAPITULO 7.6 PREVENCION DE LAS PARCELACIONES URBANISTICAS.....130

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.6.1** **Prohibición** ..... **130**

CAPITULO 7.7 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE ..... **130**

**Artículo 7.7.1** **Actividades permitidas** ..... **132**

**Artículo 7.7.2** **Obras, construcciones e instalaciones Vinculadas a explotaciones de naturaleza Agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga** ..... **133**

**Artículo 7.7.3** **Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos, o locales.** .... **135**

**Artículo 7.7.4** **Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y las infraestructuras complementarias al servicio de la carretera** ..... **137**

**Artículo 7.7.5** **Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotaciones públicas** ..... **139**

**Artículo 7.7.6** **Tramitación de solicitudes para información previa** ..... **143**

**Artículo 7.7.7** **Solicitudes de licencias de construcción en suelo no urbanizable** ..... **145**

**Artículo 7.7.8** **Actuaciones sobre edificaciones Existentes en suelo no urbanizable** ..... **145**

**Artículo 7.7.9** **Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas** ..... **146**

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.7.10** **Condiciones de excepción.** ..... **148**

**Artículo 7.7.11** **Condiciones higiénicas y de seguridad.** ..... **149**

**Artículo 7.7.12** **Condiciones Estéticas.** ..... **150**

CAPITULO 7.8 DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE ..... **151**

**Artículo 7.8.1** **Categorías** ..... **151**

**Artículo 7.8.2** **Tipos de suelo no urbanizable especialmente protegido** ..... **151**

**Artículo 7.8.3** **Condiciones específicas para el suelo no urbanizable protegido** ..... **154**

**Artículo 7.8.4** **Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido: Monte de utilidad pública** ..... **155**

**Artículo 7.8.5** **Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido: monte preservado, masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas** ..... **155**

**Artículo 7.8.6** **Condiciones específicas de los suelos no urbanizables especialmente protegidos: Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, Zonas A2, B1 y B2.** ..... **155**

**Artículo 7.8.7** **Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés forestal y del suelo no urbanizable especialmente protegido enclaves y bordes en ladera en el Monte de Utilidad Pública Matarrubia** ..... **156**

**Artículo 7.8.8** **Condiciones específicas para el sistema general vías pecuarias** ..... **157**

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.8.9** **Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección** .....158

**Artículo 7.8.10** **Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces y riberas**.....158

**Artículo 7.8.11** **Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ambiental** .....159

CAPITULO 7.9 DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION Y MEDIDAS PARA IMPEDIR SU CREACION. .....161

**Artículo 7.9.1** **Definición de núcleo de población** .....161

**Artículo 7.9.2** **Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable**.....161

**TITULO 8º** **NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO**.....163

CAPITULO 8.1 CONDICIONES DE EJECUCION.....163

**Artículo 8.1.1** **Acciones Aisladas de Edificación (Actuaciones Asistemáticas)**. .....163

**Artículo 8.1.2** **Actuaciones Sistemáticas.** .....164

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

CAPITULO 8.2 CONDICIONES DE USO. .....165

**Artículo 8.2.1 Usos característicos. .....165**

**Artículo 8.2.2 Regulación de los usos compatibles y prohibidos.....166**

CAPITULO 8.3 CONDICIONES DE VOLUMEN. .....182

**Artículo 8.3.1 ORDENANZA RMC - Residencial Multifamiliar en Manzana Compacta. .....182**

**Artículo 8.3.2 ORDENANZA RU4 - Residencial Unifamiliar Agrupado. .....191**

**Artículo 8.3.3 ORDENANZA RU3 - Residencial Unifamiliar Pareado.....198**

**Artículo 8.3.4 ORDENANZA RU2 - Residencial Unifamiliar Aislado .....204**

Artículo 8.3.5 **ORDENANZA TAS - Talleres, Almacenes y Servicios. .....210**

**Artículo 8.3.6 ORDENANZA DC, DCE, DCD, DCA, DCR - Dotaciones Comunitarias en sus cuatro categorías: Educativas, Deportivas, Administrativas-Asistenciales y Recreativas-Socioculturales.....213**

Artículo 8.3.7 **ORDENANZA COM - Comercio. .....216**

**Artículo 8.3.8 ORDENANZA HOT - Hostelería. .....219**

Artículo 8.3.9 **ORDENANZA INF - Infraestructuras.....222**

**Artículo 8.3.10 ORDENANZA LUP - Suelo Libre de Uso y Dominio Público. .....223**

Artículo 8.3.11 **ORDENANZA PK - Aparcamiento público. .....224**

Artículo 8.3.12 **ORDENANZA PJP - Patio-Jardín Privado.....225**

Artículo 8.3.13 **ORDENANZA OA, OE - Ordenación**

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Aprobada, Ordenación Existente.** .....226

CAPITULO 8.4 UNIDADES DE EJECUCION .....227

**Artículo 8.4.1 Condiciones** .....227

CAPITULO 8.5 ACTUACIONES AISLADAS .....228

**Artículo 8.5.1 Condiciones** .....228

CAPITULO 8.6 AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO .....229

**Artículo 8.6.1 Definición y normativa de aplicación** .....229

**Artículo 8.6.2 Relación de APIs** .....229

**Artículo 8.6.3 Variaciones en la normativa de las APIs que se introducen desde las NNSS** .....230

CAPITULO 8.7 AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO .....231

**Artículo 8.7.1 Denominación** .....231

**Artículo 8.7.2 Relación de APEs** .....231

**Artículo 8.7.3 Aprovechamiento medio las unidades de ejecución** .....213

CAPITULO 8.8 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ZONAS EN QUE SE DIVIDE EL SUELO URBANO .....232

**Artículo 8.8.1 Fichas de las zonas en que se divide el suelo urbano** .....234

CAPITULO 8.9 CONDICIONES ESTETICAS DEL SUELO URBANO .....406

**Artículo.- 8.9.1.- Fachadas** .....406

**Artículo.- 8-9-2.- Medianerías** .....406

**Artículo.- 8-9-3.- Cubiertas** .....406

**Artículo.- 8-9-4.- Instalaciones en fachada** .....407

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**TITULO 9º. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE .....408**

CAPITULO 9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.....408

**Artículo 9.1.1 Delimitación .....408**

**Artículo 9.1.2 División en Sectores.....408**

CAPITULO 9.2 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. RÉGIMEN DEL SUELO .....409

**Artículo 9.2.1 Sistemas de Actuación.....409**

**Artículo 9.2.2 Planes Parciales .....409**

**Artículo 9.2.3 Unidades de ejecución.....409**

**Artículo 9.2.4 Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.....410**

**Artículo 9.2.5 Obras y Proyectos de Urbanización .....410**

**Artículo 9.2.6 Derecho a edificar.....410**

**Artículo 9.2.7 Edificación y urbanización simultáneas .....411**

**Artículo 9.2.8 Edificaciones de sistema general y local.....412**

**Artículo 9.2.9 Parcelación.....412**

CAPITULO 9.3 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS .....413

**Artículo 9.3.1 Obligaciones.....413**

CAPITULO 9.4 CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.....414

**Artículo 9.4.1 Promotor .....414**

**Artículo 9.4.2 Garantías.....415**

**Artículo 9.4.3 Plazos para desarrollar los Planes Parciales .....415**

**Artículo 9.4.4 Licencia de parcelación.....416**

**Artículo 9.4.5 Planes Parciales aprobados anteriormente.....416**

**Artículo 9.4.6 Paralización de expediente .....416**

**Artículo 9.4.7 Incumplimiento de obligaciones.....417**

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 9.4.8** **Entidades Urbanísticas colaboradoras**.....417

**Artículo 9.4.9** **Disolución de Juntas de Compensación** .....417

CAPITULO 9.5 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS DISTINTOS SECTORES.....419

**Artículo 9.5.1** **Condiciones comunes a todos los sectores**.....419

**Artículo 9.5.2** **Condiciones específicas**.....420

**TITULO 10º:** **NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO**.....430

CAPITULO 10.1 CONDICIONES GENERALES .....430

**Artículo 10.1.1** **Definición** .....430

**Artículo 10.1.2** **Tipos y Grados de Protección. Clasificación** .....431

CAPITULO 10.2 NORMAS COMUNES DE PROTECCION.....432

**Artículo 10.2.1** **Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra**.....432

**Artículo 10.2.2** **Obras permitidas según el grado de protección individualizada** .....439

**Artículo 10.2.3** **Deberes de los propietarios de los inmuebles** .....439

**Artículo 10.2.4** **Colaboración municipal y autonómica**.....440

CAPITULO 10.3 CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO .....441

**Artículo 10.3.1** **Efectos de la catalogación** .....441

**Artículo 10.3.2** **Deberes de conservación de los bienes catalogados** .....441

**Artículo 10.3.3** **Conservación subsidiaria y expropiación forzosa**.....442

**Artículo 10.3.4** **Estado ruinoso de los bienes catalogados**.....442

**Artículo 10.3.5** **Infracciones**.....445

CAPITULO 10.4 MODIFICACIONES DEL CATALOGO.....446

CAPITULO 10.5 CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.....447

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 91842790 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 10.5.1 Relación de elementos protegidos .....447**

**Artículo 10.5.2.- Relación de zonas urbanas protegidas .....449**

**Artículo 10.5.3 Catálogo de bienes protegidos.....456**

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# NORMAS URBANISTICAS

## TITULO 1º DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### CAPITULO 1.1 DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1.1.1 Concepto.

Las Normas Subsidiarias constituyen el instrumento de ordenación urbana integral del territorio municipal de Moralzarzal y, como tales, clasifican el suelo para la aplicación del régimen jurídico urbanístico correspondiente, establecen la estructura general y orgánica del territorio municipal integrada por los elementos constitutivos de los sistemas generales, zonifican el suelo en usos globales e intensidades y establecen la normativa urbanística general a la que ha de someterse todo el proceso.

#### Artículo 1.1.2 Naturaleza.

Su naturaleza jurídica es normativa.

#### Artículo 1.1.3 Objeto.

El objeto de las NNSS es la ordenación urbana del territorio municipal.

El objeto de las Normas Urbanísticas es el establecimiento de las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas y edificatorias a realizar en desarrollo de las Normas Subsidiarias de MORALZARZAL.

**Artículo 1.1.4** **Ambito territorial de aplicación**

El ámbito territorial de aplicación de las NNSS lo constituye la totalidad del término municipal.

**Artículo 1.1.5** **Vigencia**

Las NNSS entrarán en vigor conforme disponga la resolución de su aprobación definitiva que se publique en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid y tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

**Artículo 1.1.6** **Efectos**

Las NNSS son un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos del artículo 164 del Reglamento de Planeamiento y, a tal efecto, estará a disposición del público en el lugar y a las horas que señale la Corporación Municipal.

La ejecutividad conlleva que, una vez aprobadas definitivamente y entradas en vigor las NNSS, son de inmediata eficacia sus determinaciones.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 1.1.7** **Revisión de las Normas Subsidiarias**

A los diez (10) años de vigencia de las NNSS, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

La revisión se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se da alguna de las circunstancias siguientes:

1) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de MORALZARZAL y que así lo disponga o lo haga necesario.

2) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigiesen una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales o a infraestructuras básicas o ello fuere consecuencia de la propia evolución demográfica en el Municipio.

3) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de las NNSS en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria.

4) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las NNSS que den lugar a alteraciones que incidan de manera sustancial sobre la estructura general y orgánica del territorio del Municipio o sobre las determinaciones sustantivas que las caracterizan.

5) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Corporación Municipal.

**Artículo 1.1.8** **Modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias**

Las modificaciones puntuales que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que obliguen a la elección de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones de elementos y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

1) La modificación deberá formularse con el grado de precisión de las propias NNSS.

2) No se considerarán modificaciones de elementos, sino errores materiales, las pequeñas alteraciones puntuales tanto de texto normativo como del grafismo de los planos que no impliquen una variación en la clasificación o calificación del suelo o de los preceptos establecidos en las Normas.

Las modificaciones se ajustarán a lo establecido en los artículos 46, 47, 49 y 50 de la Ley del Suelo de l976, artículos 44 y 45 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y, además, a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

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

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 1.1.9 Mediciones Definitivas**

Con carácter previo a cada actuación se procederá a la medición topográfica exacta de las superficies afectas a la misma y sus diversas zonas y ello supondrá que:

1) El aprovechamiento urbanístico o cantidad de uso definitivo de un área edificable será la resultante de ajustar la establecida en las NNSS a las mediciones topográficas reales de las superficies de los ámbitos afectados.

2) El número de viviendas definitivo de un área edificable será el resultante de ajustar el que se establece en la Normativa de las NNSS a las mediciones topográficas reales de las superficies de los ámbitos afectados.

3) Obtenida la superficie por medición real del área objeto de actuación hecha "in situ" previa, en su caso, la fijación de la alineación oficial determinada en los planos, mediante la pertinente tira de cuerdas o deslinde, deberá quedar reflejada en acta suscrita por técnico municipal designado al efecto por la Corporación.

**Artículo 1.1.10 Obligatoriedad**

1. Las Administraciones Central, Autonómica y Local, al igual que los particulares, vendrán obligados al cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones y estipulaciones de estas NNSS, una vez hayan entrado en vigor,

2. La obligatoriedad de las NNSS comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas en el artículo 134.1 de la Ley del Suelo de 1992.

3. Con carácter excepcional, siempre que concurran los requisitos que se exponen a continuación, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o en el caso de zona de protección de carreteras, la Consejería de Transportes-

Dirección Territorial de Carreteras- y el Ayuntamiento podrán, al amparo de lo previsto en el artículo 74.1 del Decreto de la Comunidad de Madrid 69/1983, de 30 de junio, en su relación con el artículo 17 de la Ley del Suelo de 1998, autorizar usos e instalaciones de carácter provisional.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Los requisitos a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se concretan en los puntos siguientes:

a) No dificultar la normal ejecución de las determinaciones de las NNSS y Planes que las desarrollen.

b) Su provisionalidad.

c) La autorización se otorgará a precario, debiendo cesar los usos y obras autorizadas en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, procediendo a su inmediata demolición, si así se hubiera acordado, sin derecho a indemnización.

d) Será requisito indispensable para poder iniciar el ejercicio de los usos o las obras, formalizar en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización provisional, su naturaleza temporal, el carácter de los usos u obras autorizadas y el carácter no indemnizable de la revocación de la autorización, de la cesación de los usos y la demolición de las obras, así como la paralización de las posibles obras que a su amparo se estuvieran realizando. Los gastos que todo ello ocasionara serán de cuenta de la persona a cuyo favor se otorgó la autorización.

### Artículo 1.1.11 Competencia

1. El desarrollo de las NNSS, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y los objetivos perseguidos, corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus propias competencias.

2. Corresponderá a los órganos competentes de las Administraciones Central, Autonómica o Local, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.

3. Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos Públicos facilitarán a las Corporaciones, Asociaciones y personas físicas o jurídicas su posible participación, en la forma y con los efectos previstos en la Ley del Suelo y Reglamentos y Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.

4. También podrán los particulares promover Planes de Ordenación y Proyectos para el desarrollo de las determinaciones de estas NNSS.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 1.2 DOCUMENTOS QUE COMPONEN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS

Las presentes NNSS constan de la documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

### Artículo 1.2.1 Memoria Descriptiva y Justificativa

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación de las NNSS en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

### Artículo 1.2.2 Planos

- Plano nº 1. Clasificación del suelo del término municipal.

  A escala 1:25.000, clasifica la totalidad del suelo del término municipal. En él se grafían las tres clases de suelo y, en especial, los tipos y categorías de suelo no urbanizable.
- Plano nº 2. Estructura general y orgánica. Sistemas Generales. Delimitación de las clases y categorías del suelo.

  A escala 1:5.000 expresa el modelo físico resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, y refleja la dinámica de desarrollo de las NNSS. Constituye un plano sin eficacia ordenadora propia, que sirve de referencia para discernir, en caso de duda,

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

sobre aquellas propuestas de modificación de las Normas Subsidiarias que puedan implicar su revisión.

Además, clasifica el suelo del término municipal no incluido en el Parque del Manzanares.

En él se grafían las tres clases de suelo y en especial las categorías y distintas protecciones en el suelo no urbanizable.

- Plano nº 3. Clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbanizable. (4 hojas).

  A escala 1:2.000, contiene la clasificación del suelo en la ciudad y su entorno sobre la base del plano de estructura general y orgánica. Como plano de ordenación prevalece sobre los demás planos en lo concerniente a la clase del suelo urbanizable.

- Plano nº 4. Clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbano. (12 hojas).

  A escala 1:1.000, recoge la parte de los sistemas generales pertenecientes a esta clase de suelo y el trazado de las alineaciones y rasantes de todo el viario, el régimen edificatorio y de usos pormenorizados propio de cada zona y los ámbitos del planeamiento remitido. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos en lo concerniente a la clase del suelo urbano.

- Plano nº 5. Niveles de ruido en ambiente exterior (1 hoja).

  A escala 1:5000, refleja en detalle los niveles de ruido en ambiente exterior en la situación previsible como resultado del desarrollo de las NNSS.

- Plano nº 6. Caudales de aguas negras y de aguas pluviales (3 hojas).

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

A escalas 1:25000 y 1:5000, reflejan la topografía del municipio y las cuencas de escorrentía en que se ubica, y el cálculo justificativo de los caudales de aguas negras a conectar en los emisarios y colectores existentes por los nuevos desarrollos previstos en el suelo urbanizable.

- Plano nº 7. Catálogo.

  A escala 1:1000, indica la situación de los elementos y áreas catalogadas y el grado de protección.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

### Artículo 1.2.3 Normas Urbanísticas

Constituye el cuerpo normativo específico del régimen del suelo y la ordenación urbanística sobre el Municipio de Moralzarzal. Prevalece sobre los restantes documentos de las NNSS para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico Estatal y Autonómico.

### Artículo 1.2.4 Memoria de participación

Recoge los distintos aspectos y tiempos de la participación ciudadana durante la formulación de las NNSS. Incluye las conclusiones al período previo de participación ciudadana celebrado con asociaciones y entidades realizado por el equipo redactor, el informe de las sugerencias al Avance de Planeamiento habidas durante el período de participación ciudadana, y el informe de las alegaciones habidas durante el periodo de información pública del documento inicial.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 1.2.5 Estudios complementarios**

Recoge el anexo justificativo de la cumplimentación del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

Recoge el anexo justificativo de la cumplimentación del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 1.2.6 Información Urbanística, Diagnóstico y Avance**

El resto de la documentación de las NNSS presenta un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas que en ellas se contienen.

**Artículo 1.2.7 Valor relativo de los documentos**

1. Como criterio general, cuando existan discrepancias entre dos normas o parámetros establecidos en el conjunto de documentos de las NNSS, prevalecerá siempre el más beneficioso para el interés general del municipio a juicio de la Corporación Municipal.
2. En el supuesto de discrepancia en las determinaciones establecidas entre planos, prevalecerá lo dispuesto en el plano más específico.
3. En el supuesto de discrepancia entre determinaciones establecidas entre planos de igual especificidad, prevalecerá lo dispuesto en el plano de mayor escala.

4. En el supuesto de discrepancia entre normas escritas y gráficas o numéricas, prevalecerá lo dispuesto en la norma escrita.

5. En el supuesto de discrepancia entre documentos normativos y la Memoria, prevalecerá lo dispuesto en los documentos normativos.

6. En el caso de discrepancia en relación con la delimitación de las vías pecuarias, prevalecerá la delimitación legalmente aprobada en su clasificación y deslinde.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 1.3 CONTENIDO SUSTANTIVO PROPIO

### Artículo 1.3.1 Elementos de ordenación y determinaciones de las NNSS que formando parte de su documentación se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general.

Las determinaciones de las NNSS que, formando parte de su documentación, se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general son aquellas que se refieren a:

1) Clasificación del suelo para la aplicación del régimen jurídico correspondiente.

2) Calificación del suelo en zonas de usos globales homogéneos así como sus cantidades o intensidades de uso.

3) Delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable.

4) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicos, y de equipamiento comunitario.

## CAPITULO 1.4 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

### Artículo 1.4.1 Instrumentos de desarrollo.

Los planes y proyectos a través de los que se pueden desarrollar las NNSS de Moralzarzal son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Planes de Reforma Interior.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

### Artículo 1.4.2 Requisitos mínimos.

Además de los requisitos generales que en cuanto a contenido y tramitación establecen la legislación aplicable y las Ordenanzas Municipales para cada uno de estos instrumentos de desarrollo del Planeamiento, en la aplicación de las NNSS de Moralzarzal serán obligatorios los siguientes requisitos mínimos:

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Planes Especiales: en Suelo Urbano y Urbanizable la escala mínima de los Planos de Ordenación será el 1:500 sobre base topográfica específica.

Planes Parciales y Planes de Reforma Interior: la escala mínima de los Planos de Ordenación será el 1:500 sobre base topográfica específica.

Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización: la escala mínima de los Planos de Ordenación y Proyecto será el 1:500 sobre levantamiento topográfico específico.

Proyectos de Obras Ordinarias: la escala mínima de los Planes de Proyecto será el 1:500 sobre levantamiento topográfico específico.

Proyectos de Reparcelación y Compensación: la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:500 sobre levantamiento topográfico específico.

Proyectos de Expropiación y Parcelación: en Suelo Urbano y Urbanizable la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:500 sobre levantamiento topográfico específico o sobre la base cartográfica municipal. En Suelo No Urbanizable la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:1000 sobre base topográfica específica.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Proyectos de

Edificación: la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:100, incluyéndose un Plano de situación a escala mínima 1:1000 en Suelo Urbano y 1:5000 en Suelo No Urbanizable, sobre la base cartográfica de la Comunidad.

Proyectos de

Urbanización: además del requisito cartográfico anterior, a los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbano les serán de aplicación los requisitos que en cuanto a fijación del Plan de Etapas y Garantías económicas de su cumplimiento, son de aplicación en virtud de la legislación general a los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbanizable.

**Artículo 1.4.3 <u>Ambitos de actuación</u>.**

A los efectos de la delimitación de los ámbitos de actuación en la ejecución de las determinaciones del Planeamiento, las NNSS de Moralzarzal dividen la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable respectivamente en Polígonos agrupados en Zonas (Suelo Urbano) y Sectores (Suelo Urbanizable). Para cada uno de los Polígonos del Suelo Urbano y Sectores del Suelo Urbanizable de las NNSS de Moralzarzal se desarrolla una ficha independiente en la que se regulan en detalle sus Condiciones Específicas de Ejecución.

La ejecución de las determinaciones de las NNSS de Moralzarzal se realizará siempre por Unidades de Ejecución y/o Sectores completos salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales o de alguno de sus elementos, cuando se trate de actuaciones aisladas de urbanización, parcelación y/o edificación en Suelo Urbano, y cuando se trate de actuaciones aisladas de parcelación en Suelo Urbanizable. Los Polígonos del suelo Urbano y los Sectores del Suelo Urbanizable quedan así definidos

como las Unidades de Ejecución (y, en su caso, los ámbitos del Suelo Urbano sujetos a desarrollo a través de Actuaciones Asistemáticas) de las NNSS de Moralzarzal, en los términos exactos en que estas unidades vienen reguladas en la legislación general.

Las zonas del Suelo Urbano son, en general, unidades territoriales sin función normativa a los efectos de la ejecución de las determinaciones del Planeamiento, salvo cuando se establezca lo contrario en las fichas específicas.

Los sectores del Suelo Urbanizable se agrupan en Areas de Reparto a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo y de la aplicación del derecho de los propietarios a su cuota reglamentaria del mismo en los términos establecidos en la Ley 20/97 de la CAM.

**Artículo 1.4.4 <u>Sistemas de Actuación</u>.**

Para cada uno de los Polígonos y Sectores en que las NNSS de Moralzarzal dividen el Suelo Urbano y Urbanizable del término, se establece el Sistema de Actuación en función del cual deberá de ejecutarse (Compensación, Cooperación o Expropiación) o bien establece la posibilidad de ejecutar las determinaciones de Planeamiento a través de Actuaciones Asistemáticas de Urbanización, Parcelación y/o Edificación.

La modificación del Sistema de Actuación de un Polígono y/o Sector se sujetará a las determinaciones que, para la delimitación de Polígonos y/o Unidades de Ejecución, establece la Legislación Urbanística.

**Artículo 1.4.5 <u>Actos sujetos a licencia</u>.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

Con carácter enunciativo y no limitativo, estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

1. La ejecución de los instrumentos para el desarrollo del Plan.
2. La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases incluso interiores a edificaciones, de reforma, de rehabilitación y/o de reparación.
3. La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y movimientos de tierras.
4. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados por el Ayuntamiento como ruina inminente.
5. La ejecución de las obras y/o instalaciones complementarias.
6. La primera utilización y ocupación de los edificios de instalaciones en general, así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.
7. La corta de árboles integrados en masas.
8. La colocación de carreteras de propaganda visibles desde los espacios públicos.
9. El cerramiento y vallado de fincas.

**Artículo 1.4.6 <u>Tira de cuerdas</u>.**

Las NNSS de Moralzarzal establecen las alineaciones oficiales del Dominio Público (viario y espacios libres) en la totalidad del Suelo Urbano a escala 1:1000.

Todas las licencias de actos que puedan afectar a las alineaciones oficiales del Dominio Público tendrán su plena ejecutoriedad y validez condicionadas a la realización previa por parte de los Servicios Técnicos Municipales de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales afectadas.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 1.4.7 Obras menores.**

Se considerarán obras menores y, en consecuencia, no precisarán para la obtención de licencia de Proyecto Técnico Completo, aquellas que cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de ningún edificio o instalación.
- Que no comprometan, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico sean fáciles de definir documentalmente sin necesidad de un Proyecto Técnico Completo.

En particular se considerarán obras menores y, en consecuencia, no precisarán de Proyecto Técnico para la obtención de licencia, las siguientes:

. La realización de construcciones auxiliares dedicadas a almacenaje que no superen ninguno de los siguientes parámetros:

. ancho máximo: 3,5 metros.

. superficie construída máxima en planta: 20 m2.

. número de plantas: una.

. altura máxima de alero: 2,40 metros.

. altura máxima de cumbrera: 3,00 metros.

- La realización de estanques y piscinas que no superen ninguno de los siguientes parámetros:

. profundidad máxima del vaso: 1,70 metros.

. superficie máxima en planta: 20 m2.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# TITULO 2º CLASIFICACIÓN Y REGULACION DEL SUELO

## CAPITULO 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### Artículo 2.1.1 Distintas Clases

El territorio del término municipal se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, a los efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, y de acuerdo con el artículo 7 de la Ley del Suelo de 1998.

La clasificación del suelo se delimita en los planos de Proyecto denominados "Clasificación de Suelo" a las siguientes escalas:

1. Para todo el territorio municipal, E: 1/10.000.
2. Para el ámbito de los núcleos urbanos y sus áreas de expansión, E: 1/5.000, 1/2.000 y 1/1000.

## CAPITULO 2.2 DETERMINACIONES

### Artículo 2.2.1 Determinaciones en suelo urbano

Para el suelo clasificado como urbano por las Normas se delimita su perímetro, definiendo de forma pormenorizada su ordenación física, extendida a:

1. Zonificación del suelo urbano en función de las distintas calificaciones planteadas:
   a) Red viaria y aparcamientos públicos de superficie.
   b) Espacios libres y zonas verdes de uso y dominio públicos.
   c) Zonas deportivas, de recreo y expansión de titularidad pública o privada.
   d) Equipamiento docente y cultural de carácter público o privado.
   e) Equipamiento asistencial y sanitario de carácter público o privado.
   f) Servicios públicos.
   g) Infraestructuras.
   h) Areas residenciales.
   i) Areas industriales.
2. Delimitación de Unidades de Ejecución para el reparto de beneficios y cargas resultantes del planeamiento, principalmente en aquellas áreas en que sea necesaria la reserva de suelos dotacionales y /o zonas verdes, así como la cesión y ejecución de las obras de urbanización de la red viaria y las demás infraestructuras de urbanización.
3. Delimitación de Areas de Planeamiento Incorporado, en aquellas áreas con planeamiento de desarrollo vigente y en fase de gestión y ejecución, Planes Parciales, que se incorporan a las NNSS.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

4. Deslinde de los suelos urbanos con y sin urbanización consolidada.

**Artículo 2.2.2** **Determinaciones en suelo urbanizable**

Para el suelo clasificado como urbanizable, se delimita su perímetro y se definen, de forma globalizada, las siguientes determinaciones:

1. División del suelo urbanizable en sectores para su desarrollo mediante Planes Parciales, con asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos.

3. Regulación en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas, del régimen general de cada uno de los usos globales de suelo en intensidad de uso global, y establecimiento de las características de los sistemas generales adscritos a los sectores y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, los Planes Especiales.

3. Delimitación de las áreas de reparto correspondientes al ámbito territorial de los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión, de acuerdo con el artículo 1, apartados 2 y 3 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de Madrid.

4. Cálculo del aprovechamiento tipo en cada área de reparto, de acuerdo con el artículo 2, apartado 3 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de Madrid.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 2.2.3** **Determinaciones en suelo no urbanizable**

Se delimitan sobre el mismo las áreas que son objeto de protecciones específicas y las áreas preservadas de la urbanización.

El suelo no urbanizable está sujeto a lo estipulado en los artículos 19 a 21 de la Ley del Suelo de 1998, y en el Título VI de la Ley 9/95 de Medidas de Madrid.

No obstante, y con independencia de lo anterior, cualquier actuación en esta clase de suelo estará a lo dispuesto en las Normas específicas que para él se establecen en este documento.

Serán vinculantes los conceptos y parcelas mínimas fijadas por el Decreto 65/1989, de 11 de Mayo, y Orden 701/92, de 9 de Marzo, en virtud de la cual la parcela mínima en secano se establece en treinta mil (30.000) metros cuadrados, en regadío en siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados y para los considerados monte en trescientos mil (300.000) metros cuadrados.

# CAPITULO 2.3 REGULACION TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACION

## Artículo 2.3.1 Parcelas de suelo urbano con ordenación existente

Los edificios cuyas condiciones urbanísticas sobrepasen ligera o sustancialmente las previstas por las presentes NNSS para los nuevos desarrollos de tipologías semejantes, se incorporan al nuevo planeamiento con las condiciones urbanísticas existentes de hecho, sin que ninguno de ellos se declare fuera de ordenación.

## Artículo 2.3.2 Edificios y usos no legalizados

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NNSS que no sean contrarios a sus determinaciones y que no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación.

En el proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por las NNSS y la legislación general, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.

En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ningún tipo en estos edificios.

## Artículo 2.3.3 Edificios y usos legalizados fuera de ordenación

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NNSS que sean contrarios a alguna de sus determinaciones y dispongan de la correspondiente licencia urbanística, se regirán por las siguientes condiciones:

1.- no se permitirán obras de ampliación, o cambio de uso contrarias a las determinaciones de las Normas.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

2.- se permitirán obras de reconstrucción y mantenimiento de los edificios e instalaciones incluidos en la licencia, siempre que no impliquen la necesidad de renovar la licencia de apertura de un uso contrario a las determinaciones de uso de las Normas.

**Artículo 2.3.4** **Edificios y usos no legalizados y fuera de ordenación**

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NNSS que sean contrarios a sus determinaciones y no dispongan de la correspondiente licencia se regirán por las siguientes condiciones:

1.- sólo se autorizarán obras y actuaciones destinadas a garantizar:

a) la seguridad de personas y bienes

b) la salubridad, ornato, conservación y consolidación del inmueble,

c) la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio, y

d) la integridad del dominio público.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# TITULO 3º EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

## CAPITULO 3.1 DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 3.1.1 Iniciativa

La iniciativa para la ejecución de las determinaciones de las NNSS corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación, a la Administración del Estado, a la Autonómica, al Ayuntamiento, a las Entidades Urbanísticas especiales y a los particulares, en los términos establecidos en la Ley del Suelo, el Reglamento de Gestión Urbanística y las Leyes 9/95 de Medidas y 20/97 de Medidas Urgentes de la Comunidad de Madrid y la Ley de Disciplina Urbanística también de la Comunidad de Madrid.

### Artículo 3.1.2 Actuación en suelo urbano

Para la gestión de las NNSS en suelo urbano, a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, la actuación en unidades de ejecución tendrá como sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la libre elección que la Administración actuante podrá efectuar de acuerdo con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 9/95 de Medidas de Madrid.

### Artículo 3.1.3 Ejecución de sistemas generales y locales

Los terrenos destinados por las NNSS a sistemas generales o sistemas locales, y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título

jurídico, mediante ocupación directa, por cesión obligatoria y gratuita, o por expropiación forzosa.

### Artículo 3.1.4 Actuación en suelo urbanizable

Los Planes Parciales podrán ejecutarse delimitando una o varias unidades de ejecución en las que se establecerá el sistema de actuación al efecto.

Sin perjuicio de la libre elección que la Administración actuante pueda efectuar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 9/95 de Medidas de Madrid, para la ejecución del planeamiento se considera preferente el de compensación.

### Artículo 3.1.5 Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios

1. Cesiones.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos en los términos que resulten de estas NNSS y de los instrumentos de planeamiento y gestión que se formulen en su desarrollo.

En todo caso se considerarán de cesión obligatoria todas las reservas de suelo correspondientes a los sistemas locales y generales adscritos a los sectores y unidades de ejecución establecidos en estas NNSS en el suelo urbanizable.

En el suelo urbano comprendido en unidades de ejecución, los propietarios de suelo cederán aprovechamiento a la Administración conforme lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de la CAM y a lo establecido en las presentes NNSS en relación con el grado de consolidación de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano. Los propietarios de suelo urbanizable, tras el cumplimiento de todos sus deberes urbanísticos de cesión equidistribución y urbanización podrán adquirir, de

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8, apartado 2 de la misma Ley, el noventa (90) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integre la unidad de ejecución. El restante diez (10) por ciento del aprovechamiento tipo corresponde al Ayuntamiento.

Las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración Local o actuante se entenderán realizadas de hecho y derecho en la forma y en el momento establecido al efecto por el Reglamento de Gestión Urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y las construcciones e instalaciones autorizadas en ellos, no podrán destinarse a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las establecidas en el artículo 20 de la Ley del Suelo de 1998, complementadas por las dispuestas en los artículos 50 a 53 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

2.- Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

A los efectos del adecuado cumplimiento, por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas reguladas en el Reglamento de Gestión Urbanística, sino también las de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de régimen local, el caso de actuaciones aisladas, con imposición de contribuciones especiales o de asociaciones de régimen general, en otros casos.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Juntas de

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En el sistema de ejecución forzosa, la Comisión Gestora conforme los artículos 80 y 92 de la Ley 9/95 de Medidas de Madrid.

b) La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes Planes Parciales, se lleve a cabo a través de Proyectos de obras ordinarias de urbanización con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

c) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de unidades de ejecución en suelo urbanizable o de posibles operaciones de reforma interior, pueden contar, de acuerdo con lo que determine el Plan de desarrollo a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# TITULO 4º NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

## Sección Primera: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Estas Normas Generales tiene por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares y específicas de cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

## CAPITULO 4.1 CONDICIONES DE LA PARCELA

### Artículo 4.1.1 Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

### Artículo 4.1.2 Solar.

Son aquellas parcelas de suelo urbano que, además, cumplen las siguientes condiciones:

a) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

b) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a que dé frente.

c) Tener señaladas las alineaciones en los Planos de Ordenación de las NNSS o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

**Artículo 4.1.3 Parcela mínima.**

Es la establecida en las Normas Urbanísticas Particulares y Específicas, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen las NNSS, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas y/o edificatorias inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos dimensionales. Se exceptúan de esta condición aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las NNSS.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 4.1.4 Linderos.**

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la(s) vía(s) pública(s) que sirve(n) de acceso a la parcela, se clasifican en:

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

- Lindero frontal: aquél que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).
- Lindero posterior, testero o trasero: linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.
- Linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 4.2 CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

### Artículo 4.2.1 Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los Planos de Ordenación de las NNSS, en los Planes Parciales o Especiales y en los Estudios de Detalle que redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales públicos y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

### Artículo 4.2.2 Alineaciones actuales.

Son las realmente existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

### Artículo 4.2.3 Rasantes.

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.2.4 Rasantes oficiales.**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

A los efectos de la regulación urbanística de las rasantes de parcelas, se definen como rasantes oficiales de las parcelas privadas las existentes en la fecha de entrada en vigor del Planeamiento Municipal.

Las rasantes oficiales de las parcelas sólo se podrán alterar a través de actuaciones asistemáticas de edificación y/o de obras ordinarias de urbanización en más menos 25 cm en cada uno de sus puntos, y por una única vez, sin perjuicio de su posible reordenación a través del correspondiente Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

La alteración de las rasantes oficiales de parcela por encima del umbral de 25 cm por una única vez regulado en el párrafo anterior, se tramitará, en su caso, a través del correspondiente Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

**Artículo 4.2.5 Rasante actual.**

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las NNSS no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

**Artículo 4.2.6 Rasante natural del terreno.**

Es la correspondiente al perfil del terreno.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.2.7 Cerramientos.**

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán de cumplir las siguientes condiciones:

- Suelo Urbano:
  - . En los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público tendrán un cerramiento macizo de ciento veinte (120) centímetros de altura máxima, cuyo acabado exterior será de piedra granítica de acabado tosco, de enfoscado blanco o de la gama de los tierras, y/o de ladrillo visto o bloque para visto, excepto en la zona de aplicación de la Ordenanza Estética del Casco Tradicional en la que estos dos últimos acabados (ladrillo visto y bloque para visto) están prohibidos.
  - . En los linderos entre parcelas tendrán un cerramiento macizo de doscientos cuarenta (240) centímetros de altura máxima.
  - . En el polígono ganadero los cerramientos a vía pública o entre linderos podrán tener un cerramiento macizo de doscientos ochenta (280) centímetros de altura máxima, siendo el acabado exterior a vía pública de enfoscado blanco o de la gama de los tierra.
- Suelo Urbanizable y No Urbanizable:
  - . Los cerramientos macizos no podrán tener una altura superior a un (1) metro, siendo sus acabados exteriores e interiores de piedra granítica de acabado tosco y/o de enfoscado blanco o de la gama de los tierra.

**Artículo 4.2.8 Plano de fachada**

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes ni vuelos en fachada.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.2.9 Medianera**

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

**Artículo 4.2.10 Línea de edificación**

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

**Artículo 4.2.11 Edificación en línea**

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

**Artículo 4.2.12 Edificación fuera de línea**

Se denomina al caso en el que la línea de edificación es exterior a la alineación oficial, es decir, al caso en el que dicha alineación corta la superficie edificada.

**Artículo 4.2.13 Edificación remetida**

Se denomina al caso en el que la línea de fachada es interior a la alineación oficial.

**Artículo 4.2.14 Retranqueo**

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto de la alineación oficial, o respecto de uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueos a testero, y retranqueos laterales o medianeros.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

**Artículo 4.2.15 Separación entre edificaciones**

Es la menor distancia, medida en metros, entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía o espacio público.

**Artículo 4.2.16 Edificación aislada.**

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las parcelas colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.2.17 Edificación no aislada.**

Se incluyen en este concepto los supuestos no incluidos en el apartado anterior. Engloba la edificación entre medianeras, la edificación pareada y la edificación agrupada.

**Artículo 4.2.18 Edificación entre medianeras.**

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene dos o más de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente.

**Artículo 4.2.19 Edificación pareada.**

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene uno de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente y presenta condiciones de exenta en el resto.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 4.3 CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA

### Artículo 4.3.1 Fondo edificable.

Es la dimensión máxima, en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior, o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

### Artículo 4.3.2 Superficie ocupable.

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en las Normas Particulares y Específicas.

La superficie ocupable sobre rasante viene determinada por la alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable cuando este exista, por la ocupación que se admita en planta baja, por los retranqueos a linderos y por la separación entre edificaciones, en su caso.

La superficie ocupable bajo rasante, denominada como planta de sótano, se entiende que abarca a toda la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales, incluyendo los espacios libres correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos y entre edificaciones.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.3.3 Superficie ocupada.**

Es la comprendida en el perímetro restultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los cuerpos y elementos salientes.

**Artículo 4.3.4 Ocupación máxima de parcela.**

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación (sobre rasante), y la superficie total de la parcela.

**Artículo 4.3.5 Espacio libre privado.**

Son espacios libres privados, los terrenos interiores a una parcela y no ocupables por la edificación en aplicación de la ocupación máxima y/0 de la ordenanza de Patio y Jardín Privado. En estos espacios libres privados de parcela, se podrán disponer jardines e instalaciones deportivas descubiertas, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso, no autorizándose movimientos de tierras que alteren las rasantes naturales del terreno en más de 30 cm (en relleno o desmonte) en el punto más alterado sin la previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle en la que se garantice la audiencia a los posibles afectados colindantes.

## CAPITULO 4.4 CONDICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACION

### Artículo 4.4.1 Altura de la edificación.

Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior de la cornisa del alero de cubierta.

También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja, y excluidos los sótanos y la planta bajo-cubierta cuando es admitida por la ordenanza de aplicación.

### Artículo 4.4.2 Altura libre de pisos.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

### Artículo 4.4.3 Altura de pisos.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 4.5 CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

### Artículo 4.5.1 Habitación exterior.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las condiciones establecidas en las Condiciones Generales de Uso y, además, cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público.

b) Dar a un patio de parcela de carácter privado que cumpla las condiciones específicas correspondientes a los patios.

### Artículo 4.5.2 Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior.

### Artículo 4.5.3 Habitación en segundas luces.

Es la que, siendo interior, está incorporada especialmente a una habitación exterior o a una galería con la que se conecta mediante una embocadura diáfana de dimensión superior al 30% de la superficie útil de la pieza interior, y con una distancia entre el plano exterior de embocadura y el plano exterior de la fachada superior a un tercio del fondo medio de la habitación en segundas luces.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.5.4** **Habitación vividera.**

Es toda aquella habitación exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria y duradera de personas.

**Artículo 4.5.5** **Habitación no vividera.**

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y armarios, así como los aseos y cuartos de baño.

## CAPITULO 4.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

### Artículo 4.6.1 Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

Las plantas de sótano o semisótano no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como:

a) Almacenes afectados a los usos del edificio en planta baja.

b) Garajes.

c) Trasteros de las viviendas del edificio.

d) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes.

La parte de la planta baja dedicada a garaje computará en un 50% de su extensión como superficie total edificada, cuando esté al servicio de las viviendas del edificio o de la parcela. En este caso se inscribirá en el Registro de la Propiedad como carga o limitación de uso de la parte correspondiente en la planta baja, su necesario destino a garajes afectos a las viviendas u otros usos compatibles de la edificación.

Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas no computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada. Se considera como planta diáfana aquella carente de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y que carezcan de cualquier tipo de cerramientos. En ningún caso se permitirá la utilización de las plantas diáfanas como garajes o aparcamientos.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a los efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

- cuerpos salientes cerrados: 100%
- cuerpos salientes semicerrados: 50%
- cuerpos salientes abiertos: 25%

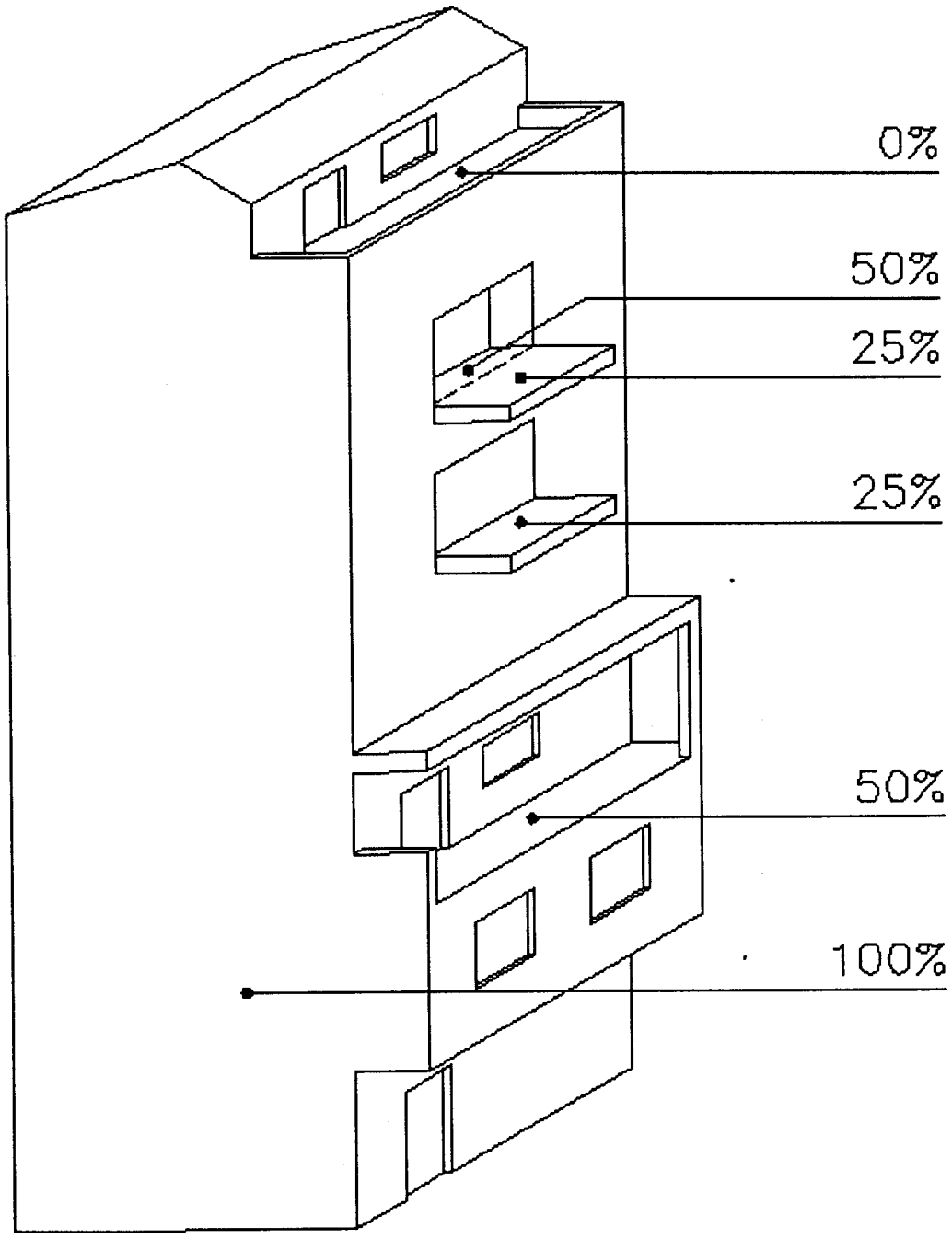
Las terrazas entrantes computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 50% de su superficie, medida desde el plano exterior de fachada y hasta el plano interior de fachada.

Las terrazas entrantes en planta de bajo-cubierta no computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada.

Las superficies edificadas en planta bajo-cubierta computarán en un 100% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)



PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.6.2** **Edificabilidad.**

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados por metro cuadrado, resultante de dividir la superficie máxima edificable asignada por las NNSS a una parcela por la superficie de la misma. La edificabilidad podrá ser bruta o neta según se aplique a las parcelas catastrales actuales o a las parcelas resultantes de la ordenación fijada en las NNSS.

**Artículo 4.6.3** **Altura máxima.**

Es la mayor altura de la edificación, expresada en metros y en número de plantas, asignada por las NNSS a cada parcela.

La determinación del punto de la fachada en el que se medirá la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía.

Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor o menor cota es menor de un (1) metro, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.

Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de un (1) metro, se dividirá la línea de fachada en el mínimo número de tramos iguales para que, en cada uno de estos tramos, los desniveles de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no superen esta medida de un (1) metro. Cada tramo de línea de fachada así definido será

independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a las rasantes respectivas, y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.

En las esquinas, las alturas máximas así determinadas para cada uno de los dos frentes de fachada, regularán la edificación en una banda igual al fondo edificable correspondiente a cada alineación, permitiéndose en el cuadrilátero de esquina definido por la intersección de las dos bandas de fondos edificables, aplicar la altura máxima que justifique el proyecto como más conveniente para la organización del edificio y para la imagen urbana de la esquina resultante.

c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. En el caso de que dos bandas de fondos edificables común, para esta superficie edificable se aplicará, de las dos alturas máximas correspondientes, la que justifique el proyecto como más conveniente para la organización del edificio, siempre que, al menos en fondos de seis metros desde cada alineación, se mantengan las alturas máximas correspondientes a las respectivas fachadas.

Los fondos edificables que se citan en cada uno de los subapartados b) y c) tendrán la misma dimensión.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Sección Segunda CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

## CAPITULO 4.7 REGULACION DE USOS

Las NNSS que 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 ordenanza.

En el Suelo Urbanizable se determinan para cada sector los usos característicos, debiendo los correspondientes Planes Parciales establecer la regulación pormenorizada de los mismos.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo los usos permitidos.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 4.8 TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso característico, uso complementario o uso prohibido.

### Artículo 4.8.1 Uso Característico.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona 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.

### Artículo 4.8.2 Uso Compatible.

Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso característico.

### Artículo 4.8.3 Uso Prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

## CAPITULO 4.9 CLASES DE USOS

### Artículo 4.9.1 Uso Residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento familiar en forma permanente o temporal.

Se establecen dos categorías en función de que se trate bien de edificios multifamiliares en los que varios alojamientos familiares cuentan con un acceso común a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado, o bien de edificios unifamiliares en los que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

En el uso residencial unifamiliar se establecen a su vez tras subcategorías según se trate de edificios unifamiliares aislados pareados o agrupados.

### Artículo 4.9.2 Uso Terciario.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población y/o a las empresas. Se establecen las siguientes categorías: despachos profesionales, comercio minorista, hostelería, oficinas y servicios en general.

### Artículo 4.9.3 Uso de Aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las plantas baja o sótano de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, en los espacios libres privados o en zonas acotadas del viario público y, excepcionalmente, de los espacios libres de uso y dominio público.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.9.4 Uso Dotacional.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado tales como escuelas, guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, teatros, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales, edificios público-administrativos, etc.

Se establecen las siguientes categorías: educativo, deportivo, administrativo-asistencia y recreativo-sociocultural.

**Artículo 4.9.5 Uso Productivo.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas y productos semielaborados o elaborados, como al almacenamiento de los mismos y como a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

Se establecen las siguientes categorías: talleres, talleres artesanos, almacenes e industria. La condición que permite clasificar a los usos productivos en la categoría de talleres o de industria se define en base a la potencia instalada al servicio de la producción: por encima de los 50 Kw de potencia instalada para la producción (esto es, sin contar iluminación y termoregulación) se considerará a los efectos del planeamiento como industria, mientras que por debajo de los 50 Kw se considerará como taller.

Por su parte, los talleres artesanos se definen, a los efectos del planeamiento, como aquellos talleres que cumplen concurrentemente las siguientes tres condiciones:

- que el titular de la actividad no emplee a más de tres trabajadores,
- que la actividad no ocupe más de 150 m2 construidos, y,

- que la actividad no figure en el Nomenclátor anexo a la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).

Las instalaciones se someterán a las determinaciones establecidas en la Calificación Ambiental o, en su caso, en la Declaración de Impacto Ambiental.

Será de obligado cumplimiento la Ley 10/1993, de vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

**Artículo 4.9.6 Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos, cabinas de teléfono, paradas de autobús, etc.) sin que para ello precisen de edificabilidad alguna, siempre que estas construcciones no superen las siguientes condiciones:

- superficie máxima: 20 m2
- altura máxima de alero: 2,40 m
- altura máxima de cumbrera: 3,00 m
- ocupación máxima del espacio libre: 5%

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.9.7** **Uso Agropecuario.**

Corresponde a todos aquellos espacios e instalaciones destinadas a actividades agrícolas o ganaderas, así como al almacenamiento de materias primas relacionadas con estos usos.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 4.10 REGULACION DE LOS USOS

### Artículo 4.10.1 Estándares funcionales.

En general, todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan en los apartados siguientes.

### Artículo 4.10.2 Distancias mínimas de las instalaciones ganaderas.

Las instalaciones y edificios dedicados a la cría y/o estabulación de animales que no se localicen en el Polígono Ganadero (P0-Z12 del Suelo Urbano del Núcleo de Moralzarzal), solo podrá ubicarse en Suelo No Urbanizable y deberán situarse a más de 200 metros de los límites del Suelo Urbano y Urbanizable del término y, en su caso, de los términos limítrofes.

Quedan exceptuadas de esta regulación las instalaciones domésticas no comerciales de cría y/o refugio de animales de compañía que, en cualquier caso, no deberán producir molestias a los vecinos colindantes.

### Artículo 4.10.3 Seguridad y accesibilidad.

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, apartados de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en

general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

**Artículo 4.10.4 Accesibilidad a las edificaciones.**

El acceso a las edificaciones y locales podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes colindantes con un ancho mínimo de cuatro metros.

**Artículo 4.10.5 Accesibilidad en edificios.**

Con independencia de las Normas Particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, todos los edificios, a excepción de los unifamiliares, deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad:

- Portales.

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo, desde la calle hasta el acceso a la escalera principal, de 2,4 metros, y la altura libre no será inferior a 2,40 metros. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 metros.

- Escaleras, rellanos y pasillos.

Las escaleras comunes a varias viviendas deben de tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1 m2 por planta, pudiendo reducirse la ventilación correspondiente a 400 cm2. Sin embargo, también se permiten las escaleras con

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 0,75 metros.

Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro, y la altura mínima será, en cualquier punto, superior a 2,20 metros. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 18 peldaños.La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura del edificio. La altura de la contrahuella será igual o inferior a 19 cm y el ancho de huella mayor o igual a 25 cm.

**Artículo 4.10.6 Iluminación y ventilación.**

Cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm del suelo.

**Artículo 4.10.7 Evacuación de humos.**

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de las conducciones del edificio. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables.

**Artículo 4.10.8 Instalaciones de acondicionamiento de aire.**

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Los apartados de aire acondicionado en plantas bajas y sótanos ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación.

La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m3 de local por cada m2 de patio.

Cuando sean imposibles las condiciones anteriores, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución en fachada , de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, y que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc... En cualquier caso, estas ventilaciones excepcionales de aire acondicionado a vía pública en fachada de planta baja estarán situadas al menos a 2,80 metros de la rasante de la calle.

**Artículo 4.10.9 <u>Condiciones de acceso y aparcamiento</u>.**

Los garajes con más de tres plazas y acceso directo a vía pública dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso/salida y espera de 3,5 metros de longitud por 2,5 metros de anchura.

El número de plazas de aparcamiento en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 24 m2 por coche. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos serán de 2,20 metros por 4,5 metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones fijadas en los gráficos siguientes según el sistema de distribución de las plazas empleado. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

La altura libre mínima de los garajes será de 2,20 metros.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

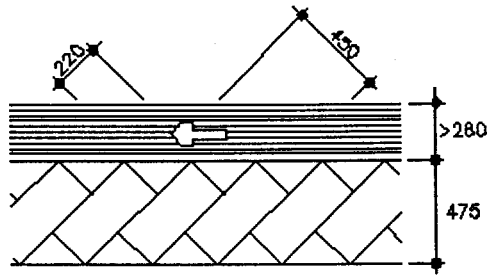
Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18%, y las rampas en curva la del 16%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de giro, medido también en la línea media, será igual o superior a seis metros.

El nivel de iluminación será como mínimo de 20 lux en el recorrido entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

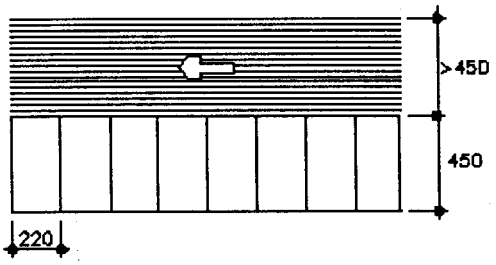
La ventilación garantizará una renovación de seis volúmenes/hora.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

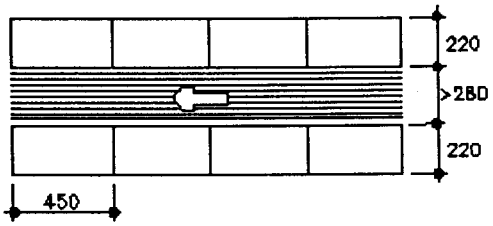
PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)



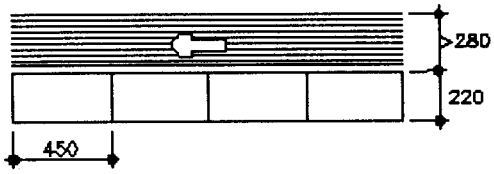

APARCAMIENTO EN ANGULO –45°



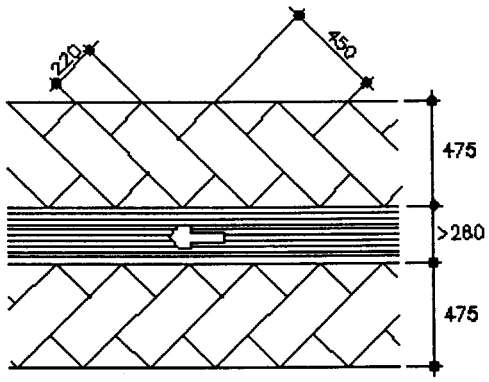

APARCAMIENTO EN BATERIA –90°



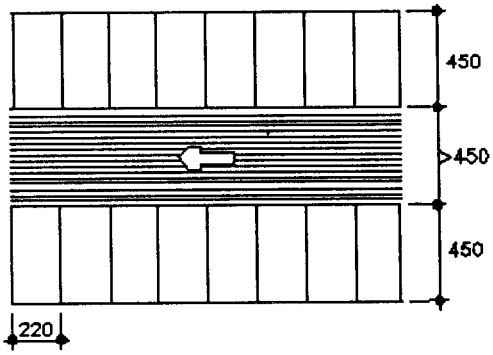

DOBLE APARCAMIENTO EN LINEA




APARCAMIENTO EN LINEA




DOBLE APARCAMIENTO EN ANGULO –45°




DOBLE APARCAMIENTO EN BATERIA –90°

Cotas en cm.

## CAPITULO 4.11 USOS Y ALTURAS MINIMAS POR PLANTA

### Artículo 4.11.1 Sótanos.

Se define como sótano aquella planta en la que la altura desde la rasante de la línea de edificación al plano inferior del forjado de techo es menor de 1,20 metros en todos los puntos de su superficie.

En sótanos sólo se admite como uso característico independiente el de aparcamiento.

Los usos en sótano vinculados a usos característicos residenciales, terciarios, dotacionales y productivos ubicados en planta baja o piso, no podrán dispones de habitaciones o locales vivideros, destinándose pues exclusivamente a almacén, instalaciones y aseos.

Estos usos de almacén vinculado a otros usos en planta baja, y los demás usos posibles, serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.

En los sótanos se prohíbe cualquier actividad vinculada al uso agropecuario.

La altura libre mínima de la planta sótano en los nuevos edificios será de 2,20 metros.

### Artículo 4.11.2 Planta baja.

Se define como planta baja aquella planta menos elevada del edificio en la que ninguno de los puntos del plano de piso se encuentra a más de 1 metro por debajo de la rasante de la línea de edificación.

En planta baja se permiten, con carácter general, todos los usos, dentro de las limitaciones zonales establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares y Específicas y en los Planos de Ordenación.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

La altura libre mínima de la planta baja en los nuevos edificios nunca será inferior a 2,60 metros en el caso de usos comerciales, oficinas, dotaciones comunitarias, industria, talleres y almacenes. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en el Capítulo 4.12.

En todos los casos será de obligado cumplimiento las Normas Técnicas Supramunicipales que regulan las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos y, en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos.

**Artículo 4.11.3 Planta semisótano.**

Las planta semisótano se definen como aquellas que tienen condiciones de altura respecto de rasante intermedias a las de planta sótano y baja.

Quedan prohibidas en los nuevos edificios.

En los ya existentes, las condiciones de uso serán, en su caso, las correspondientes a las plantas sótano.

**Artículo 4.11.4 Planta piso**

Los usos permitidos se regulan en las Normas Urbanísticas Particulares.

La altura mínima de las plantas piso en los nuevos edificios no será inferior a 2,40 metros en el caso de usos diferentes al de residencia familiar. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en el Capítulo 4.12.

En todos los casos serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas Supramunicipales que regulan las alturas libre mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.11.5** **Planta bajo-cubierta.**

En la planta bajo-cubierta solo se permite el uso residencial, el de almacén no independiente afecto a un uso en la planta baja o piso inferior correspondiente, el de despacho profesional, el de alojamientos hostelero y el de taller artesano.

En las plantas bajo-cubierta utilizables para viviendas, los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán un mínimo de 1,20 metros de altura libre, regulándose el resto de las condiciones de altura libre mínima en el Capítulo 4.12.

## CAPITULO 4.12 HABITABILIDAD

### Artículo 4.12.1 Vivienda y apartamento.

Toda vivienda se compondrá de estancia-comedor, dormitorio doble, cocina, cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje, y no podrá tener una superficie útil inferior a 50 m2.

Se entenderá por apartamento, aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor (que puede llevar incorporada la cocina), cocina (que puede ir incorporada a la estancia-comedor), cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 30 m2 y menor de 50 m2.

En todo edificio de viviendas de nueva construcción se establece un tope en la proporción de apartamentos en relación al total de unidades familiares residenciales previstas en el edificio, fijándose este tope en un 30% del total a partir de un mínimo de 3 apartamentos por edificio que se admiten en cualquier caso.

### Artículo 4.12.2 Altura libre.

En general, la altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 15% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos rehabilitados, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros, admitiéndose igualmente hasta un 15% de la superficie útil con altura inferior, pero siempre superior a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos en la planta bajo-cubierta, se admitirán alturas entre 1,20 y 1,90 metros en una superficie que no sobrepasará el 20% de su

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

superficie útil, y alturas entre 1,90 y 2,20 metros en una superficie que no sobrepase el 20% de su superficie útil.

**Artículo 4.12.3** **Situación de las viviendas y obligatoriedad de vivienda exterior.**

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

Toda vivienda deberá tener al menos una habitación (estancia, estancia-comedor o dormitorio) abierta a vía pública, a espacio libre de uso público o a patio interior/espacio libre privado, pudiendo inscribirse en este último un círculo de 8 metros de diámetro como mínimo.

**Artículo 4.12.4** **Condiciones de accesibilidad a las viviendas.**

Los edificios residenciales multifamiliares cumplirán las condiciones señaladas en el apartado 3.2.5 anterior, y, además, las siguientes:

a) En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,7 metros.

b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

c) Las escaleras colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.

d) En las escaleras colectivas, la anchura mínima de las huellas de los escalones será de 26 cm, medidos a 40 cm de cualquier barandilla o muro. La altura máxima de las contrahuellas será de 18 cm.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 4.12.5** **Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas.**

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia o de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre, no admitiéndose este en fachada exterior a vía o a espacio libre públicos.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 4.13 BASURAS.

### Artículo 4.13.1 Depósito de Basuras

Los edificios multifamiliares de más de 4 viviendas y todos los edificios de más de 800 m2 construidos deberán contar con un local en planta baja o en construcción auxiliar en espacio libre privado, destinado a depósito diario de basuras. Este local estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# TITULO 5º. NORMAS TECNICAS GENERALES DE URBANIZACION

(Normas ampliadas. Consultar Ordenanza Municipal de la Edificación y Urbanización)

## CAPITULO 5.1 CONDICIONES DE CONTORNO

### Artículo 5.1.1 Finalidad

La finalidad de estas Normas Técnicas Generales de Urbanización es doble: la determinación de las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, y la recomendación de una serie de estándares y características orientativos de los mismos.

### Artículo 5.1.2 Grado de urbanización

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Legislación urbanística para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles serán: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales y de escorrentía, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

## CAPITULO 5.2 RED VIARIA PUBLICA

### Artículo 5.2.1 Clasificación de la red viaria

A efectos de la aplicación de las presentes Normas Técnicas Generales de Urbanización, las NNSS de Moralzarzal establecen la siguiente clasificación de los elementos de la red viaria pública del Municipio:

A). Carreteras de acceso, travesías y variantes

Son las vías que conectan el municipio con las redes regional y nacional de carreteras. Enlazan los municipios del entorno comarcal entre sí, e incluyen las principales vías de conexión de los núcleos urbanizados. Canalizan los mayores volúmenes de tráfico del municipio y pertenecen, en su totalidad, al Sistema General de Red Viaria definido en el Plano correspondiente.

B). Calles principales

Son los ejes estructurales de los dos núcleos: funcionan como distribuidores generales del tráfico interno al municipio y como vías de acceso básicas a las vías intermunicipales de la clase A) anterior. Canalizan volúmenes de tráfico significativos (a nivel municipal) y quedan definidas como todos los elementos del Sistema General de Red Viaria definido en el Plano correspondiente que no pertenecen a la clase A, anterior.

C). Calles locales

Son las vías cuya función predominante es el acceso a las parcelas y edificaciones de sus márgenes y al resto de las calles locales de su entorno inmediato. Constituyen en su totalidad la red viaria de sistema local del Municipio.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

D). Itinerarios peatonales

Son aquellos caminos de uso exclusivo peatonal y para bicicletas que se conectan los espacios libres de uso y dominio público entre sí.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 5.2.2 Condiciones de trazado**

1. El trazado de las vías se ajustará, en Suelo Urbano, a las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación a escala 1:1000 de las NNSS (precisadas, en su caso, en los correspondientes Estudios de Detalle), y en Suelo Urbanizable, a las alineaciones definidas en los correspondientes Planes Parciales de cada Sector. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

   Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.

   El ancho de calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada para el tráfico (sin contar aparcamientos):

| CLASE DE VIA | ANCHO MINIMO (m) | ANCHO RECOMENDADO (m) |
|---|---|---|
| A: carreteras, travesías y variantes | 7,00 | 9,00 |
| B: calles principales | 6,00 | 7,50 |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| C: calles de acceso de doble sentido | 5.50 | 6,50 |
| C: calles de acceso de un único sentido | 4,00 | 5,00 |
| D: itinerarios peatonales | 3,00 | 4,00 |

El ancho mínimo de acera será en la clase de vías A de 2,00 metros (recomendado: 2,50 metros), en la clase de vías B de 1,50 metros (recomendado: 2,00 metros) y en la clase de vías C de 1,20 metros (recomendado: 1,5 metros).

2. Sección longitudinal

Las pendientes máximas serán del 6% en las vías de clase A y B, y del 8% en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes.

Para facilitar el drenaje de las aguas superficiales, la pendiente mínima recomendable será del 0,66% (uno por 150). Se podrán disponer excepcionalmente pendientes menores siempre que los correspondientes proyectos resuelvan el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros.

3. Sección transversal

En general, el bombeo mínimo de la calzada recomendado para facilitar la eliminación de las aguas superficiales, será del 2%. En pavimentos bituminosos, el mínimo exigible será del 1,5% y en pavimentos de hormigón, del 1%.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

4. Tráfico compartido

En aquéllas calles locales cuya baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan, se admitirán soluciones de tráfico compartido para peatones y vehículos.

En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

5. Condiciones de remate

Los viarios que no tengan continuidad y limiten con suelos no urbanizables deberán rematarse en fondo de saco de diámetro mínimo 12 m, para evitar que los suelos no urbanizables sean invadidos por vehículos.

6. Contenedores en las vías públicas

Las nuevas calles proyectadas en suelos urbanos y urbanizables tendrán en cuenta las reservas necesarias para la instalación de contenedores, de acuerdo con el Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid (Decreto 70/1997, de 12 de junio).

**Artículo 5.2.3 <u>Pavimentación y encintado</u>**

1. El dimensionamiento del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y trazado, de su contribución a la imagen urbana y de las propiedades del terreno.

El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

2. Los pavimentos permitidos en calzada serán continuos flexibles, continuos rígidos o por elementos.

   Los pavimentos continuos flexibles consistirán en una capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

   Los pavimentos continuos rígidos estarán formados por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular. La capa de rodadura se formará, bien con una capa de riego (o aglomerado) asfáltico o bien directamente con la losa de hormigón. Se evitará el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos sin un acondicionamiento previo en profundidad del suelo y del subsuelo de la calzada.

   Los pavimentos por elementos colocados sobre la solera adecuada a cada caso (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etc...) se utilizarán preferentemente en las calles locales del Casco Tradicional de Moralzarzal.

3. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico de vehículos (excepto en los casos permitidos de tráfico compartido) mediante un encintado de bordillos de piedra natural o de elementos prefabricados de hormigón, en ambos casos colocados sobre una solera de hormigón in situ. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre un máximo de 25 cm y un mínimo de 12 cm, dependiendo de las condiciones del drenaje superficial, y con las lógicas excepciones de las barbacanas o vados para vehículos sobre las aceras.

   El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, admitiéndose una gran variedad de materiales de acabado en base a las condiciones urbanísticas del enclave: losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, china lavada, mortero

continuo, hormigón in situ, tierra compactada, grava estabilizada y firme bituminoso en color gris o de la gama de las tierras.

En el Casco Tradicional del núcleo de Moralzarzal, se recomiendan las aceras de china lavada, terrazos, baldosas de cemento y losas o adoquines.

Las aceras de tierra compactada, cantos rodados y firmes bituminosos en color gris o de la gama de las tierras se restringirán a las calles locales de zonas residenciales unifamiliares de baja densidad (unifamiliar aislado).

En todos los casos, los correspondientes proyectos definirán el tipo de firme de las aceras más adecuado al pavimento escogido.

Se emplearán acabados homogéneos de calzadas y aceras por tramos visuales unitarios de calle.

**Artículo 5.2.4** **Interferencia con las vías pecuarias**

En el caso de interferencia de los nuevos viarios rodados con las vías pecuarias existentes, deberá cumplirse lo especificado en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, solicitando a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias las autorizaciones o tramitaciones que fueren precisas.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 5.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA

### Artículo 5.3.1 Dotación

En Suelo Urbano y Urbanizable todas las actuaciones urbanísticas justificarán el suministro, a través de la red de aducción del Canal de Isabel II y de la red de distribución municipal, de la dotación necesaria, en litros/habitante/día para cada uso, según las exigencias contenidas en el Plan Integral del Agua de Madrid para el municipio de Moralzarzal.

En Suelo No urbanizable se admitirán abastecimientos no provenientes de las redes de aducción y distribución señaladas en el párrafo anterior. En estos casos, las actuaciones urbanísticas que impliquen usos que precisen de abastecimiento de agua potable para consumo humano, deberán justificar técnicamente el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el **R/D 1423/1982, de 18 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria** para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

### Artículo 5.3.2 Distribución

Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos públicos titulares de su mantenimiento. En la actualidad, y en aplicación del Convenio Ayuntamiento de Moralzarzal-Canal de Isabel II estas normas son las "Normas para el Abastecimiento de Agua" del Canal de Isabel II.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# CAPITULO 5.4 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACION

## Artículo 5.4.1 Condiciones generales

En el Suelo Urbano y Urbanizable del núcleo de Moralzarzal, todas las aguas residuales y pluviales se conducirán a través de redes subterráneas a la red municipal de saneamiento.

Quedan prohibidas las soluciones de fosas sépticas o pozos filtrantes. En el Suelo Urbano y Urbanizable del núcleo del Berrocal-El Retamar las aguas de lluvia no podrán conectarse al ramal general de Moralzarzal del Emisario de Santillana, debiéndose solucionar su evacuación bien a través de zanjas o pozos filtrantes, bien a través de su conducción a cauces públicos a través de redes de saneamiento separativas o de aliviaderos de crecidas. En las zonas de baja densidad (unifamiliar aislado y pareado) se admitirá la solución de conducción superficial de las aguas de lluvia por vía pública y espacio libre de uso y dominio público, habilitándose a este fin la infraestructura más acorde con la concepción y tratamiento de la calle o espacio libre.

En el Suelo Urbano y Urbanizable sólo se admitirán soluciones excepcionales de recuperación de aguas residuales domésticas para riego, previa su correspondiente depuración, tramitándose esta autorización a través de la correspondiente declaración de utilidad pública de la instalación y a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras. Sí se admitirán, sin embargo, a través del correspondiente Proyecto de Obras Ordinario, las instalaciones de recuperación de agua de lluvia para riego.

En el Suelo No Urbanizable, las actuaciones urbanísticas que no puedan conectar sus aguas residuales a la red municipal de saneamiento, dispondrán un sistema de depuración de las mismas previo a su evacuación a pozos filtrantes o cauces públicos. Estos sistemas individuales de depuración de las aguas residuales de las actuaciones aisladas en Suelo No Urbanizable asegurarán una pureza de efluentes

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

igual a la que exija la normativa técnica en vigor para las dos EDAR que garantizan la depuración de las aguas residuales del Suelo Urbano y Urbanizable de Moralzarzal.

Las aguas de lluvia recogidas por las actuaciones urbanísticas aisladas en Suelo No Urbanizable no podrán conectarse a la red de saneamiento municipal, debiendo solucionarse su evacuación bien a través de pozos y/o zanjas filtrantes, bien a través de su conducción a cauces públicos.

Todos los vertidos de aguas residuales conectados a la red de saneamiento municipal cumplirán las normas técnicas de depuración previa y contenidos máximos que fije el Canal de Isabel II y/o, en su caso, el órgano titular del mantenimiento de las EDAR de Manzanares el Real y de Collado-Villalba (El Endrinal).

**Artículo 5.4.2** **Diseño de redes subterráneas**

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg., en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibroprensado de enchufe de campana y junta de goma, sobre solera de material granular de refino debidamente compactado. Igualmente podrán utilizarse tubos de hormigón armado y de PVC nervados o de serie C.. En las acometidas individuales de parcela o de imbornal podrán emplearse tuberías de fibrocemento, polivinilo (PVC) o polietileno.

En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable de cabecera será de 40 cm de diámetro en redes unitarias y de 30 cm de diámetro en redes separativas. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas individuales de imbornal a 15 cm, siempre que se dispongan pendientes mínimas del 1,25%.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Todas las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, y de éstas a los colectores, se realizarán con pozos de registro. Además se situarán pozos de registro en todos los cambios de dirección de la red, en todos los cambios de rasante, y como mínimo cada 60 metros.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, en su caso, para una dilución de 5 a 1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas residuales) y se situarán tan próximas como sea posible de los cauces naturales.

Toda la red discurrirá por suelo de uso y dominio público, salvo excepciones justificadas por la imposibilidad técnica de acudir a este tipo de trazados. En estos casos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso, inspección y reparación a favor del Ayuntamiento de Moralzarzal, titular de la red de saneamiento del término, y quedará prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre.

Todos los tramos que discurran bajo la calzada de vías de tráfico rodado, quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario, se dispondrá la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos de los pozos de registro y cámaras de descarga situados en calles serán de fundición dúctil, siendo el canto mínimo de los cercos de 7 cm con reborde inferior de anclaje.

## CAPITULO 5.5 SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

### Artículo 5.5.1 Redes aéreas existentes

En Suelo Urbano y Urbanizable el progresivo enterramiento de las redes aéreas existentes de Transporte y Suministro de energía eléctrica, se regulará en una

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Ordenanza Municipal específica en la que, mediante el correspondiente Convenio o Acuerdo con la Compañía Titular de la Red, se establezcan los compromisos económicos de las partes.

En cualquier caso, en todos los edificios y actuaciones urbanísticas de nueva planta, será obligatorio enterrar las redes aéreas preexistentes en los frentes de calle afectados.

**Artículo 5.5.2 Redes y acometidas de nuevo trazado**

En Suelo Urbano y Urbanizable todas las redes y acometidas de nuevo trazado, tanto de baja como de media tensión, serán subterráneas.

En Suelo No Urbanizable no se admiten nuevos tendidos aéreos tanto de baja como de media tensión.

En el Suelo Urbano y Urbanizable quedan prohibidos los nuevos tendidos aéreos de líneas de alta tensión, y en Suelo No Urbanizable, la autorización de estos nuevos tendidos deberá tramitarse a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras.

Se justificará el cumplimiento del Decreto 131/1997 sobre requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuas eléctricas.

**Artículo 5.5.3 Centros de Transformación**

Los Centros de Transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 5.5.4** **Cálculo y características de las redes y sus canalizaciones**

El cálculo y las características de las redes eléctricas y sus canalizaciones y transformadores, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 5.6 ALUMBRADO PUBLICO

### Artículo 5.6.1 Requerimientos luminotécnicos

Los niveles máximos recomendados de iluminancia media (lux) en calzada, según la clase de calle, y en itinerarios peatonales y espacios libres públicos, serán:

- Calles A) .....18 lux
- Calles B) .....14 lux
- Calles C) .....12 lux
- Itinerarios peatonales y espacios libres públicos .....6 lux

### Artículo 5.6.2 Características de los puntos de luz

Las alturas máximas recomendadas de los puntos de luz según la clase de calle serán las siguientes:

- Calles A) ..... 7 metros
- Calles B) ..... 6 metros
- Calles C) ..... 4 metros
- Itinerarios peatonales y espacios libres públicos..... 3 metros combinados con puntos de luz a nivel de suelo

Las luminarias serán siempre cerradas, con lámparas de vapor de sodio de alta presión, e irán equipadas con bloque óptico (IP 66), reflector superior, y

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

compartimento para auxiliares eléctricos (IP 44) equipado con reactancia y condensador de reactiva y fusibles.

Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna o de báculo (éstos siempre de altura superior a cinco metros) ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.

En el Casco Tradicional del núcleo de Moralzarzal se permitirá el empleo de brazos murales siempre que la sección de la calle así lo exija.

En las calles locales (clase C) de zonas residenciales de baja densidad (unifamiliar aislado o pareado), se admitirán las columnas sobre las vallas en frente de parcela a vía pública.

Los soportes serán de hierro fundido, de acero galvanizado pintado o de hormigón armado, estarán dotados de registro para alojar caja de seguridad y conexión debidamente protegida, y estarán adecuadamente cimentados o anclados (brazos murales y columnas sobre vallas). Todos los puntos de luz y los soportes metálicos estarán conectados a tierra, mediante pica individual conectada a une tendido específico.

**Artículo 5.6.3** **Características de la red**

Los centros de mando estarán dotados de accionador automático y se integrarán en general en la edificación aledaña o en los propios centros de transformación. Cuando esta ubicación no resulte posible, se tratarán como un elemento más del mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle o espacio público en que se ubiquen.

los centros de mando dispondrán de contador de triple tarifa ( "tarifa nocturna"), célula fotoeléctrica y reloj.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Los nuevos tendidos de la red de alumbrado serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, embutidos en canalización de PVC rígido (de presión 10 atmósferas), hormigonada en los cruces de calle y en aquéllos tramos en los que se sitúe a menos de 50 cm de la rasante final del pavimento.

En relación con los tendidos aéreos preexistentes, en todos los edificios y actuaciones urbanísticas de nueva planta cuya ejecución afecte a un tramo de calle de su frente de parcela o ámbito de 16 o más metros de longitud, será obligatorio enterrarlos.

En el Casco Tradicional del núcleo de Moralzarzal, cuando los puntos de luz se dispongan sobre brazo mural, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables del tendido de alumbrado público, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.

El cálculo y las características de las redes de Alumbrado Público, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 5.7 TELEFONÍA

En Suelo Urbano y Urbanizable los nuevos tramos de telefonía serán subterráneos, discurriendo bajo las espacios peatonales embutidos en canalización de PVC rígido (presión para 10 atmósferas) hormigonada en los cruces de calle. Estas canalizaciones cumplirán las prescripciones y técnicas de la Compañía Suministradora del Servicio de Telefonía.

En relación con los tendidos aéreos preexistentes, en todos los edificios y actuaciones urbaníticas de nueva planta será obligatorio enterrarlos en el tramo de calle afectado.

En el Casco Antiguo podrá admitirse el grapado a fachada de los cables del tendido de telefonía, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.

El cálculo y las características de las redes de telefonía y de sus canalizaciones, cumplirán las prescripciones y la normativa de la Compañía Suministradora del Servicio de Telefonía.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 5.8 RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS.

Toda actuación urbanística de más de ocho viviendas equivalentes deberá contribuir a la mayor dotación de contenedores de Residuos Sólidos Urbanos del Servicio Municipal de Recogida de Servicios Sólidos Urbanos en proporción a las nuevas viviendas equivalentes previstas. Si de esta proporción resultase un número de contenedores superior a la unidad se ejecutará a costa del promotor de la actuación urbanística un habitáculo para albergar estos contenedores en el espacio público más cercano que indique el Ayuntamiento.

Dichos habitáculos estarán formados por un cerramiento perimetral (abierto a vado de carga-descarga del camión de recogida de Residuos Sólidos Urbanos) de 1,60 ml de altura de mampostería granítica ordinaria, de forma y superficie interior adecuada al almacenaje y manipulación del número de contenedores definido, y dotado de un acabado interior (suelo y paredes) liso, impermeable, resistente y lavable, un sumidero sifónico y un punto de agua.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# TITULO 6º. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

## CAPITULO 6.1 CONDICIONES GENERALES

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

### Artículo 6.1.1 Alcance y contenido

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del patrimonio edificado de la comunidad y del medio ambiente.

De acuerdo con la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente y posteriores Decretos que la modifican, para los proyectos, obras y actividades recogidas en sus Anexos será necesario realizar un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental según lo definido en la Ley.

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

1º. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

2º. Protección del patrimonio edificado.

### Artículo 6.1.2 Responsabilidades

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

   El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades o cualquier otro tipo de permiso, que pueda resultar inconveniente, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

2. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se

pretenden. Así mismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquéllos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquéllas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes, algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# CAPÍTULO 6.2 PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL

## Artículo 6.2.1 Alcance y contenido

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiente 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 incendio.
- Desarrollo de actividades diversas.

## Artículo 6.2.2 Vertidos sólidos (basuras)

1.- Clasificación. A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras.- Aquéllos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

b) Residuos de tierras y escombros.- Aquéllos 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.

c) Residuos orgánicos.- Aquéllos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, adaptación de la Ley anterior a la directiva 75/442 CEE de 15 de julio de 1975, características medio-ambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

3.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no deban ser recogidos por el servicios de recogida domiciliario deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

### Artículo 6.2.3 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 efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", e Instrucciones Complementarias para la aplicación del mismo, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

En cualquier caso, los vertidos líquidos (aguas residuales) en todo el término municipal, deberán adaptarse a lo dispuesto en la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Ningún nuevo desarrollo urbanístico en el término municipal de Moralzarzal se autorizará sin que existan o se construyan simultáneamente las infraestructuras exteriores de saneamiento y depuración de aguas residuales con capacidad suficiente para atender las nuevas demandas que vayan a generarse.

### Artículo 6.2.4 Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 6.2.5** **Contaminación acústica y vibratoria**

1.- De acuerdo con lo establecido en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, se observará:

- la asignación de usos pormenorizados en los planes de desarrollo de las Normas Subsidiarias tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Decreto.

- la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

2.- Valores límite de ruido.

Los valores límite de emisión de ruido al ambiente exterior serán los establecidos en el artículo 12 del Decreto 78/1999.

Asimismo, los valores límite de inmisión de ruido en ambiente interior no superarán los establecidos en el artículo 13 del mismo Decreto 78/1999.

3.- Condiciones acústicas exigibles a las edificaciones.

- 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 instalarán 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, ni se transmitan al interior de las viviendas o locales habitados niveles sonoros superiores a los establecidos en el artículo 13 o vibratorios superiores a los establecidos en el artículo 15.

En los proyectos de construcción de edificaciones se adjuntará a la petición de licencia urbanística la justificación del cumplimiento de la Norma NBE-CA-88.

- 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.

- Cuando en 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.

- En las edificaciones que se construyan en áreas de sensibilidad acústica tipo V, el Ayuntamiento, 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 se condicionará a la efectiva adopción de medidas correctoras por parte del promotor.

4.- Colindancia de áreas de diferente sensibilidad ambiental

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Los usos que se desarrollen en zonas colindantes con áreas de diferente sensibilidad acústica, en especial las carreteras, adoptarán las adecuadas medidas que garanticen el mantenimiento de las condiciones acústicas establecidas en los artículos 12 y 13 del Decreto 78/1999.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 6.2.6** **Clima artificial**

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberán disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, buscando la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire cumplirán la normativa de diseño y funcionamiento que les sea de aplicación, evitando la salida de aire enrarecido a la vía pública y cumpliendo, en último extremo, las especificaciones que al respecto estipulen las disposiciones vigentes relativas a la regulación del medio ambiente.

**Artículo 6.2.7** **Protección contra incendio**

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

**Artículo 6.2.8** **Desarrollo de actividades diversas**

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda. (Vid. Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid)

# CAPITULO 6.3 PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

## Artículo 6.3.1 Articulación de la protección

La protección se articula mediante un Catálogo, 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 del Casco Antiguo.

## Artículo 6.3.2 Régimen de usos

1. 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 queda incluido el bien protegido en cuestión.

2. 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 de Madrid.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 6.3.3** **Estructura y tipos de protección**

1. Las actuaciones 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.

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

   a) Protección individualizada de elementos

   b) Protección de zonas urbanas

   c) Protección de visualizaciones

**Artículo 6.3.4** **Protección individualizada de elementos**

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

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

   a) Grado 11. Protección integral

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

   b) Grado 21. Protección estructural

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

c) Grado 31. Protección ambiental (A1, A2, A3 ó A4)

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. O bien a edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

**Artículo 6.3.5** **<u>Protección de zonas urbanas</u>**

1. La protección de zonas urbanas, abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el Casco Antiguo, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación, Título 91, con ordenanzas específicas, así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

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

   a) Por una parte unificar los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.

   b) Y por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, generar una protección ambiental continua en toda la zona.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 6.3.6** **Protección de visualizaciones**

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística, con carácter general de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta, 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 así mismo, los fondos singulares sobre los que se recorta el perfil, como ocurre por los accesos viarios del Suroeste.

**Artículo 6.3.7** **Actuaciones permitidas**

1. Grado 1. Protección integral

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

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

   c) 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 o alumbrado, rótulos publicitarios, toldos y similares.

d) 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 del Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia.

2. Grado 2. Protección estructural

a) Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

b) Por ello se permiten, con carácter general, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento.

3. Grado 3. Protección ambiental

a) 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.

b) En nivel A1, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, se permiten las obras de restauración.

Asimismo, se permiten en este nivel A1 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.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

La posible ampliación en este nivel se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

c) En el nivel A2, además de las obras permitidas para el nivel anterior, se permiten las de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos.

d) En el nivel A3 se permiten obras de ampliación con aumento de altura, pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos, en aquellos elementos que dispongan de edificabilidad remanente y ausencia de protección en la parcela que lo impida.

e) En el nivel A4 se permiten tanto las obras de ampliación en altura como de ocupación visible desde espacios públicos siempre y cuando concurran el resto de condiciones de edificabilidad suficiente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

f) Se considerarán excepcionales, para el Grado 3 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 de Madrid.

Al mismo carácter de excepcionalidad, y por tanto sometido al mismo trámite de informe antes señalado, estarán sujetas 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

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

modificaciones en su envolvente exterior, visibles desde espacios públicos próximos o lejanos, que sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores y texturas.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 6.3.8** **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.). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales.

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 organismo competente.

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

**Artículo 6.3.9** **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 extenderán así mismo 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.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# TITULO 7º. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPITULO 7.1 AMBITO DE APLICACION

### Artículo 7.1.1 Ambito

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos del término municipal excluidos del desarrollo urbano y delimitados como tales en los planos de Ordenación.

En dichos planos quedan, asimismo, delimitadas cada una de las categorías de suelo no urbanizable que se definen a continuación.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 7.2 CATEGORIAS

### Artículo 7.2.1 Categorías de suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable queda subdividido en dos categorías:

Suelo no urbanizable preservado.

Suelo no urbanizable especialmente protegido.

### Artículo 7.2.2 Suelo no urbanizable preservado

El suelo no urbanizable preservado está constituido por aquellas áreas en las que no es necesario adoptar especiales medidas de protección y en las que el Ayuntamiento considera oportuno mantener el actual carácter agrológico aún a pesar de su escasa capacidad productiva. En los terrenos que forman parte de esta categoría se aplican, pues, todas las Normas de este Título excepto las normas de especial protección del Capítulo 7.10.

### Artículo 7.2.3 Suelo no urbanizable especialmente protegido

El suelo no urbanizable especialmente protegido es aquel constituido por áreas de destacados valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, que deben de ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar los valores que han originado su clasificación como tal.

En los terrenos incluidos en esta categoría además de la Normativa genérica para el suelo no urbanizable se aplican las medidas de especial protección definidas en el Capítulo 7.8 de estas Normas.

## CAPITULO 7.3 REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.3.1** **Carácter de las limitaciones**

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren el valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

**Artículo 7.3.2** **Criterios de utilización**

El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

**Artículo 7.3.3** **Descubrimiento de elementos de interés cultural**

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos, geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con las necesidades y la protección de aquellos valores y previa resolución del Organismo o Entidad competente, que deberá ser comunicada al Ayuntamiento, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se tramite la necesaria modificación del Planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u Organismos competentes para su comprobación y, en todo caso, del Ayuntamiento.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.3.4** **Degeneración de condiciones**

De acuerdo con el Art. 49.4 de la Ley 9/95 de Medidas de la CAM, si como consecuencia de un 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 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 acción realizada sin contar con la preceptiva autorización. En todo caso, la inclusión de los terrenos en cualquiera otra clase de suelo, dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, requerirá su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de la CAM.

**Artículo 7.3.5** **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 y aguas corrientes y lacustres o embalsadas.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.3.6** **Carácter del planeamiento respecto al medio físico**

Estas Normas en el ámbito del suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el Artículo 52 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal se producirá la modificación de las determinaciones de estas Normas para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento allí previsto.

# CAPITULO 7.4 DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

## Artículo 7.4.1 Desarrollo

El desarrollo del suelo no urbanizable se sujetará a la presente Normativa y únicamente se podrán redactar Planes Especiales con el fin de proteger y potenciar el paisaje, los valores naturales o los usos, conservar el medio rural, y proteger las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, así como para la ejecución directa de estas infraestructuras territoriales y de los sistemas generales previstos en estas Normas, tal y como se establece en el Artículo 17 y siguientes de la Ley del Suelo de 1976 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

## Artículo 7.4.2 Planes Especiales

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal de los mencionados en el artículo 7.3.6. Su contenido se atendrá a lo previsto en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento y para su tramitación se estará a lo dispuesto en el artículo 143 y siguientes del mismo Reglamento y en su tramitación deberá darse audiencia por el plazo de un mes a las Consejerías correspondientes en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Medio Ambiente y Agricultura, cuando estas no lo redactasen.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 7.5 PARCELACIONES RUSTICAS Y SEGREGACIONES

### Artículo 7.5.1 Parcelaciones rústicas

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en el Art. 52 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, y a las restantes disposiciones aplicables.

2. Las parcelaciones rústicas y segregaciones son actos sujetos a previa obtención de licencia municipal. El trámite se ajustará al procedimiento de autorización previa señalado en el punto siguiente.

3. Las parcelaciones rústicas y segregaciones se solicitarán acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido.

   El trámite se iniciará ante el Ayuntamiento que lo remitirá a la Consejería competente en materia de Agricultura, cuyo informe será preceptivo y, además, vinculante, caso de ser desfavorable.

4. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos fuera necesario algún acto de los contemplados en este artículo, la calificación urbanística de los terrenos precisa para aquellos implicará el informe autonómico favorable del acto o actos de disposición precisos, siempre que al tiempo de solicitarse la citada calificación se hubieran precisado las características de dichos actos.

5. Para que sea procedente una parcelación rústica o segregación, las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, regulada por la legislación agraria. La unidad mínima de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid se establece por el Decreto 65/1989, 11 de mayo, de la

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

entonces Consejería de Agricultura y Cooperación, que la fija en treinta mil (30.000) metros cuadrados para secano, siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados para regadío y trescientos mil (300.000) metros cuadrados para monte.

6. Unicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, de las señaladas en el punto anterior, cuando sea para unirla a otra, u otras, que de esta forma completen la superficie de la unidad mínima de cultivo, cuando la finca matriz segregada no quede por debajo de la unidad mínima de cultivo, según establece el artículo 4.2.a) de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

   Deberá producirse al tiempo la autorización para la segregación con la agregación de la parcela a las otras según el procedimiento pertinente.

7. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados, de acuerdo con lo establecido en el punto 2 del artículo 52 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

8. Quedan exentas de cumplir el trámite de autorización para segregación de fincas rústicas las que provengan de un expediente de expropiación, que se regule por la Ley del Suelo o por la de Expropiación Forzosa.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# CAPITULO 7.6 PREVENCION DE LAS PARCELACIONES URBANISTICAS

## Artículo 7.6.1 Prohibición

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

   a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

   b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

   c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la categoría de suelo.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# CAPITULO 7.7 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE

## Artículo 7.7.1 Actividades permitidas

1. Todas las obras que se deseen realizar en suelo no urbanizable cumplirán lo establecido en la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, Título VI, Régimen del suelo no urbanizable y urbanizable no programado.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, en el suelo no urbanizable que no esté sujeto a régimen alguno de protección, en el caso de estas Normas el suelo no urbanizable preservado, podrá ser calificado, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en la propia Ley, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

   a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

   b) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

   c) Los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y de instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

   d) La implantación y el funcionamiento de dotaciones públicas de esparcimiento, educativo y cultural.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

3. Excepcionalmente se podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación de las señaladas en el anterior apartado.

**Artículo 7.7.2** **<u>Obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga</u>.**

1. Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en fincas de secano inferiores a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que, estando en el mismo término municipal y en suelo no urbanizable, alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

2. Condiciones particulares.

La realización de las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) La obtención previa de calificación urbanística o informe autonómico, según que el acto pretendido incluya o no vivienda, respectivamente, así como, en todos, de licencia urbanística municipal.

La calificación o el informe, determinarán, exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización, siendo en todo caso la superficie construida para uso de vivienda no superior a ciento veinte (120) metros cuadrados y edificada en una sola planta. Se interesarán de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el Ayuntamiento y antes de proceder a dar trámite municipal a la solicitud, mediante la remisión de una copia de ésta y de un ejemplar del proyecto técnico a ella acompañado.

Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos fijarán la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.

b) La prestación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia y en la calificación autonómica, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

La cuantía de la garantía será del 10 por 100 del presupuesto de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si se acordare.

c) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente plan de restauración y programa de forestación.

**Artículo 7.7.3** **Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos, o locales.**

1. Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

La vinculación legal prevista tendrá las consecuencias establecidas en el artículo 7.7.2, apartado 1.

2. Condiciones particulares.

La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en este artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) La obtención previa de calificación urbanística autonómica con arreglo al siguiente procedimiento:

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

- Incoación por el Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a requerimiento de la Consejería competente por razón de la materia o, en su caso, de la Administración General del Estado o del Municipio, acompañado siempre de la documentación técnica correspondiente y del informe que merezca ésta.

- Información pública e informe de la Administración General del Estado y de las Consejerías competentes por razón de la materia y del Municipio afectado, a cuya iniciativa no se deba el expediente, por plazo común mínimo de quince (15) días, cuya apertura se anunciará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los periódicos de mayor difusión en ella.

- Acuerdo resolutorio de la Comisión de Urbanismo de Madrid que será motivado.

  Este acuerdo se producirá y notificará a la Consejería o la Administración a cuya iniciativa se hubiera incoado el procedimiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la formalización efectiva de dicha iniciativa.

b) El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior si fuese distinto, el beneficiario de la calificación, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisas para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, a la finalización de la actividad o de los usos desarrollados en la realización de las obras, construcciones o instalaciones correspondientes.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, no se dará curso a ninguna solicitud de calificación urbanística, sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado plan de restauración.

c) La prestación, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y por el beneficiario de la calificación urbanística, cuando éste fuera una persona privada, de garantía suficiente para responder del cumplimiento de las obligaciones que imponga la calificación.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.7.4** **Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y las infraestructuras complementarias al servicio de la carretera**

1. Superficie mínima de los terrenos

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas.

La superficie mínima será la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.

La vinculación legal prevista tendrá las consecuencias establecidas en el artículo 7.7.2, apartado 1.

2. Condiciones particulares

a) La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en este artículo estarán sujetas al procedimiento regulado en la correspondiente legislación de carreteras con las siguientes particularidades:

- Respecto de las áreas de servicios, la Consejería competente en materia de Carreteras o, en su caso, el órgano competente de la Administración estatal, solicitará a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.

- Las obras, construcciones y usos considerados como instalaciones complementarias al servicio de la carretera precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales.

- Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

En estos supuestos, el titular de la actividad estará sujeto a la obligación de cesión al municipio de una parte del aprovechamiento urbanístico, en forma de pago de un canon o, cuando así lo acepte la Administración municipal, de entrega de una parte de la superficie de los terrenos.

La cuantía del canon será como mínimo del cinco (5) por ciento y como máximo del diez (10) por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

implantación de las actividades y los usos correspondientes. La de la entrega alternativa no será inferior a una superficie igual al veinticinco (25) por ciento de la finca vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formación de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

b) La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, quien deberá evacuarlo en plazo no superior a quince (15) días.

c) Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo están sujetas a la previa obtención de licencia municipal.

**Artículo 7.7.5** **<u>Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con la implantación y el funcionamiento de dotaciones públicas</u>.**

1. Superficie mínima de los terrenos

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima de tres (3) hectáreas.

La vinculación legal prevista tendrá las consecuencias establecidas en el artículo 7.7.2, apartado 1.

2. Condiciones particulares

La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en este artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

actividades y usos están sujetos al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) La obtención de calificación urbanística autonómica que versará sobre la compatibilidad con la planificación territorial regional y licencia urbanística municipal.

La calificación precisará, además de las características del aprovechamiento urbanístico que otorga y legitima y de las condiciones para su materialización, la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar y realizar los valores naturales de los terrenos y su entorno, que nunca podrá ser inferior al cincuenta (50) por ciento de la superficie total de dichos terrenos. Deberá interesarse directamente de la comunidad de Madrid, tramitándose por el siguiente procedimiento:

- Solicitud presentada en la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acompañada de la documentación técnica suficiente y elaborada con el grado de detalle preciso para poder evaluar la conveniencia del acto o de la actividad objeto de la solicitud.

- Información pública e informe de la Administración General del Estado, de las restantes Consejerías competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud y del o de los Municipios interesados, por plazo común de un (1) mes como mínimo, debiéndose anunciar la apertura de este trámite en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ella.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

- Audiencia del interesado por plazo mínimo de diez (10) días para alegaciones y, en su caso, modificación o corrección de las características técnicas del acto o de la actividad pretendidos.
- Resolución motivada de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- Solicitud, en su caso, al interesado por parte de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de evaluación de impacto ambiental y territorial.

b) El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de la calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe del diez (10) por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen éstas.

c) La cobertura por licencia en vigor.

Las licencias municipales se otorgarán por plazo determinado y nunca superior a diez (10) años.

La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación, así como, del estudio del impacto ambiental presentado ante la Comunidad.

El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prórroga, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la licencia, así como

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

de la calificación urbanística presupuesto de la misma, y el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

d) El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior, el titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, conforme al correspondiente plan de restauración. La caducidad de la licencia determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.

e) La cesión gratuita al Municipio de una parte del aprovechamiento urbanístico, en forma de pago de un canon o, cuando así lo acepte la Administración municipal, de entrega de una parte de la superficie de los terrenos.

La cuantía del canon será como mínimo del cinco (5) por ciento y como máximo del diez (10) por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. La de la entrega alternativa no será inferior a una superficie igual al veinticinco (25) por ciento de la fincavinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formación de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.7.6** **Tramitación de solicitudes para información previa**

Al objeto de evitar gastos innecesarios, se establece la posibilidad de que las personas o entidades interesadas en realizar obras e instalaciones en suelo no urbanizable puedan presentar una solicitud de Informe Previo sobre la viabilidad de la propuesta, y con arreglo al cual puedan desarrollarse los proyectos técnicos.

La solicitud se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento en la que se hagan constar los siguientes extremos:

a) Datos de identificación de la persona física o jurídica, domicilio postal y carácter con el que realiza la solicitud.

b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.

c) Plano catastral de la finca, a escala mínima 1:2000, con su superficie, la ubicación prevista para la construcción, distancias a los linderos y la situación de las edificaciones existentes en un radio mínimo de doscientos (200) metros.

d) Descripción del conjunto, de sus dimensiones, de las edificaciones e instalaciones que se pretende implantar y su relación con la finalidad prevista, haciendo mención expresa sobre la forma en que se cumplen las condiciones de estas Normas.

e) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural. Si se trata de instalaciones industriales, justificación de la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable, descripción del proceso productivo y su clasificación en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

f) Forma en que se resolverán los accesos y servicios de agua, saneamiento y energía eléctrica.

g) Plan de restauración ambiental y programa de forestación.

h) Relación de los propietarios de las parcelas colindantes en un radio mínimo de doscientos (200) metros, especificando nombre, apellidos y dirección postal.

Presentada la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, los Servicios Técnicos emitirán el correspondiente informe.

Antes de ello, y al objeto de evitar la indefensión de aquellos que pudieran verse afectados por las obras o instalaciones que se pretendan, el Ayuntamiento les comunicará personalmente, y en el tablón de edictos por tiempo de diez (10) días. Las comunicaciones de posibles afectados determinarán a su vez los correspondientes informes de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

De resultar favorable el informe municipal, se dará traslado al Organo competente de la Administración autonómica, para continuar su tramitación de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, recogido en los artículo 7.7.2 a 7.7.7 de estas Normas.

La resolución del trámite, con los condicionantes que en su caso se establecieran, permitirá al peticionario redactar el correspondiente Proyecto y solicitar licencia de construcción que otorgará el Ayuntamiento directamente.

**Artículo 7.7.7** **Solicitudes de licencias de construcción en suelo no urbanizable**

Los proyectos de construcción o instalaciones que se presentasen en solicitud de licencia en el Ayuntamiento, como consecuencia de las condiciones establecidas a una solicitud de "Informe Previo", se otorgarán por el Ayuntamiento sin más requisitos que la comprobación del cumplimiento en el Proyecto correspondiente de los requisitos establecidos, con arreglo a los requisitos generales para otorgamiento de licencias.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Será preceptiva la obtención previa de la calificación o informe urbanístico de la obra o instalación así como las autorizaciones de vertido a cauce y pago del canon correspondiente, competencia de la Confederación Hidrográfica, de acuerdo con la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas para los abastecimientos y vertidos que pueda conllevar la instalación.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.7.8** **Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo no urbanizable**

Las edificaciones e instalaciones que existan en la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias, que puedan estar o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

1) Edificaciones e instalaciones catalogadas: las actuaciones sobre estos elementos se regularán directamente por las determinaciones del Título 71, Normas Generales de Protección de las presentes Normas Subsidiarias, no afectando las condiciones del presente Capítulo sino en lo referente al trámite de autorización para las posibles obras que sean de aplicación, según lo dispuesto en los artículos anteriores, quedando asimismo vinculadas a la parcela sin posibilidad de segregación.

2) Edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, en aplicación de la presente Normativa: en donde con las condiciones y limitaciones en ésta impuestas, será posible cualquier actuación de las señaladas en los artículos 7.7.2 y 7.7.3, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reconstrucción o reforma y mantenimiento.

3) Obras de carácter provisional, que deberán seguir los criterios del artículo 17 de la Ley del Suelo de 1998 y que habrán de ser demolidos cuando lo acordare el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

4) Edificaciones que, una vez aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, queden fuera de ordenación. En ellos, se seguirán los criterios definidos en el artículo 60 de la Ley del Suelo de 1976, permitiéndose el cambio de actividad, previa solicitud y aprobación de los Organismos competentes, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma.

**Artículo 7.7.9** **Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas**

1. La edificabilidad máxima sobre parcela se fija en cinco (5) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de suelo para construcciones agropecuarias y ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie máxima construida para vivienda.

   En la superficie edificada se incluirán todos los elementos que formen parte de la construcción, tanto sobre como bajo rasante.

2. La altura máxima de la edificación, en número de plantas y metros a alero, será de una (I) planta y la altura adecuada para construcciones agropecuarias y una (I) planta y cuatro (4) metros para vivienda.

3. Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de seis (6) metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales, tanto generales como municipales, relativas a vías de comunicación que sean más restrictivas, así como las disposiciones específicas indicadas más adelante.

4. No se establece índice de ocupación quedando este limitado por el resto de las condiciones.

   Sin embargo, sólo se podrá actuar sobre el treinta (30) por ciento de la superficie de la parcela incluyendo la parte edificada, debiendo quedar el resto

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

5. Cerramientos de las fincas.

La parte opaca de los ceramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso ciento diez (110) centímetros de altura.

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

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo cinco (5) metros a cada lado del eje de los caminos públicos y cinco (5) metros desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

6. En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos la autorización y la licencia se condicionará al previo deslinde y, en su caso, restitución del dominio público.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.7.10 Condiciones de excepción.**

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid podrá conceder excepciones en el cumplimiento de las condiciones 1, 2 y 3 del artículo anterior para los supuestos siguientes:

1. Respecto al exceso de edificabilidad sobre el señalado cuando se justificase su mayor necesidad para el conveniente funcionamiento de la instalación.

2. Respecto al exceso de alturas para aquellas instalaciones en que quede suficientemente justificado, siendo motivo suficiente para que el promotor

realice un Estudio de Impacto Ambiental , a la vista del cual la citada Comisión decidirá.

3. Respecto a los menores retranqueos, cuando se den condiciones sobre la finca que lo aconsejen siempre que, para adosarse al lindero, que no sea vía pública o camino rural, cuente con el permiso del propietario colindante pudiendo quedar esta circunstancia inscrita como carga al margen de la inscripción registral de la finca colindante.

**Artículo 7.7.11 <u>Condiciones higiénicas y de seguridad</u>.**

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de los Servicios Técnicos Municipales o de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, solicitar del promotor previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes, o en las que, en aplicación de las presentes Normas, pudiesen edificarse y que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Organo Administrativo competente

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

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.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.7.12** **Condiciones Estéticas.**

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno.

Se utilizará en cualquier caso cubierta inclinada con un ángulo máximo respecto al plano horizontal de treinta (30) grados sexagesimales.

El material de cubrición será teja de color natural.

Los materiales de paramentos verticales deberán resolverse con piedra natural, madera o enfoscados, pintado en colores tierras y ocres, permitiéndose asimismo materiales tales como tapial o adobes.

Las carpinterías y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respeto al entorno en donde se implanten, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones, procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente Proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean de las propias de la zona.

No se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras, sean de la red nacional, provincial, comarcal o autonómica.

## CAPITULO 7.8 DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 7.8.1 Categorías

Como ya se indicó en el artículo 7.2.1, a los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

Suelo no urbanizable preservado (se señala con el código SNUP).

Suelo no urbanizable especialmente protegido (se señala con el código SNUEP).

### Artículo 7.8.2 Tipos de suelo no urbanizable especialmente protegido

Se distinguen los siguientes:

1. Suelo no urbanizable especialmente protegido: Monte de utilidad pública.

   Su delimitación figura en los Planos 1 y 2, donde se señala con el código SNUEP-MUP.

2. Suelo no urbanizable especialmente protegido: monte preservado, masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas.

   Su delimitación figura en los Planos 1 y 2, donde se señala con el código SNUEP-MPF.

3. Suelo no urbanizable especialmente protegido: Parque Regional de la Cuenta Alta del Manzanares, Zona A2, Reserva natural educativa.

   Su delimitación figura en el Plano 1 de Clasificación del Suelo del término municipal, donde se señala con el código SNUEP-PA2.

4. Suelo no urbanizable especialmente protegido: Parque Regional de la Cuenta Alta del Manzanares, Zona B1, Parque comarcal agropecuario protector.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Su delimitación figura en el Plano 1 de Clasificación del Suelo del término municipal, donde se señala con el código SNUEP-PB1.

5. Suelo no urbanizable especialmente protegido: Parque Regional de la Cuenta Alta del Manzanares, Zona B2, Parque comarcal agropecuario protector.

   Su delimitación figura en los Planos 1 y 2, donde se señala con el código SNUEP-PB2.

6. Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés forestal.

   Su delimitación figura en los Planos 1 y 2, donde se señala con el código SNUEP-F.

7. Suelo no urbanizable especialmente protegido enclaves y bordes en ladera en el Monte de utilidad pública Matarrubia. Su delimitación figura en los Planos 1 y 2, donde se señala con el código SNUEP-L.

8. Suelo no urbanizable especialmente protegido vías pecuarias. Su delimitación figura en los Planos 1 y 2, donde se señala con el código SNUEP-VP.

9. Suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces y riberas. Su delimitación figura en los Planos 1 y 2, donde se señala con el código SNUEP-C.

10. Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ambiental. Su delimitación figura en los Planos 1 y 2, donde se señala con el código SNUEP-A.

TABLA DE CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS PECUARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MORALZARZAL

La Cañada Real Segoviana a su paso por Moralzarzal fue parcialmente desafectada en la última modificación de la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de 10 de marzo de 1966. El tramo no desafectado tiene ancho de 16 m y discurre entre el Paso de Ganados de la Portada de Las Suertes y el Cordel Cerca de la Ladera y la Dehesa.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Cordel de la Cerca de la Ladera y la Dehesa.

- Deslinde: Planos originales obrantes en el archivo municipal de septiembre de 1932 (escala 1:2000) aprobados por Orden Ministerial de 24 de enero de 1936.
- Longitud: 2.360 m
- Anchura: variable entre 80 y 28 ml

Paso de la Portada de las Suertes (incluye la Vereda de Borrico Parra).

- Deslinde: Planos originales obrantes en el archivo municipal de septiembre de 1932 (escala 1:2000) aprobados por Orden Ministerial de 24 de enero de 1936.
- Longitud: 3.130 m
- Anchura: variable entre 76 y 16 m

Paso del Redondillo.

- Deslinde: Planos originales obrantes en el archivo municipal de septiembre de 1932 (escala 1:2000) aprobados por Orden ministerial de 24 de enero de 1936.
- Longitud: 1.030 m
- Anchura: 16,72 m

**Artículo 7.8.3 Condiciones específicas para el suelo no urbanizable protegido**

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Se refiere a la protección del medio físico establecida por el Ayuntamiento de Moralzarzal por su valor agrológico local. Se cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Se prohibe la tala de arbolado característico de los ecosistemas de la zona y aquéllas especies que posean valor científico o sean curiosidad natural (encinas, quejigos, enebros, etc.). Se exceptúan de lo anterior los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública.

2. La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de cada zona, no pudiendo ser especies ajenas que comprometan o pudieran dañar el equilibrio ecológico.

3. Se prohiben las obras de excavación para obtención de áridos o tierras que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.

4. Se prohibe la apertura de vías rodadas excepto para uso rural, agrícola o forestal.

5. Se prohibe cualquier tipo de vertido exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de estación depuradora con un grado mínimo de tratamiento secundario.

6. Dentro del límite de avenidas normales de los cauces públicos no podrán establecerse edificaciones ni instalaciones que puedan entorpecer el paso de las aguas, dañar los alveos y cauces en épocas de avenidas o signifiquen peligro para la seguridad de las personas y bienes.

**Artículo 7.8.4** **Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido: Monte de utilidad pública**

Abarca los tres Montes de utilidad pública, Matarrubia (nº 21), Dehesa Vieja y Robledillo (nºs 20 y 22) y Dehesa Nueva (nº 19) del término municipal de Moralzarzal.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Cualquier actuación sobre estos ámbitos se remite a las determinaciones de la Ley de Montes y de la Ley Forestal de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 7.8.5** **Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido: monte preservado, masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas**

Abarca el territorio ocupado por masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas declarado Monte Preservado por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, a cuyas determinaciones se remite cualquier actuación sobre estos ámbitos.

**Artículo 7.8.6** **Condiciones específicas de los suelos no urbanizables especialmente protegidos: Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, Zonas A2, B1 y B2.**

Abarca los territorios delimitados como Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares en la Ley 1/1985, de 23 de enero, de declaración del Parque, y Leyes posteriores de ampliación y modificación de límites del Parque, a cuyas determinaciones se remite cualquier actuación sobre estos ámbitos.

**Artículo 7.8.7** **Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés forestal y del suelo no urbanizable especialmente protegido enclaves y bordes en ladera en el Monte de Utilidad Pública Matarrubia**

Abarca los terrenos situados al noroeste del municipio y en el borde del Monte Matarrubia.

Los terrenos quedan sujetos a las siguientes condiciones:

1. En estas zonas se prohibe cualquier edificación e instalación.

   Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instalarlas en otra clase de suelo o tipo, y siempre que no afecten negativamente a las masas forestales.

2. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

3. Se prohiben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que, a su conclusión, se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

4. Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo de depuración secundario.

5. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

6. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a ciento veinte (120) centímetros.

7. La parcela mínima establecida a efectos de segregaciones se establece en treinta (30) hectáreas.

8. Solamente podrán levantarse, con carácter ordinario, en este tipo de suelo instalaciones al servicio de explotaciones forestales efectivas, y en los ámbitos en que menos afecten a las masas forestales. A estos efectos podrán abrirse caminos de saca forestal en las condiciones que establezca la Consejería competente en materia de Agricultura.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

9. Talas. Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería competente, siendo un acto sujeto a licencia de conformidad con lo que establece el artículo 16 de la Ley 4/84, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

10. Caminos. Se prohibe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas, procurando la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.

11. Las instalaciones permitidas serán las que permite la Ley Forestal.

**Artículo 7.8.8** **Condiciones específicas para el sistema general vías pecuarias**

Todas las vías pecuarias del municipio integran el sistema general vías pecuarias; de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, el suelo de las vías pecuarias se clasifica como suelo no urbanizable especialmente protegido, independientemente del territorio por el que discurren, y en él serán de aplicación los usos y disposiciones establecidas en la Ley.

**Artículo 7.8.9** **Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección**

Debido a la dificultad de delimitar exactamente el trazado de las vías pecuarias será necesario, previa a la concesión de licencia, el informe o certificado de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para toda construcción que se pretenda en una banda de 60 metros a cada lado de la traza señalada en los Planos de Ordenación.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 7.8.10** **Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces y riberas**

Abarca los terrenos que se encuentran en las bandas longitudinales del cauce del río Navacerrada.

Los terrenos quedan sujetos a las siguientes condiciones:

1. Se prohiben todo tipo de construcciones y o instalaciones salvo las ligadas a aprovechamiento de los recursos hidráulicos, las infraestructuras inevitables y las instalaciones no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas.

   Las construcciones e instalaciones existentes deberán evacuar con depuración y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema integral de saneamiento.

   En los terrenos colindantes, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria de la cuenca vertiente que contiene a este tipo de suelo.

2. Se prohibe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquéllos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

3. Se prohibe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en donde se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el apartado anterior.

4. Con independencia del dominio de los cauces, se prohiben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohibe la alteración de la

topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosión o simple pérdida del tapiz vegetal, si estas operaciones no vienen obligadas por las labores agrícolas.

5. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

6. Se establece una franja de protección de 25 m en corrientes continuas y 15 m en corrientes discontinuas a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

**Artículo 7.8.11** **Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ambiental**

Abarca los suelos no urbanizables situados al norte de la carretera M-607.

Se establecen las siguientes condiciones:

1. Se prohibe la tala de arbolado característico de los ecosistemas de la zona y aquéllas especies que posean valor científico o sean curiosidad natural (encinas, quejigos, enebros, etc.). Se exceptúan de lo anterior los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública.

2. La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de cada zona, no pudiendo ser especies ajenas que comprometan o pudieran dañar el equilibrio ecológico.

3. Se prohiben las obras de excavación para obtención de áridos o tierras que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.

4. Se prohibe la apertura de vías rodadas excepto para uso rural, agrícola o forestal.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

5. Se prohibe cualquier tipo de vertido exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de estación depuradora con un grado mínimo de tratamiento secundario.

6. Se prohibe cualquier tipo de edificación permanente. Únicamente se permiten aquellas instalaciones desmontables asociadas a los usos recreativo, de ocio y de esparcimiento con dimensiones máximas dieciséis (16) metros cuadrados edificados por cada mil (1000) metros cuadrados de suelo, en una planta, con altura máxima de cuatro (4) metros; el material de cerramiento será preferentemente de madera y la cubierta de fibras vegetales.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# CAPITULO 7.9 DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION Y MEDIDAS PARA IMPEDIR SU CREACION.

## Artículo 7.9.1 Definición de núcleo de población

A efectos de aplicación de estas Normas, se entenderá por núcleo de población, el constituido como mínimo por cuatro (4) viviendas o edificios de otro uso que demanden infraestructuras de urbanización, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a quince mil (15.000) metros cuadrados en regadío, o tres (3) hectáreas en secano.

2. La distancia entre los centros de cada dos (2) viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro (4) viviendas antes citadas, no sea menor de doscientos (200) metros.

3. Que las cuatro (4) viviendas estén afectadas por más de un servicio común: abastecimiento de agua, saneamiento o energía eléctrica.

## Artículo 7.9.2 Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable

1. Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda edificación nueva a construir en suelo no urbanizable, cumpla las siguientes condiciones:

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

a) Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres (3) viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.

b) La parcela en cuyo terreno se pretende construir la vivienda, una vez justificada su necesidad para la explotación por la Consejería competente en materia de Agricultura, habrá de tener una superficie mínima de treinta mil (30.000) metros cuadrados en secano y siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados en regadío, según Decreto de la Comunidad de Madrid, 65/1989, de 11 de mayo.

c) Las distancias mínimas para todas las edificaciones permitidas serán de diez (10) metros con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público. Para las edificaciones destinadas a viviendas de quinientos (500) metros respecto del límite de los suelos urbanos y urbanizables y de doscientos (200) metros respecto del centro de otras viviendas adscritas a distintas instalaciones agropecuarias o mineras.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# TITULO 8º NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

El Suelo Urbano de las NNSS de Moralzarzal,se rige para su desarrollo por cuatro tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada unidad territorial:

- condiciones de ejecución,
- condiciones de uso,
- condiciones de volumen, y
- condiciones estéticas.

## CAPITULO 8.1 CONDICIONES DE EJECUCION.

La ejecución de las determinaciones del planeamiento en el Suelo Urbano se llevará a cabo por Zonas y Unidades de Ejecución en los términos en que se precisa para cada uno de ello, en estas Normas, en las fichas específicas y en la legislación urbanística general.

### Artículo 8.1.1 Acciones Aisladas de Edificación (Actuaciones Asistemáticas).

Las Acciones Aisladas o Actuaciones Asistemáticas de Edificación afectarán obligatoriamente a parcelas completas, y se tramitarán como solicitudes de licencia de obra. En la documentación preceptiva del correspondiente Proyecto Técnico se señalará gráfica y explícitamente a escala mínima 1:1000 el perímetro de la parcela completa a la que se refiere la Acción Aislada.

El Ayuntamiento no concederá licencia de obra mayor a ninguna Acción Aislada de Edificación que suponga un aumento del volumen existente en el momento de entrada

en vigor de las Normas superior al 10% si, con carácter previo, no se establecen las garantías que, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local y según las determinaciones que al respecto establece la legislación urbanística general, aseguren la efectiva ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización (en su caso), y si, con carácter previo, no se formalizan las cesiones obligatorias (en su caso).

**Artículo 8.1.2** **Actuaciones Sistemáticas.**

Los propietarios de los polígonos semiconsolidados, en desarrollo y sin desarrollar, en los que las NNSS delimiten Unidades de Ejecución deberán desarrollarlas a través de Actuaciones Urbanísticas Sistemáticas que garanticen, como requisitos previos e indispensables para poder llevar a cabo actuaciones de parcelación y edificación, el cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución en los términos definidos por la legislación urbanísticas y por las presentes NNSS.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 8.2 CONDICIONES DE USO.

### Artículo 8.2.1 Usos característicos.

Las Normas Subsidiarias establecen siete clases de usos característicos que a su vez se subdividen en 20 categorías de los mismos.

Por su parte, los Planos de Ordenación n1 4 a escala 1:1000, asignan a cada manzana o zona de la misma una ordenación de la aplicación cuyas categorías de usos característicos respectivos son los siguientes:

| ORDENANZA DE APLICACIÓN | CATEGORIA DE USO CARACTERISTICO |
|---|---|
| RMC-Residencial Multifamiliar en Manzana Compacta. | Residencial Multifamiliar. |
| RU4-Residencial Unifamiliar Agrupado. | Residencial Unifamiliar Agrupado. |
| RU3-Residencial Unifamiliar Pareado. | Residencial Unifamiliar Pareado. |
| RU2-Residencial Unifamiliar Aislado. | Residencial Unifamiliar Aislado. |
| TAS-Talleres, Almacenes y Servicios. | Productivo de Talleres. |
| IND-Industria. | Productivo Industrial. |
| DC-Dotaciones Comunitarias. | Dotacional. |
| DCE-Dotaciones Comunitarias Educativas. | Dotacional Educativo. |
| DCD-Dotaciones Comunitarias Deportivas. | Dotacional Deportivo. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| ORDENANZA DE APLICACIÓN | CATEGORIA DE USO CARACTERISTICO |
|---|---|
| DAC-Dotaciones Comunitarias Administrativo-Asistenciales. | Dotacional Adminstrativo-Asistencial. |
| DCR-Dotaciones Comunitarias Recreativas-Socioculturales. | Dotacional Recreativo-Sociocultural. |
| COM-Comercio. | Terciario Comercial Minorista. |
| HOT-Hostelero. | Terciario Hostelero. |
| LUP-Suelo Libre de Uso y Dominio Público. | Espacios Libres y Zonas Verdes. |
| OA-Ordenación Aprobada. | (señalada en cada caso en las Normas Urbanísticas Específicas). |
| OE-Ordenación Existente. | (Señalada en cada caso en las Normas Urbanísticas Específicas). |
| PK-Aparcamiento Público. | Aparcamiento. |
| PJP-Patio, Jardín Privado. | Espacios Libres y Zonas Verdes. |

El uso característico de Industria queda prohibido en la totalidad del perímetro del suelo urbano fuera de los polígonos de actividades económicas delimitados por las NNSS en el momento de su entrada en vigor.

### Artículo 8.2.2 Regulación de los usos compatibles y prohibidos.

En las tablas adjuntas se establece la regulación de los usos compatibles y prohibidos de cada uno de los usos característicos asignados por las NNSS a cada manzana o zona

de la misma del Suelo Urbano del Municipio de Moralzarzal.

Esta regulación de usos compatibles y prohibidos se entiende como complementaria de la normativa general de usos establecida en estas Normas.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| **USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: | Residencial Unifamiliar, Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional y Terciario de Despachos Profesionales. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial, Talleres de reparación de automóviles y Agropecuario. |
| USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: | . **Productivo de Talleres no artesanos y Almacenes:** sólo en planta baja, hasta 300 m2 y 30 Kw de potencia instalada por actividad. El Ayuntamiento prohibirá todas aquellas actividades cuyas necesidades cualitativas y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte impacto negativo sobre la trama viaria circundante.<br>. **Productivo de Talleres Artesanos:** un máximo de uno por vivienda<br>. **Terciario Comercial minorista:** solo en planta baja.<br>. **Terciario Hostelero:** usos de cafetería, bar y restaurante sólo en planta baja y primera; usos de alojamiento turístico sin limitaciones de plantas sólo hasta 12 camas por actividad.<br>. **Terciario de Oficinas y Servicios en General:** prohibidos en planta bajo-cubierta.<br>. **Aparcamiento:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>- una plaza por vivienda,<br>- una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario sin alojamiento turístico.<br>- una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional.<br>- una plaza por cada 4 camas de uso hostelero.<br>- una plaza por cada 150 m2 y fracción de uso productivo.<br>(con las excepciones señaladas en las condiciones de Volumen). |

| USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES<br>SIN LIMITACIONES: | Espacios Libres y Zonas Verdes y Dotacional. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial, de Talleres no Artesanos y de Almacenes; Agropecuario; Residencial Multifamiliar, Residencial Unifamiliar Agrupado y Pareado. |
| USOS COMPATIBLES<br>CON LIMITACIONES: | - **Terciario sin comercio minorista:** prohibido en planta bajo-cubierta. En planta baja y primera con un máximo del 60% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 150 m2 por parcela.<br>- **Terciario Comercial minorista:** sólo en planta baja y con un máximo de 60 m2 por parcela.<br>- **Talleres Artesanos:** un máximo de uno por parcela.<br>- **Hostelero sin alojamiento turístico:** (bar cafetería, restaurante), prohibido en planta bajo-cubierta. En planta baja y primera con un máximo del 75% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 200 m2 por parcela.<br>- **Aparcamiento:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>. una plaza por vivienda.<br>. una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario sin alojamiento turístico.<br>. una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional.<br>. una plaza por cada 3 camas de uso hostelero.<br>. una plaza por cada taller artesano. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADO | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES<br>SIN LIMITACIONES: | Espacios Libres, Zonas Verdes, Dotacional y Residencial Unifamiliar Aislado. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial, de Talleres no Artesanos y de Almacenes; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Residencial Unifamiliar Agrupado; Terciario de Hostelería y Servicios en General. |
| USOS COMPATIBLES<br>CON LIMITACIONES: | . **Terciario de despacho profesional**: prohibido en planta bajo-cubierta. En planta baja y primera con un máximo del 60% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 150 m2 por parcela.<br>. **Terciario Comercial minorista y Oficinas:** sólo en planta baja y con un máximo de 60 m2 por parcela.<br>. **Talleres Artesanos:** un máximo de uno por parcela y con un máximo del 60% de la superficie edificada sobre rasante.<br>. **Aparcamiento:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>. una plaza por vivienda,<br>. una plaza por cada 60 m2 de uso Terciario,<br>. una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional,<br>. una plaza por cada taller artesano. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADO | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES<br>SIN LIMITACIONES: | Espacios Libres y zonas Verdes, Dotacional, Residencial Unifamiliar Aislado y Pareado. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial, de Talleres no Artesanos y de Almacenes; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Terciario de Hostelería, Servicios en general y comercio minorista. |
| USOS COMPATIBLES<br>CON LIMITACIONES: | . **Terciario de despacho profesional:** prohibido en planta bajo-cubierta. En planta baja y primera con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 100 m2 por parcela.<br>. **Talleres Artesanos:** un máximo de uno por parcela y con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 100 m2 por parcela.<br>. **Aparcamientos:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>. una plaza por vivienda,<br>. una plaza por cada 60 m2 de uso Terciario,<br>. una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional,<br>. una plaza por cada taller artesano. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| USO CARACTERISTICO: PRODUCTIVO DE TALLERES | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: | Espacios Libres y zonas Verdes, Dotacional y Productivo de Almacenes. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Terciario de comercio minorista. |
| USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: | . **Terciario sin comercio minorista:** hasta un máximo del 60% de la superficie máxima edificable sobre rasante.<br>. **Residencial Unifamiliar:** sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por cada 500 m2 construidos de uso productivo.<br>. **Aparcamientos:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>. una plaza por vivienda,<br>. una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso Productivo,<br>. una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional,<br>. una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| USO CARACTERISTICO: DOTACIONAL | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: | Espacios Libres y zonas Verdes; Dotacional Educativo, Deportivo, Administrativo-Asistencial y Recreativo-Sociocultural. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Terciario de comercio minorista. |
| USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: | . **Terciario sin comercio minorista:** hasta un máximo del 40% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional.<br>. **Productivo de Talleres y Almacenamiento:** sólo en planta baja, hasta un máximo del 40% de la superficie máxima edificada sobre rasante.<br>. **Residencial Unifamiliar:** sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por cada 500 m2 construidos de uso dotacional.<br>. **Aparcamientos:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>. una plaza por vivienda,<br>. una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso Productivo,<br>. una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional,<br>. una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| USO CARACTERISTICO: DOTACIONAL EDUCATIVO | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: | Espacios Libres y zonas Verdes; Dotacional Deportivo, Administrativo-Asistencial y Recreativo-Sociocultural. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Terciario de comercio minorista. |
| USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: | . **Terciario sin comercio minorista:** hasta un máximo del 20% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional.<br>. **Productivo de Talleres y Almacenamiento:** sólo en planta baja, hasta un máximo del 20% de la superficie máxima edificada sobrerasante del uso dotacional.<br>. **Residencial Unifamiliar:** sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por cada 500 m2 construidos de uso dotacional.<br>. **Aparcamientos:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>. una plaza por vivienda,<br>. una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso Productivo,<br>. una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional,<br>. una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| USO CARACTERISTICO: DOTACIONAL DEPORTIVO | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: | Espacios Libres y zonas Verdes; Dotacional Educativo, Deportivo, Administrativo-Asistencial y Recreativo-Sociocultural. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Terciario de comercio minorista. |
| USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: | . **Terciario sin comercio minorista:** hasta un máximo del 20% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional.<br>. **Productivo de Talleres y Almacenamiento:** sólo en planta baja, hasta un máximo del 20% de la superficie máxima edificada sobrerasante del uso dotacional.<br>. **Residencial Unifamiliar:** sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por cada 500 m2 construidos de uso dotacional.<br>. **Aparcamientos:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>. una plaza por vivienda,<br>. una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso Productivo,<br>. una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional,<br>. una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| USO CARACTERISTICO: DOTACIONAL ADMINISTRATIVO-ASISTENCIAL | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: | Espacios Libres y zonas Verdes; Dotacional Educativo, Deportivo y Recreativo-Sociocultural. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Terciario de comercio minorista. |
| USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: | . **Terciario sin comercio minorista:** hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional.<br>. **Productivo de Talleres y Almacenamiento:** sólo en planta baja, hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobrerasante del uso dotacional.<br>. **Residencial Unifamiliar:** sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por cada 500 m2 construidos de uso dotacional.<br>. **Aparcamientos:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>. una plaza por vivienda,<br>. una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso Productivo,<br>. una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional,<br>. una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| USO CARACTERISTICO: DOTACIONAL RECREATIVO-SOCIOCULTURAL | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: | Espacios Libres y zonas Verdes; Dotacional Educativo, Deportivo y Administrativo-Asistencial. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Terciario de comercio minorista. |
| USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: | . **Terciario sin comercio minorista:** hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional.<br>. **Productivo de Talleres y Almacenamiento:** sólo en planta baja, hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobrerasante del uso dotacional.<br>. **Residencial Unifamiliar:** sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por cada 500 m2 construidos de uso dotacional.<br>. **Aparcamientos:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>. una plaza por vivienda,<br>. una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso Productivo,<br>. una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional,<br>. una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| **USO CARACTERISTICO: TERCIARIO COMERCIO MINORISTA** | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES<br>SIN LIMITACIONES: | Espacios Libres y zonas Verdes; Y Dotacional. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial; Agropecuario, Residencial Multifamiliar. |
| USOS COMPATIBLES<br>CON LIMITACIONES: | . **Terciario sin comercio minorista:** hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso comercial.<br>. **Productivo de Talleres y Almacenamiento:** sólo en planta baja, hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobrerasante del uso comercial.<br>. **Residencial Unifamiliar:** sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por cada 500 m2 construidos de uso dotacional.<br>. **Aparcamientos:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>. una plaza por vivienda,<br>. una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso Productivo,<br>. una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional,<br>. una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario. |

| USO CARACTERISTICO: TERCIARIO HOSTELERO | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: | Espacios Libres y zonas Verdes; Y Dotacional. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo Industrial; Agropecuario, Residencial Multifamiliar. |
| USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES: | . **Terciario sin comercio minorista:** hasta un máximo del 15% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso hostelero.<br>. **Productivo de Talleres y Almacenamiento:** sólo en planta baja, hasta un máximo del 15% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso hostelero.<br>. **Residencial Unifamiliar:** en parcela mínima existente o de 600 m2.<br>. **Aparcamientos:** sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.<br>Un mínimo obligatorio de:<br>. una plaza por vivienda,<br>. una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso Productivo,<br>. una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional,<br>. una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| USO CARACTERISTICO: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES<br>SIN LIMITACIONES: | Ninguno. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo ; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Unifamiliar; Terciario; Dotacional Educativo, y Administrativo-Asistencial. |
| USOS COMPATIBLES<br>CON LIMITACIONES: | . **Dotacional Deportivo y Recreativo-Sociocultural:** sólo en Espacio Libre, sin superficie construida permanente y con un máximo del 40% de la superficie del uso característico.<br>. **Aparcamientos:** sólo en Espacio Libre con un máximo del 10% de la superficie del uso característico. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| **USO CARACTERISTICO: APARCAMIENTO** | |
|---|---|
| USOS COMPATIBLES<br>SIN LIMITACIONES: | Ninguno. |
| USOS PROHIBIDOS: | Productivo; Agropecuario, Residencial Multifamiliar y Unifamiliar; Terciario; Dotacional Educativo, y Administrativo-Asistencial. |
| USOS COMPATIBLES<br>CON LIMITACIONES: | . **Espacios Libres y Zonas Verdes:** con un máximo del 5% de la superficie del uso característico.<br>. **Dotacional Deportivo y Recreativo-Sociocultural:** sólo provisional y temporal, sin superficie construida alguna. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 8.3 CONDICIONES DE VOLUMEN.

En los Planos de Ordenación, las NNSS asignan a cada manzana, o zona de la misma, del Suelo Urbano del Municipio de Moralzarzal una Ordenanza de aplicación cuyas determinaciones son las que regulan las Condiciones de Volumen de los terrenos afectados, en defecto de las Condiciones de Volumen establecidas en su caso, para el Polígono correspondiente, en las Normas Urbanísticas Específicas (Capítulo 8.7), que prevalecerán siempre sobre las de este Capítulo.

### Artículo 8.3.1 ORDENANZA RMC - Residencial Multifamiliar en Manzana Compacta.

1. Tipología.

Corresponde en general a edificios entre medianeras en los que se autorizan retranqueos frontales y laterales siempre que se asegure la no aparición de muros ciegos de más de dos plantas. Tienden a definir frentes de manzana compactos y/o continuos.

2. Altura de la edificación.

2.1Número máximo de plantas.

Se establecen los siguientes casos:

- Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo-cubierta.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

- En edificios existentes en las fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan las alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, el número máximo de plantas será el realmente existente.
- En las parcelas cuyas dos parcelas colindantes laterales estén ocupadas por edificios de tres o más plantas, el número máximo de plantas será de tres sin bajo-cubierta.

2.2Alturas de cada planta y altura de alero.

La altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,70 metros.

La altura máxima de la(s) planta(s) piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,10 metros.

Para la definición de la altura máxima del alero de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, medida desde la rasante de la línea de edificación hasta el plano inferior de la cornisa del alero, se establecen los siguientes casos:

- Será de 6,50 metros.
- En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la realmente existente.
- En parcelas colindantes a edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS que tengan alturas mayores de 6,50 metros, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construídos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la media de la altura del

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

edificio más alto colindante y de 6,50 m con un máximo en cualquier caso de 6,95 m.

- En los números 2,4,6 y 8 de la calle Rondón previstos para la ampliación del Ayuntamiento, la altura máxima del alero será la media de las alturas de alero de las dos fachadas del Ayuntamiento: a la Plaza de la Constitución y a la Travesía Peñuela.

2.3Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Se prohiben los usos independientes en las plantas bajo cubierta por encima de planta primera.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta). En la zona urbaniza protegida Casco Tradicional, regulada en el artículo 10.5.2, no se permiten buhardillas.

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 35% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de los frentes de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrán superar el 45% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente, y la suma de las superficies de hueco de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrá superar el 15% de la superficie total del faldón de cubierta correspondiente.

La longitud de cada elemento individual de buhardilla no podrá exceder de 1,40 metros, ni la separación entre dos elementos constructivos podrá ser menor de 1,00 metro. En caso de esquina, a ambos lados de la arista de encuentro de los planos de

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

cubierta se define una banda de 1,00 metro de ancho en la que no se podrán disponer huecos abuhardillados.

2.4Organización de la cubierta.

La cubierta será siempre inclinada, con una pendiente máxima del 46%.

La altura máxima de la cumbrera, medida desde la rasante más favorable de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 9,50 metros, estableciéndose las siguientes excepciones:

- Determinación contraria de la Ordenanza gráfica.
- En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la realmente existente.
- En las parcelas con frente a la Plaza del Ayuntamiento, será igual a la de la cumbrera del Ayuntamiento.
- En parcelas colindantes a edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores de 9,50 metros, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la media de la altura del edificio más alto colindante y de 9,50 m, con un máximo en cualquier caso de 9,95 m.

3. Superficie máxima edificable.

Para definir la superficie máxima edificable de las parcelas éstas se considerarán divididas en dos zonas:

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

- La zona exterior edificable de la parcela, delimitada como la banda de diez metros de ancho paralela a la alineación oficial, o a las alineaciones oficiales, a vía pública o a suelo libre de uso y dominio público o, en su caso, paralela a la línea de edificación limítrofe con patio-jardín privado frontal, en los términos gráficos en los que estos elementos quedan definidos en los planos de ordenación a escala 1:1000.

- La zona interior de la parcela, definida como la diferencia entre la parcela neta afectada por la Ordenanza RMC y la zona exterior edificable de la misma establecida en el punto anterior.

La superficie máxima edificable de cada parcela, expresada en metros cuadrados construibles sobre rasante, será la suma de los dos siguientes factores:

- el producto de la superficie de la zona exterior expresada en metros cuadrados por 2,40 y,

- el producto de la superficie de la zona interior expresada en metros cuadrados por 2,40 y por el coeficiente reductor extraído de la tabla adjunta en función de la superficie de la parcela neta afectada por la Ordenanza RMC.

| SUPERFICIE DE LA PARCELA NETA AFECTADA POR LA ORDENANZA RMC (m2) | COEFICIENTE REDUCTOR |
|---|---|
| Inferior o igual a 100 | 0,60 |
| superior a 100 e inferior o igual a 150 | 0,55 |
| superior a 150 e inferior o igual a 200 | 0,50 |
| superior a 200 e inferior o igual a 250 | 0,45 |
| superior a 250 e inferior o igual a 300 | 0,40 |
| superior a 300 e inferior o igual a 400 | 0,35 |
| superior a 400 e inferior o igual a 500 | 0,30 |

| | |
|---|---|
| superior a 500 e inferior o igual a 750 | 0,25 |
| superior a 750 e inferior o igual a 1.000 | 0,20 |
| superior a 1.000 e inferior o igual a 1.500 | 0,15 |
| superior a 1.500 e inferior o igual a 2.000 | 0,10 |
| superior a 2.000 | 0,05 |

4. Tamaño de la parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 60 m2 o que tengan menos de 6 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán agregaciones que den como resultado perímetros catastrales mayores de 800 m2 o que tengan más de 24 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

c) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a) o mayores que los fijados en b). Sin embargo, se permitirá superar los umbrales fijados en b) cuando alguna de las parcelas originarias ya los supere.

5. Disposición de la edificación en la parcela.

5.1 Retranqueos frontales.

Los retranqueos frontales serán libres siempre que se asegure la no aparición de muros medianeros ciegos de más de dos plantas en las parcelas colindantes o en la propia.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

5.2 Retranqueos laterales.

En los linderos laterales de contacto con zonas de ordenanza de aplicación Residencial Unifamiliar se exigirá un retranqueo lateral mínimo de 2,5 metros, salvo que se garantice documentalmente el compromiso del colindante de edificar en su día adosado, con lo que se permitirá edificar sin retranqueo lateral.

También se permitirá edificar sin retranqueo lateral en los linderos laterales de contacto con zonas de Ordenanza de aplicación Residencial unifamiliar, en aquellas parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de las NNSS, cuyo ancho (separación media entre linderos laterales) sea igual o menor de 9 metros, en estos casos, las condiciones de altura máxima de la banda de 3 metros paralela al linedro lateral sobre el que se construya adosado, serán las correspondientes a la Ordenanza de aplicación Residencial Unifamiliar de la parcela colindante. En los linderos laterales en contacto con parcelas de Ordenanza de aplicación Residencial Multifamiliar en Manzana Compacta los retranqueos laterales serán optativos, cumpliéndose en cualquier caso las siguientes condiciones:

. Obligación de construir adosado si existen en la parcela colindante muros medianeros (o de retranqueo lateral inferior a un metro) ciegos de más de dos plantas de altura.

- En caso contrario: ancho mínimo de 2,5 metros, en toda su longitud, del retranqueo lateral optativo.

- Si se construye adosado en caso de inexistencia de muros medianeros ciegos colindantes: compromiso documentado del propietario colindante de que adoptará en su día una solución similar para evitar la aparición de muros medianeros ciegos de dos o más plantas de altura.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

5.3 Retranqueos posteriores.

En el lindero o linderos posteriores de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de 2,5 metros, excepto en aquellos puntos situados a menos de 12,5 metros de la alineación exterior de la parcela a vía pública o a espacio libre de uso y dominio público, puntos en los que será posible edificar con medianera ciega, siempre que se garantice el que no sean perceptibles desde la vía pública muros medianeros ciegos de dos o más plantas de altura.

5.4 Patios

Los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros y a 0,4 x a, siendo a la altura en metros de la cornisa del paramento vertical más alto del patio, medida desde el suelo de la parte más baja del edificio cuyas habitaciones vivideras abran al mismo.

6. Cuerpos volados en fachada a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público, o a espacio libre privado visible desde los espacios públicos

En fachada a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público o a espacio libre privado visible desde los espacios públicos, sólo se admitirán como cuerpos volados los balcones con barandillas caladas.

El vuelo máximo de los balcones será de 40 centímetros y/o del 60% del ancho de la acera correspondiente. En calles sin acera, los vuelos máximos serán de 40 centímetros y del diez por ciento del ancho de la calle.

El ancho máximo de cada cuerpo volado será de tres metros sin superar en 30 cm el tamaño del correspondiente hueco y su altura mínima sobre rasante será también de tres metros.

Los cuerpos volados no podrán ocupar más del 60% de la longitud de cada fachada.

La distancia entre cualquier punto de los cuerpos volados y los extremos de las fachadas no podrán ser inferiores al vuelo.

6. Excepciones a las exigencias de plazas de garaje-aparcamiento:

(Ampliado y modificado por Ordenanza Urbanística Municipal reguladora de la exigencia de aparcamientos en casco urbano tradicional).

Se eximirá de la obligación de disponer plazas de garaje-aparcamiento en el interior de las parcelas a las siguientes parcelas:

- aquellas en cuyo frente el ancho medio de la calle, medido sobre las alineaciones oficiales, sea inferior a 5,5 metros,
- aquellas cuyo lindero frontal será inferior a 6,5 metros,
- aquellas cuya superficie sea inferior a 175 metros cuadrados.

Estas excepciones sólo se aplicarán a las parcelas de estas características anteriores a la fecha de entrada en vigor de las NNSS.

En cualquier caso, en el Casco Tradicional y su Zona de Influencia (Polígonos 4, 5, 6, 7, 9, y 10 de la Zona 9; Polígono 5 [sólo nº 2 de la C/Juncarejo] de la Zona 10; Polígonos 1 a 7 [sólo nº 32, 34, 36 y 38 de la C/Antón] de la Zona 13; Polígonos 1 a 3 de la Zona 17; Polígono 2 de la Zona 21, Polígono 5 de la Zona 22, Polígonos 1 a 11 de la Zona 24 y Polígonos 2 y 4 [sólo nº 2 de la C/Tablada] de la Zona 25), las NNSS asignan a todas las parcelas un aprovechamiento mínimo desprovisto de la exigencia de reservar plazas de garage-aparcamiento en el interior de la parcela consistente en

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

una vivienda de no más de 140 m2 construídos y un local de no más de 80 m2 construídos.

**Artículo 8.3.2 ORDENANZA RU4 - Residencial Unifamiliar Agrupado.**

1. Tipología.

Edificación aislada, pareada o agrupada, con jardín o patio delantero o trasero y, eventualmente, con jardín o patio lateral.

2. Alturas de la edificación.

2.1 Número máximo de plantas.

Se establecen los siguientes casos:

- Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo-cubierta.
- En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la realmente existente.

2.2 Altura de cada planta y altura de alero.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,40 metros.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,00 metros.

Par la definición de la altura máxima del alero de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, medida desde la rasante de la línea de edificación hasta el plano inferior de la cornisa del alero, se establecen los siguientes casos:

- Con carácter general, será de 7,00 metros y en las parcelas existentes dentro del Casco Tradicional, su altura se limita a 6,50 metros al alero, excepto lo determinado en la Ordenanza gráfica.
- En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la realmente existente.

2.3 Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrán tener un desarrollo lineal superior al 30% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de los frentes de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrán superar el 45% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

La longitud de cada elemento individual de buhardilla no podrá exceder de 1,40 metros, ni la separación entre dos elementos consecutivos podrá ser menor de 1,00 metros. En caso de esquina, a ambos lados de la arista en encuentro de los planos de

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

cubierta se define una banda de 1,00 metros de ancho en la que no se podrán disponer huecos abuhardillados.

2.4 Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada al menos en un 60% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y/o las terrazas practicables sobre la segunda planta, en un máximo del 40% de la superficie en planta de la cubierta.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 55%, y la mínima del 15%.

La altura máxima de la cumbrera, medida desde la media de las rasantes de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 10,00 metros, estableciéndose la siguiente excepción:

- En la zona del Casco Tradicional y su Area de Influencia (Polígonos 4, 5, 6, 7, 9, y 10 de la Zona 9; Polígono 5 [sólo nº 2 de la C/Juncarejo] de la Zona 10; Polígonos 1 a 7 [sólo nº 32, 34, 36 y 38 de la C/Antón]de la Zona 13; Polígonos 1 a 3 de la Zona 17; Polígono 2 de la Zona 21, Polígono 5 de la Zona 22, Polígonos 1 a 11 de la Zona 24 y Polígonos 2 y 4 [sólo nº 2 de la C/Tablada]de la Zona 25), la altura máxima de cumbrera queda reducida a 9,50 metros y 50% de inclinación máxima de los paños de cumbrera.
- En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años anteriores a la fecha de aprobación de las NNSS, será la realmente existente.

3. Superficie máxima edificable.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Será la mayor de las dos siguientes: la existente o bien el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,6 m2/m2.

4. Densidad bruta máxima.

El número máximo de edificios unifamiliares construibles sobre cada parcela será el resultado de multiplicar su superficie bruta catastral expresada en hectáreas por 30. Las fracciones de este resultado se interpretarán del siguiente modo:

- b,5 corresponde a b+1 viviendas.
- b,499 corresponde a b viviendas.

5. Tamaño de la parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 250 m2 o que tengan menos de 5,5 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso ,sólo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacio

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

libre o zonas verdes privadas, también comunes, siempre que tengan como ordenanza de aplicación la de Residencial Unifamiliar Agrupado o Patio-Jardín Privado.

6. Disposición de la edificación en la parcela.

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

- En caso de elevación o mejora de edificios existentes, sin ampliación de la superficie construida en planta, los retranqueos realmente existentes.
- En caso de edificios de nueva planta y/o ampliaciones en planta de edificios existentes, los establecidos en las condiciones siguientes:

6.1 Retranqueos frontales.

Los retranqueos frontales mínimos serán de 3,00 metros.

6.2 Retranqueos laterales.

Los retranqueos laterales mínimos serán de 3,00 metros, salvo en aquellos linderos sobre los que se construya adosado.

6.3 Retranqueos posteriores.

En el lindero o linderos posteriores de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de 3,00 metros, salvo en aquéllos casos en los que para la parcela colindante este lindero sea un lindero sobre el que se puede construir adosado, En este caso serán de aplicación las condiciones de retranqueo de la parcela colindante.

6.4 Patios.

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

6.5 Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será la mayor de las dos siguientes: la existente o el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de ocupación establecido con carácter general en 0,4 (ó 40%).

7. Cuerpos volados.

Ningún nuevo cuerpo volado podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

8. Excepciones a las exigencias de plazas de garaje-aparcamiento.

Se eximirá de la obligación de disponer plazas de garaje-aparcamiento en el interior de las parcelas a las siguientes parcelas:

- Aquellas en cuyo frente el ancho medio de la calle, medido sobre las alineaciones oficiales, sea inferior a 5,5 metros.
- Aquellas cuyo lindero frontal sea inferior a 6,5 metros.
- Aquellas cuya superficie sea inferior a 175 metros cuadrados.

Estas excepciones sólo se aplicarán a las parcelas de estas características anteriores a la fecha de entrada en vigor de las NNSS.

9. Construcciones auxiliares.

Se admitirán construcciones auxiliares adosadas o exentas del edificio principal, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Altura máxima: una planta 2,40 metros al alero y 3,0 metros a cumbrera.
- Dimensiones máximas. 20 m2; 3,5 metros de frente y 6,00 metros de fondo.
- Uso: garaje, almacén y/o taller privado afecto al uso residencial unifamiliar.

Estas construcciones computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada, al 100% a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación, y podrán disponerse libremente en la parcela siempre que no establezcan servidumbres sobre las parcelas colindantes.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 8.3.3 ORDENANZA RU3 - Residencial Unifamiliar Pareado.**

1. Tipología.

Edificación aislada o pareada, con jardín o patio delantero, trasero y lateral, al menos en uno de sus lados.

2. Alturas de la edificación.

Se establecen los siguientes casos:

- Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo-cubierta.
- En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la realmente existente.

2.2 Altura de cada planta y altura de alero.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,40 metros.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,00 metros.

Par la definición de la altura máxima del alero de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, medida desde la rasante de la línea de edificación hasta el plano inferior de la cornisa del alero, se establecen los siguientes casos:

- Con carácter general, será de 6,60 metros.

- En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de diez años desde la fecha de aprobación de las NNSS, será la realmente existente.

- En parcelas colindantes a edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS que tengan alturas mayores de 6,50 metros, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la media de la altura del edificio más alto colindante y de 6,50 ml con un máximo en cualquier caso de 6,95 ml.

- En los números 2, 4, 6 y 8 de la calle Rondón previstos para la ampliación del Ayuntamiento, la altura máxima del alero de las dos fachadas del Ayuntamiento: a la Plaza de la Constitución y a la Travesía Peñuela.

2.3 Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 30% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de los frentes de las buhardillas y de los huecos planos incluidas en el plano de cubierta no podrán superar el 45% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

La longitud de cada elemento individual de buhardilla no podrá exceder de 1,40 metros, ni la separación entre dos elementos consecutivos podrá ser menor de 1,00

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

metro. En caso de esquina, a ambos lados de la arista en encuentro de los planos de cubierta se define una banda de 1,00 metros de ancho en la que no se podrán disponer huecos abuhardillados.

2.4 Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada al menos en un 60% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y/o las terrazas practicables sobre la segunda planta, en un máximo del 40% de la superficie en planta de la cubierta.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 55%, y la mínima del 15%.

La altura máxima de la cumbrera, medida desde la rasante media de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 9,50 metros, estableciéndose la siguiente excepción:

- En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la realmente existente.

3. Superficie máxima edificable.

Será la mayor de las dos siguientes: la existente o bien el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,4 m2/m2.

4. Densidad bruta máxima.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

El número máximo de edificios unifamiliares construibles sobre cada parcela será el resultado de multiplicar su superficie bruta catastral expresada en hectáreas por 15. Las fracciones de este resultado se interpretarán del siguiente modo:

- b,5 corresponde a b+1 viviendas.
- b,499 corresponde a b viviendas.

5. Tamaño de la parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 500 m2 o que tengan menos de 9,00 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso ,sólo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacio libre o zonas verdes privadas, también comunes, siempre que tengan como ordenanza de aplicación la de Residencial Unifamiliar Pareado o Patio-Jardín Privado.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

6. Disposición de la edificación en la parcela.

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

- En caso de elevación o mejora de edificios existentes, sin ampliación de la superficie construida en planta, los retranqueos realmente existentes.
- En caso de edificios de nueva planta y/o ampliaciones en planta de edificios existentes, los establecidos en las condiciones siguientes:

6.1 Retranqueos frontales.

Los retranqueos frontales mínimos serán de 3,00 metros.

6.2 Retranqueos laterales.

Los retranqueos laterales mínimos serán de 3,00 metros, salvo en aquellos linderos sobre los que se construya adosado.

6.3 Retranqueos posteriores.

En el lindero o linderos posteriores de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de 3,00 metros, salvo en aquéllos casos en los que para la parcela colindante este lindero sea un lindero sobre el que se puede construir adosado, En este caso serán de aplicación las condiciones de retranqueo de la parcela colindante

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

6.4 Patios.

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros.

6.5 Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será la mayor de las dos siguientes: la existente o el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de ocupación establecido con carácter general en 0,3 (ó 30%).

7. Construcciones auxiliares.

Se admitirán construcciones auxiliares adosadas o exentas del edificio principal, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Altura máxima: una planta 2,40 metros al alero y 3,0 metros a cumbrera.
- dimensiones máximas. 20 m2; y 3,5 metros de frente y 6,0 metros de fondo.
- Uso: garaje, almacén y/o taller privado afecto al uso residencial unifamiliar.

Estas construcciones computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada, al 100% a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación, y podrán disponerse libremente en la parcela siempre que no establezcan servidumbres sobre las parcelas colindantes.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

8. Cuerpos volados.

Ningún nuevo cuerpo volado podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

**Artículo 8.3.4 ORDENANZA RU2 - Residencial Unifamiliar Aislado**

1. Tipología.

Edificación aislada, y excepcionalmente pareada, con jardín o patio perimetral.

2. Alturas de la edificación.

2.1. Número máximo de plantas.

Se establecen los siguientes casos:

- Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo-cubierta.
- En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la realmente existente.

2.2 Altura de cada planta y altura de alero.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,40 metros.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,00 metros.

Para la definición de la altura máxima del alero de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, medida desde la rasante de la línea de edificación hasta el plano inferior de la cornisa del alero, se establecen los siguientes casos:

- Con carácter general, será de 6,20 metros.
- En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de diez años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la realmente existente.

2.3 Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 30% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de los frentes de las buhardillas y de los huecos planos incluidas en el plano de cubierta no podrán superar el 45% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

La longitud de cada elemento individual de buhardilla no podrá exceder de 1,40 metros, ni la separación entre dos elementos consecutivos podrá ser menor de 1,00 metro. En caso de esquina, a ambos lados de la arista en encuentro de los planos de cubierta se define una banda de 1,00 metros de ancho en la que no se podrán disponer huecos abuhardillados.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

2.4 Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada al menos en un 45% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y/o las terrazas practicables sobre la segunda planta, en un máximo del 55% de la superficie en planta de la cubierta.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 45%, y la mínima del 15%.

La altura máxima de la cumbrera, medida desde la rasante media de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 9,00 metros, estableciéndose la siguiente excepción:

- En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NNSS, será la realmente existente.

3. Superficie máxima edificable.

Será la mayor de las dos siguientes: la existente o bien el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,3 m2/m2.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

4. Densidad bruta máxima.

El número máximo de edificios unifamiliares construibles sobre cada parcela será el resultado de multiplicar su superficie bruta catastral expresada en hectáreas por 7,5. Las fracciones de este resultado se interpretarán del siguiente modo:

- b,5 corresponde a b+1 viviendas.
- b,499 corresponde a b viviendas.

5. Tamaño de la parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 1.000 m2 o que tengan menos de 14 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso ,sólo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacio libre o zonas verdes privadas, también comunes, siempre que tengan como ordenanza de aplicación la de Residencial Unifamiliar Aislado o Patio-Jardín Privado.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

6. Disposición de la edificación en la parcela.

6.1 Retranqueos.

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

- En caso de edificios de nueva planta y/o ampliaciones en planta de edificios existentes, tres metros a todos los linderos.
- En caso de elevación o mejora de edificios existentes, sin ampliación de la superficie construida en planta, los retranqueos realmente existentes.

En caso de existir acuerdo entre dos propietarios colindantes para construir pareado se podrán eliminar los retranqueos laterales y/o posteriores correspondientes. Para obtener la autorización de construir adosado el lindero lateral o posterior común se deberá presentar la inscripción registral, como carga específica de las dos parcelas, del acuerdo entre sus titulares de construir pareado, para evitar la aparición de medianeras vistas permanentes.

En aquéllos casos en los que la parcela colindante pueda edificar adosado al lindero común serán de aplicación las condiciones de retranqueo de la parcela colindante

6.2 Patios.

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros.

6.3 Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será la mayor de las dos siguientes: la existencia o el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de ocupación establecido con carácter general en 0,20 (ó 25%).

7. Construcciones auxiliares.

Se admitirán construcciones auxiliares adosadas o exentas del edificio principal, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Altura máxima: una planta 2,40 metros al alero y 3,0 metros a cumbrera.
- dimensiones máximas: 20 m2, y 3,5 metros de frente y 6,0 metros de fondo.
- Uso: garaje, almacén y/o taller privado afecto al uso residencial unifamiliar.

Estas construcciones computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada, al 100% a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación, y podrán disponerse libremente en la parcela siempre que no establezcan servidumbres sobre las parcelas colindantes.

8. Cuerpos volados.

Ningún nuevo cuerpo volado podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## Artículo 8.3.5 ORDENANZA TAS - Talleres, Almacenes y Servicios.

1. Tipología.

La tipología de edificación será manzana semicompacta correspondiente a edificios agrupados, adosados y aislados sin formar necesariamente frentes de fachada continuos.

2. Altura de la edificación.

2.1 Número máximo de plantas.

Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) sin posibilidad de aprovechamiento bajo-cubierta.

En el uso agropecuario será de una planta con bajo cubierta.

2.2 Alturas de fachadas y cumbreras.

La altura máxima de cualquier fachada medida desde la rasante natural del terreno hasta la línea horizontal de remate superior de la misma (alero, peto o cornisa) será de siete metros.

La altura máxima de cumbrera medida desde la rasante natural del terreno será de nueve metros.

Las fachadas perpendiculares a los planos de cubierta inclinados podrán rematarse en ángulo por encima de los siete metros, repercutiendo en fachada el perfil del volumen interior del edificio y siempre dentro de la altura máxima de cumbrera de nueve metros.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

2.4 Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada y todos los huecos de ventilación y/o iluminación que en ella se dispongan deberán estar incluidos en sus planos.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 40%, y la mínima del 15%.

3. Superficie máxima edificable.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,7 m2/m2.

En el uso agropecuario este coeficiente de edificabilidad será de 0,65 m2/m2.

4. Tamaño de la parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 500 m2 o que tengan menos de 12 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso ,sólo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

En cualquier caso, y excepto en el uso agropecuario, se permitirá la tipología de naves nido y la de edificios de locales productivos a través de la normativa de división horizontal. En ningún caso las naves y locales resultantes serán menores de 100 m2.

Se entiende por naves-nido la disposición de dos o más locales funcionalmente independientes, con actividades sujetas a licencia de apertura diferenciadas, en un mismo edificio construido sobre una única parcela registral.

5. Disposición de la edificación en la parcela.

5.1 Retranqueos.

En el uso agropecuario los retranqueos mínimos a cualquier lindero serán de 2,5 metros, salvo que se construya adosado, para lo cual no será necesario ningún requisito específico.

En el resto de los usos los retranqueos mínimos a los linderos laterales serán de 3,5 metros salvo que se construya adosado, para lo cual será necesario el compromiso documentado del colindante de edificar en su día adosado.

En los usos no agropecuarios, los retranqueos mínimos a los linderos laterales, frontal y posterior serán de 5 metros.

5.2 Patios.

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros.

5.3 Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela, delimitada por las alineaciones oficiales y expresada en metros cuadrados, por el coeficiente que se fija con carácter general en 0,65 (ó 65%).

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

6. Cuerpos volados.

Los cuerpos volados no podrán sobresalir, en ningún caso, de los planos definidos por la aplicación de las precedentes condiciones de volumen.

7. Excepciones a las exigencias de plazas de garaje.

El uso agropecuario estará exento de disponer plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas.

**Artículo 8.3.6 ORDENANZA DC, DCE, DCD, DCA, DCR - Dotaciones Comunitarias en sus cuatro categorías: Educativas, Deportivas, Administrativas-Asistenciales y Recreativas-Socioculturales.**

1. Tipología.

La tipología de edificación será libre.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

2. Altura de la edificación.

2.1 Número máximo de plantas.

Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) sin posibilidad de aprovechamiento bajo-cubierta, salvo en el uso Administrativo-Asistencial en el que será de dos plantas y bajo-cubierta.

2.2 Alturas de alero y cumbrera.

La altura máxima de alero medida desde la rasante natural del terreno hasta el plano inferior de la cornisa del alero será, en general, de 7,80 metros.

La altura máxima de cumbrera medida desde la rasante natural del terreno será de 11 metros.

2.4 Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada, plana, mixta o libre.

3. Superficie máxima edificable.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,8 m2/m2.

4. Tamaño de la parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 1.000 m2 o que tengan menos de 20 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso ,sólo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

5. Disposición de la edificación en la parcela.

5.1 Retranqueos.

En general serán libres.

En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas de aplicación distintas de la de Dotaciones Comunitarias, los retranqueos se adecuarán a las tipologías y a las condiciones de volumen de estas ordenanzas.

5.2 Patios.

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros y a 0,04 x a, siendo a la altura libre en metros del paramento vertical más alto del patio.

5.3 Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela, delimitada por las alineaciones oficiales y expresada en metros cuadrados, por el coeficiente que se fija con carácter general en 0,6 (ó 60%).

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

6. Cuerpos volados.

Los cuerpos volados que sobresalgan de las alineaciones oficiales a vías públicas y/o a espacio libre de uso y dominio público, se estará a lo especificado para los mismos en la Ordenanza RMC-Residencial Multifamiliar en Manzana Compacta.

7. Excepciones a las exigencias de plazas de garaje.

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirven directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en las NNSS.

**Artículo 8.3.7 ORDENANZA COM - Comercio.**

1. Tipología.

La tipología de edificación será libre.

2. Altura de la edificación.

2.1 Número máximo de plantas.

Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) sin posibilidad de aprovechamiento bajo-cubierta.

2.2 Alturas de alero y cumbrera.

La altura máxima de alero medida desde la rasante natural del terreno hasta el plano inferior de la cornisa del alero será, en general, de 7,80 metros.

La altura máxima de cumbrera medida desde la rasante natural del terreno será de 11 metros.

2.3 Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada, plana, mixta o libre.

3. Superficie máxima edificable.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,9 m2/m2.

4. Tamaño de la parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 1.000 m2 o que tengan menos de 25 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso ,sólo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

5. Disposición de la edificación en la parcela.

5.1 Retranqueos.

En general serán libres.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas de aplicación distintas de la de Comercio, los retranqueos se adecuarán a las tipologías y a las condiciones de volumen de estas ordenanzas.

5.2 Patios.

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 6,00 metros.

5.3 Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela, delimitada por las alineaciones oficiales y expresada en metros cuadrados, por el coeficiente que se fija con carácter general en 0,75 (ó 75%).

6. Cuerpos volados.

No se admiten cuerpos volados que sobresalgan de los planos verticales de las alineaciones oficiales o linderos a vía pública y espacios libres de uso y dominio público.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

7. Excepciones a las exigencias de plazas de garaje.

El Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirven directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en las NNSS.

**Artículo 8.3.8 ORDENANZA HOT - Hostelería.**

1. Tipología.

La tipología de edificación será libre.

2. Altura de la edificación.

2.1 Número máximo de plantas.

Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo-cubierta.

2.2 Alturas de alero y cumbrera.

La altura máxima de alero medida desde la rasante natural del terreno hasta el plano inferior de la cornisa del alero será, en general, de 7,80 metros.

La altura máxima de cumbrera medida desde la rasante natural del terreno será de 11 metros.

2.3 Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada, plana o mixta.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

3. Superficie máxima edificable.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 1,00 m2/m2.

4. Tamaño de la parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NNSS son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 800 m2 o que tengan menos de 20 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso ,sólo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

5. Disposición de la edificación en la parcela.

5.1 Retranqueos.

En general serán libres.

En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas de aplicación distintas de la de Hostelería, los retranqueos se adecuarán a las tipologías y a las condiciones de volumen de estas ordenanzas.

5.2 Patios.

En caso de existir, los patios de luces de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,2 metros.

5.3 Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela, delimitada por las alineaciones oficiales y expresada en metros cuadrados, por el coeficiente que se fija con carácter general en 0,60 (ó 60%).

6. Cuerpos volados.

No se admiten los cuerpos volados que sobresalgan de los planos verticales de las alineaciones oficiales o linderos a vía pública y espacios libres de uso y dominio públicos.

7. Excepciones a las exigencias de plazas de garaje.

El Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirven directamente de la red de aparcamiento público existente y prevista en las NNSS.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## Artículo 8.3.9 ORDENANZA INF - Infraestructuras.

1. Tipologías.

Instalaciones y construcciones destinadas a albergar los elementos funcionales centrales de las redes de infraestructuras urbanas.

2. Alturas de la edificación.

2.1 Número máximo de plantas.

Con carácter general, será de una.

2.2 Alturas de alero y cumbrera.

La altura máxima de alero y de cumbrera será de 3,80 metros.

2.3 Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada o plana.

3. Superficie máxima edificable.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,80 m2/m2.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

4. Tamaño de la parcela.

Será libre.

5. Disposición de la edificación en la parcela.

5.1 Retranqueos.

En general serán libres.

5.2 Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela, delimitada por las alineaciones oficiales y expresada en metros cuadrados, por el coeficiente que se fija con carácter general en 0,80 (u 80%).

**Artículo 8.3.10. ORDENANZA LUP - Suelo Libre de Uso y Dominio Público.**

1. Tipología.

Areas públicas, parques, jardines y plazas peatonales urbanas.

2. Construcciones permitidas.

Pequeñas construcciones provisionales destinadas a kioscos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, templetes, etc..., sin que para ello precisen de edificabilidad alguna, siempre que estas construcciones no superen las siguientes condiciones:

- Superficie máxima: 20 m2
- Altura máxima de alero: 2,40 m

- Altura máxima de cumbrera: 3,00 m
- Ocupación máxima del espacio libre: 5%

3. Tamaño de la parcela.

Cumplirá los estándares mínimos fijados por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4.- La ordenación de los parques y jardines por los que discurran cauces continuos o discontinuos deberá garantizar su protección.

**Artículo 8.3.11. ORDENANZA PK - Aparcamiento público.**

1. Tipología.

Superficies libres pavimentadas anejas a la red viaria pública rodada.

2. Construcciones permitidas.

Pequeñas construcciones provisionales destinadas a kioscos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, templetes, etc...

3. Tamaño de la parcela.

Será libre.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## Artículo 8.3.12 . ORDENANZA PJP - Patio-Jardín Privado.

1. Tipología.

Areas libres privadas, en general ajardinadas, asociadas a usos residenciales.

2. Construcciones permitidas.

Pequeñas construcciones provisionales destinadas a almacenes de útiles de jardinería, invernaderos, leñeras, garajes, talleres privados, etc..., siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- superficie máxima: 20 m2.
- altura máxima de alero: 2,40 m.
- altura máxima de cumbrera: 3,00 m.
- ocupación máxima del Patio-Jardín Privado: 5%.

3. Tamaño de la parcela.

Será libre.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 8.3.13 <u>ORDENANZA OA, OE - Ordenación Aprobada, Ordenación Existente</u>.**

Remiten respectivamente:

- Ordenación Aprobada: a las condiciones de volumen de los Instrumentos de Planeamiento y/o Proyectos ya aprobados, anteriores a las NNSS y/o incorporados a las mismas, que afectan a los Polígonos correspondientes.

- Ordenación Existente: a las condiciones de volumen existentes en el momento de entrada en vigor de las NNSS en los Polígonos correspondientes.

## CAPITULO 8.4 UNIDADES DE EJECUCION

### Artículo 8.4.1 Condiciones

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en unidades de ejecución, son las que se describen en las fichas contenidas en el Capítulo 8.8, siguiente.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 8.5 ACTUACIONES AISLADAS

### Artículo 8.5.1 Condiciones

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en actuaciones aisladas son las que se describen en las fichas contenidas en el Capítulo 8.8, siguiente.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# CAPITULO 8.6 AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

## Artículo 8.6.1 Definición y normativa de aplicación

Se denominan Areas de Planeamiento Incorporado (API) aquéllas en las que se mantiene, con carácter general, el planeamiento parcial que sirvió de desarrollo, en su momento, a dicha área. En estas áreas serán de aplicación las Normas de carácter general y particular contenidas en el propio Plan Parcial.

## Artículo 8.6.2 Relación de APIs

La relación es la siguiente, y a fecha Junio de 2001 todas están consolidadas:

API-1 Sector 1 / Area 1 "Capellanía". (consolidado)

API-2 Sector 1 / Area 2 "Las Ruedas". (consolidado)

API-3 Sector 1 / Area 3 "Las Erillas". (consolidado)

API-4 Sector 1 / Area 4 "Las Camachas NorOesteNorte". (consolidado)

API-5 Sector 4 / Area 4 "Los Camachas NorOesteSur". (consolidado)

API-6 Sector 2 / Area 4 "Las Camachas SurOeste". (consolidado)

API-7 Sector 1 / Area 5 "La Ermita-Los Navazos". (consolidado)

API-8 Sector 4 / Area 9 "Los Praduelos". (consolidado)

API-9 Sector 1 / Area 6 "Herrén de los Tomillos". (consolidado)

API-10 Sector 1-2-3/Area 9 "Villalba". (consolidado)

API-11 Sector 1 / Area 8 "Los Chaparrillos". (consolidado)

API-12 Sector 3 / Area 4 "Las Camachas Noreste". (consolidado)

API-13 Sector 2 / Area 5 "Las Cañadillas". (consolidado)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 8.6.3 <u>Variaciones en la normativa de las APIs que se introducen desde las NNSS</u>**

La Revisión y Adaptación de las NNSS realiza la siguiente variación respecto de lo especificado en cada uno de los respectivos Planes Parciales:

- En la zona sur consolidada del API-7 La Ermita-Los Navazos (el Área Pública Municipal de La Ermita), se establece como uso compatible con el Dotacional el terciario comercial minorista sin otras limitaciones que las generales del terciario de acuerdo a la Ordenación pormenorizada del Plan, es decir, terciario incluido de comercio minorista hasta un máximo del 40% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# CAPITULO 8.7 AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO

## Artículo 8.7.1 Denominación

Se denominan Areas de Planeamiento Específico (APE) aquellas en que las NNSS establecen una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano común por constituir unidades de gestión independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.

## Artículo 8.7.2 Relación de APEs

Presentan este carácter las áreas en las que así específicamente se determina en las correspondientes fichas que se incluyen en el Capítulo 8.8, siguiente.

## Artículo 8.7.3 Aprovechamiento medio de las unidades de ejecución

Dado que las NNSS no delimitan áreas de reparto ni definen el aprovechamiento tipo para el suelo urbano, se tendrá en cuenta el aprovechamiento medio que se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la unidad de ejecución, previamente homogeneizada, por la superficie total de la unidad de ejecución excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 8.8 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ZONAS EN QUE SE DIVIDE EL SUELO URBANO

En este Capítulo se recogen las determinaciones de planeamiento que son de exclusiva aplicación en ámbitos territoriales específicos y perfectamente delimitados del suelo urbano.

A estos efectos, las Normas Subsidiarias dividen la totalidad del suelo urbano en Polígonos que se agrupan a su vez en Zonas.

En el Suelo Urbano, los Polígonos tienen la exacta naturaleza técnico-jurídica que les da la legislación urbanística: constituyen las unidades fijadas por las Normas Subsidiarias a los efectos de garantizar la equidistribución de cargas y beneficios entre sus titulares, a los efectos de asignar aprovechamientos a los suelos de cesión obligatoria y gratuita, a los efectos de ejecutar materialmente las determinaciones de las Normas Subsidiarias y a los efectos de diferenciar con precisión los ámbitos sujetos a unidades de ejecución sistemática de los ámbitos sujetos a actuaciones asistemáticas.

Todas las superficies de cesión obligatoria y gratuita están precisadas en este Capítulo y están grafiadas en los planos correspondientes de ordenación, tanto las de Sistema General como las de Sistema Local. La única excepción son los pequeños ensanchamientos de la red viaria pública en zonas consolidadas en las que las determinaciones de las Normas Subsidiarias se pueden ejecutar directamente a través de acciones aisladas de edificación. La titularidad del Dominio Público de estos pequeños ensanchamientos de la red viaria pública se obtendrá a través del desarrollo de Unidades de Ejecución que se delimitarán específicamente para cada caso con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias. En la medida en que la definición de las superficies exactas de estos pequeños ensanchamientos está vinculada a la realización de las correspondientes tiras de cuerdas, no figuran cuantificadas

específica y normativamente en este Capítulo. Sí que figuran sin embargo, con suficiente precisión, en la definición gráfica de las alineaciones de la red viaria pública.

Por su parte, las Zonas en que se agrupan los Polígonos del Suelo Urbano, carecen en general de significación técnico-jurídica a los efectos del Régimen de Suelo: son casi exclusivamente de limitaciones toponímicas y clasificadoras que permiten ordenar y acceder mucho más fácilmente a la gran cantidad y variedad de información normativa específica (gráfica y escrita) que contienen los Polígonos. Sin embargo, algunas Zonas del Suelo Urbano sí que contienen determinaciones específicas de planeamiento que afectan a todos sus polígonos: básicamente relativas a la formalización de cesiones previas a la actuación por polígonos , y a la necesaria contribución equitativa de cada polígono a las cargas de urbanización de los elementos comunes de las redes de infraestructuras sean o no sean Sistemas Generales de las Normas Subsidiarías.

Las determinaciones específicas de cada unidad de ejecución y de cada sector, se

desarrollan en este Capítulo en forma de ficha individualizada. Tras una cabecera de identificación gráfica y toponímica del sector o polígono, las

fichas recogen las determinaciones normativas especificas del mismo bajo los siguientes epígrafes:

- Ejecución del Planeamiento
- Condiciones Específicas

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## Artículo 8.8.1 Fichas de las zonas en que se divide el suelo urbano

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 1 | **PLANO**: 4-2 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: El Cruce | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 1 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-2 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Berrocal NorOeste | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico principal** : Residencial Unifamiliar Aislado<br><br>.- **Uso característico secundario** : Talleres, Almacenes y Servicios en la delimitación fijada en Plano<br><br>.- **Usos compatibles con el característico secundario** : Comercio, Hostelería y Dotaciones Comunitarias, sin limitaciones.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta para el uso residencial, y 0,5 neta para el uso TAS.<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 10 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 800<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 1 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-2 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Gamonal NorOeste | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación como paso previo a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,30 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima**: La correspondiente a tres edificios unifamiliares.

.- **Parcela mínima** (m2) : 800

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Condición específica**: se establece la obligación de costear la parte proporcional de las obras de urbanización de la calle Gamonal, ejecutadas por los propietarios de la colindante Z1P4.

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de Santillana. La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo estará condicionada a la ejecución y puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de Santillana.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del río Navacerrada, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años), limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 1 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-2 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: El Gamonal NorEste | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Dotaciones Comunitarias Recreativas

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,30 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 2.500

.- **Cesiones de red viaria** (m2) según planos:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 1 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-2 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: El Cruce | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Dotaciones Comunitarias Recreativas

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 800

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 1 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-2 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Las Praderas | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,25 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,2 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 8 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 1.000<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : Según planos<br><br>.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : según planos | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 2 | **PLANO**: 4-4 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: El Cruce | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 2 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-4 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Los canteros | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico principal**: Dotaciones Comunitarias

.- **Uso característico secundario** : Suelo Libre de Uso y Dominio Público

.- **Edificabilidad máxima dotacional** (m2/m2) : 0,6 neta

.- **Ocupación máxima dotacional**(m2/m2) : 0,5 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 1.500

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 3.400

.- **Cesiones de suelo dotacional** (m2) : 1.800

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 2 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-4 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Los Amigos (Berrocal Sur) | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 10 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 800<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos : | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **TOPONIMIA**: 3 | **PLANO**: 4-4 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Los Linares Norte | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 3 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-4 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: P.K. 3,150 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) :0,3 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 10 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 800<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 3 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-4 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 4 a 12 C/Linar del Río | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,2 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 10 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 1.000

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 3 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-4 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Linar del Río | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,47 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : o,3 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 20 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : 4.703

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 3.009

.- **Cesiones de suelo dotacional** (m2) : 672

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 3 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-4 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: vía del Berrocal NorOeste | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: : Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación como paso previo a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,4 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 19 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 400<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>.- **Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2) : 10% del aprovechamiento lucrativo<br><br>- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.<br><br>. Las aguas residuales se depurarán en la EDAR de Santillana. La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo estará condicionada a la ejecución y puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de Santillana.<br><br>. El caudal de pluviales se evacuará en el cauce del Río Navacerrada. | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 4 | **PLANO**: 4-3, 4/4 y 4-5 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: El Retamar | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 4 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-3 y 4-4 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: el Retamar Norte | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,25 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,2 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 8 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 860<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 4 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-4 y 4-5 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: El Retamar Sur | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : o,2 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 8 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 860

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **PLANO**: 4-3, y 4-5 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P1 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 450<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-5 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P2 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Suelo Libre de Uso y Dominio Público

.- **Cesiones de red viaria** (m2) según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 520

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P3 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Dotaciones Comunitarias Educativas

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 1.000

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P4 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 450<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P5 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17,5 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 430

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P6 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 450

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 7 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P7 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Suelo Libre de Uso y Dominio Público

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 29.935

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 8 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P8 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 450

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 9 | **PLANO**: 4-3 y 5 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P 9 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: : Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 450

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 10 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P 10 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: : Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio públicos (m2):** según planos

.- **Cesiones de red viaria (m2)**: según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 11 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P11 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 450

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 12 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P12 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 450

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 13 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P13 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) :0,35 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 450

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 14 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P14 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 450

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 15 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P15 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Dotaciones Comunitarias Deportivas<br><br>.- **Usos compatibles**: Comercio, Dotaciones Comunitarias Recreativas y Hostelero.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,9 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,5 neta:<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 750<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 1.650 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 16 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P16 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17,5 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 430

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 17 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P17 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 450<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 18 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P18 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Suelo Libre de Uso y Dominio Público

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 2.000

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 5 | **POLIGONO**: 19 | **PLANO**: 4-3 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nuevo Retamar P19 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 450

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 6 | **PLANO**: 4-6, y 4-8 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Las Cercas | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos, salvo las redes de infraestructuras comunes que se ejecutarán por Compensación entre aquéllos grupos de polígonos que se sirvan de ellas. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 6 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Finca del Crespo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,4 bruta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 20 bruta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 200<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 2.920<br><br>.- **Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2) : 10% del aprovechamiento lucrativo. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 6 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Arroyo Grande | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 bruta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) :18 bruta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 200<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 3.000 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 6 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Las Erillas | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,705 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 18 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo dotacional** (m2) : 17,5% de la superficie bruta inicial

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 6 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: El Circuito | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 182 m2 por parcela

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 20 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 250

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 2.497

.- **Cesiones de suelo dotacional** (m2) : 1.320

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 6 | **POLIGONO**: 5-6 | **PLANO**: 4-6 y 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: la Herradura II | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 200 m2 por parcela

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 22 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 10% de la superficie bruta inicial

.- **Cesiones de suelo dotacional** (m2) : 24 m2/viv

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 6 | **POLIGONO**: 7 | **PLANO**: 4-6 y 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Concejo Chico | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) :0,4 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 22 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 854

.- **Cesiones de suelo dotacional** (m2) : 600 (uso compatible COM)

.- **Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2) : 10% del aprovechamiento lucrativo

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo Fuentidueña, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 6 | **POLIGONO**: 8 | **PLANO**: 4-6 y 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Raso del Matadero | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 182 m2 por parcela

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 22 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 10% de la superficie bruta inicial

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 6 | **POLIGONO**: 9 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: la Cerquilla | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 180 m2 por parcela

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 22 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 10% de la superficie bruta inicial

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 6 | **POLIGONO**: 10 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Prado Llano | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Resiodencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 180 m2 por parcela

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 30 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo dotacional** (m2): según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 6 | **POLIGONO**: 11 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Prado Concejo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 180 m2 por parcela

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 22 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo dotacional** (m2) : según planos

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 7 | **PLANO**: 4-6, y 4-8 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Peñas Gordas | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos, salvo la completación de la glorieta de acceso a la carretera de Mataelpino que será ejecutada por Compensación entre los polígonos 1, 2 y 3.. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 7 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-6 y 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Peñas Gordas | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación urbanización y edificación | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta<br><br>.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 17,5 bruta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 300<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 1.000 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 7 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Peñas Gordas NorEste | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamilar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,4 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 21 (bruta)

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 10% de la superficie bruta inicial más 24 m2 por vivienda.

.- **Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2) : 10% del aprovechamiento lucrativo

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 7 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: carretera de Mataelpino | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Dotaciones Comunitarias, Tallares, Almacenes y Servicios y Estación de Servicio.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,7 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,5 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 800

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2) : 3.750

.- **Cesiones de suelo dotacional** (m2) : 1.800

.- **Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2) : todo el suelo es municipal.

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 8 | **PLANO**: 4-6, y 4-8 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Camachas NorOeste | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos, excepto las conexiones a las redes generales de infraestructuras de toda la zona que se ejecutarán por Cooperación para todo el ámbito. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 8 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Zarzal | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 10 bruta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 750<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 8 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Las Camachas | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 27 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 8 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Arroyo del Benerejo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamilar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

.- **Densidad máxima** (nºviv/ha) : 18 viv/ha (bruta)

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2): según planos.

.- **Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2) : 10% del aprovechamiento lucrativo

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo Fuentidueña, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 8 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Camino del Benerejo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,75 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 (neta)

.- **Densidad máxima** (viv./ha) : una vivienda

.- **Parcela mínima** (m2) : 350

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : Según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 8 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: El Telégrafo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,8 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,42 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 35 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 165

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 8 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 1 Calle Camachas | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Sin desarrollar | |

**EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación.

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 22 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Equidistribución**: contribución por valor de 1.717.977 pts (de Julio de 1.996) al pago de la urbanización del primer tramo de la calle de las Camachas, en aplicación de las condiciones derivadas de la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de 1.992.

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo Fuentidueña, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **PLANO**: 4-8, | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Barrio de la Cruz y Calle Collado-Mediano | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 12-14 calle Becerril | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,30 bruta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,2 bruta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 11 bruta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 700<br><br>- **Frente mínimo** (m): 12,5<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Cerquillas del Raso | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico principal** : Residencial Unifamiliar Pareado.

**. Uso característico secundario**: Residencial Unifamiliar Adosado.

Los parámetros edificatorios de aplicación a las dos Ordenanzas son los que a continuación se señalan. El resto de condiciones (retranqueos, alturas, etc...) serán las de la Ordenanza General.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 16 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Glorieta del Caño | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico principal** : Dotacional.

**. Uso característico secundario**: Suelo Libre de Uso y Dominio Público

.- **Edificabilidad máxima del uso característico principal** (m2/m2) : 1,4 neta

.- **Ocupación máxima del uso característico principal** (m2/m2) : 0,8 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 1.000

.- **Cesiones:** todo el polígono es de titularidad municipal**.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle del Raso | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 1,5 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,7 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 60 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 120

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Altura máxima de alero** (ml): 6,50

**.- Altura máxima de cumbrera** (ml): 9,50

**.- Inclinación máxima de los paños de cubierta**: 50%

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Herrén de Matamoros | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 14 bruta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 500<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**.- Altura máxima de alero** (ml): 6,50<br><br>**.- Altura máxima de cumbrera** (ml): 9,50<br><br>**.- Inclinación máxima de los paños de cubierta**: 50% | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/ Becerril-C/ de la Cruz | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

| |
|---|
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar.<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 7 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 2 C/ Becerril | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 6 bruta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 1.000<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**.- Altura máxima de alero** (ml): 6,50<br><br>**.- Altura máxima de cumbrera** (ml): 9,50<br><br>**.- Inclinación máxima de los paños de cubierta**: 50% | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 9 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Barrio de la Cruz | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar.<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 10 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 41-41 C/ de la Cruz | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar.<br><br>**.- Edificabilidad**: la existente más 80 m2.<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 11 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 33 a 55 C/ Antón | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico principal** : Residencial Unifamiliar Pareado.<br><br>**. Uso característico secundario**: Residencial Unifamiliar Agrupado.<br><br>Los parámetros edificatorios de aplicación a las dos Ordenanzas son los que a continuación se señalan. El resto de condiciones (retranqueos, alturas, etc...) serán las de la Ordenanza General.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 1,0 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,5 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 20 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 400<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 12 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Torreblanca | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Dotacional.

**. Uso característico secundario**: Hostelero.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,8 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,45 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 1.000

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 9 | **POLIGONO**: 13 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Collado Mediano | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,6 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 14 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 500

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 10 | **PLANO**: 4-8, | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Juncarejo | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 10 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**:Travesía de Juncarejo SurOeste | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,25 bruta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,2 bruta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 11 bruta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 700<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 10 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Travesía de Juncarejo Este | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,25 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,2 bruta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 11 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 700

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 10 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 18 C/ Juncarejo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Zona Este: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación.<br>Zona Oeste: directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Zona Este: Residencial Unifamiliar Pareado.

Zona Oeste: Dotacional.

Los parámetros edificatorios de aplicación a las dos Ordenanzas son los que a continuación se señalan. El resto de condiciones (retranqueos, alturas, etc...) serán las de la Ordenanza General.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,25 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,2 bruta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 11 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 350

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 10 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 14-16 C/ Juncarejo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,4 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 22 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 220

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 10 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Juncarejo NorEste | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado y Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 10 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 800

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 10 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Travesía de Juncarejo NorOeste | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,25 (bruta)<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,20 (bruta)<br><br>- **Densidad máxima** (viv/ha): dos viviendas<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 500<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 11 | **PLANO**: 4-6,7,8 y 9 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Los Navazos | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 11 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-7 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Camino de los Linares | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,85 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,45 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 11 bruta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 200<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2): 2.200 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 11 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-7 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: La Herradurita | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 22 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 250

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2) : 2.693

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 11 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-6,7 y 8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: La Herradura | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar<br><br>**.- Superficie máxima edificable**: la existente mayorada en lo suficiente para acristalar las terrazas actualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble aunque éste pueda desarrollarse en fases.<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): la existente<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : la existente<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2) : 7.882 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 11 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-6,8 y 9 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: La Herradura Chalets | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 18 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 250

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2) : 5.345

**.- Cesiones de suelo dotacional** (m2): 1.360

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 12 | **PLANO**: 4-7 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Cacera Concejo | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 12 | **POLIGONO**: 0 | **PLANO**: 4-7 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Polígono Ganadero | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : agropecuario<br><br>**.- Usos prohibidos**: todos los que no guarden relación con las explotaciones ganaderas a excepción de los dotacionales y de servicios en suelo de titularidad municipal.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,7 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,65 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 300<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**.- Alturas máximas**: una planta y bajo-cubierta, seis metros al alero y 9 metros a cumbrera. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 12 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-7 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Cacera Concejo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Tallares, Almacenes y Servicios.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,7 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,65 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de suelo dotacional** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 12 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-7 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 68 c/Vía del Berrocal | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico principal** : Residencial Unifamiliar Agrupado

**.- Uso característico secundario**: Talleres, Almacenes y Servicios.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,25 residencial + 0,1 de TAS (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 residencial / 0,6 de TAS (neta)

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 12 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 250

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2): 4.400

**.- Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2): 10% del aprovechamiento lucrativo urbanizado.

- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.

. Las aguas residuales se depurarán en la EDAR de El Endrinal

. El caudal de aguas pluviales se evacuará al caude del Arroyo de Fuentidueña.

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 13 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Las Cañadillas | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 13 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Corta Norte | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 13 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Avda.Salvador Sánchez Frascuelo nº 4 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar<br><br>**.- Número máximo de viviendas** (ud): 13<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 13 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Villa del nº 40 de la Calle Antón | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Dotacional

- **Catálogo de Bienes Protegidos**: protección ambiental grado 1 (A1).

**.- Condiciones de volumen**: se podrá ampliar la superficie edificable destinada al uso característico dotacional en aplicación de las condiciones generales de volumen de la Ordenanza DC.

.- **Parcela mínima** (m2) : la existente..

.- **Obtención para el uso y dominio públicos:** la Villa, nave y parcela se integran en el sistema general de equipamientos públicos. La obtención por el Ayuntamiento se efectuará por expropiación.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 13 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 30 C/Antón | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 13 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Colonia de Antonio López | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 1,2 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,55 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la existente

.- **Parcela mínima** (m2) : 120

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Altura máxima de alero** (ml): 6,50

**.- Altura máxima de cumbrera** (ml): 9,50

**.- Inclinación máxima de los paños de cubierta**: 50%

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 13 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 30 C/Antón | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 13 | **POLIGONO**: 7 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Colonia Cañadillas | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 1,0 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,5 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 24 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 350<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**- Altura máxima de alero en los nº 32, 34, 36 y 38 de la C/Antón** (m): 6,50<br><br>**- Altura máxima de cumbrera en los nº 32, 34, 36 y 38 de la C/Antón** (m): 9,50<br><br>**- Inclinación máxima de los paños de cubierta en los nº 32, 34, 36 y 38 de la C/Antón**: 50% | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 14 | **PLANO**: 4-8 y 9 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Prados Verdes, Peñazarzal y Colonia España | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado excepto P4 en ejecución. | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 14 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Prados Verdes | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar<br><br>.- **Superficie máxima edificable**: la existente mayorada en lo suficiente para acristalar las terrazas actualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble aunque éste pueda desarrollarse en fases.<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): la existente<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : la existente<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2): según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 14 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-8 y 9 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Peñazarzal Sur | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

.- **Superficie máxima edificable**: la existente mayorada en lo suficiente para acristalar las terrazas actualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble aunque éste pueda desarrollarse en fases.

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la existente

.- **Parcela mínima** (m2) : la existente

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 14 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-8 y 9 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Colonia España | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 15 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 500

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la C/España en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prever en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

- **Observaciones.** La Z14P3 limita con la C/de España que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 14 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Peñazarzal Norte | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: en ejecución | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : la existente mayorada lo suficiente para acristalar las terrazas actualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble aunque éste pueda desarrollarse en fases.

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la existente

.- **Parcela mínima** (m2) : la existente

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2): 4.950

**.- Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo**: todo el Polígono es de titularidad municipal.

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 15 | **PLANO**: 4-9 y 11 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Moralzarzal Este | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 15 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-9 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 30-32 C/España | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Hostelero<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,8 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,45 neta<br><br>**.- Densidad neta máxima** (viv/ha): 10<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 750<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos.<br><br>.- **Observaciones.** La Z15P1 limita con la C/del Borrico Parra que discurre superpuesta con el Cordel "Cerca de la Ladera y la Dehesa".<br><br>Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 15 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-9 y 11 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Eras de Navafría Oeste | | **ESTADO ACTUAL (2.002)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico principal** : Dotacional Hostelero, Hotelero y de Servicio de Carretera.

.- **Uso compatible con limitaciones en el ámbito del uso característico principal dotacional**:

.- Terciario sin comercio minorista hasta un máximo del 80% del suelo y del volumen edificable.

.- Productivo de Talleres y Almacenes hasta un máximo del 50% del suelo y del volumen edificable.

.- Residencial unifamiliar sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda por cada 1.000 m2 construídos de uso dotacional o compatible.

.- Aparcamiento, sólo en planta baja, sótano y espacio libre privado, con un mínimo obligatorio de:

.- una plaza por vivienda;

.- una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso dotacional;

.- una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso terciario.

**.- Uso característico secundario**: Comercio

Los parámetros edificatorios de aplicación a las dos Ordenanzas son los que a continuación se señalan. El resto de condiciones (retranqueos, alturas, etc...) serán las de la Ordenanza General.

**.- Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 1,6 neta

.- **Ocupación máxima** (m2) : 0,80 neta

**.- Alturas máximas**: dos plantas sin bajo cubierta, 7,40 ml al alero y 11 ml a cumbrera

**.- Parcela mínima** (m2): 1.500

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2): según planos

**.- Cesiones de suelo dotacional** (m2): todo el Polígono es de titularidad municipal..

.- **Observaciones.** La Z15P2 limita con la C/del Borrico Parra que discurre superpuesta con el Cordel "Cerca de la Ladera y la Dehesa".



Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 15 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-9 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Eras de Navafría Este | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Dotacional<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,8 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,5 neta<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público**: según planos<br><br>.- **Cesiones de Suelo Dotacional**: todo el Polígono es de titularidad municipal. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 15 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4- 9 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Colonia Los Corrales | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 10 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 800

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público**: según planos

- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con fente a la travesía de la M-608. Las nuevas instalaciones deberán prever en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 15 | **POLIGONO**: 7 | **PLANO**: 4- 9 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: La Encinilla | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Talleres, Almacenes y Servicios.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,7 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,6 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 500<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2): según planos.<br><br>.- **Cesiones de Suelo para equipamiento público (punto límpio)** (m2): según planos. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 15 | **POLIGONO**: 8 | **PLANO**: 4- 9 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Campo de Deportes Municipal | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Dotacional Deportivo.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 5.000

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 15 | **POLIGONO**: 9 | **PLANO**: 4- 9 y 11 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Los Herrenes del Reventón (urbanización Los Morales) | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,4 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 22 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 250

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2): 10% de la superficie bruta inicial

**.- Cesiones de Suelo Dotacional** (m2): 16 m2 por vivienda.

.- **Observaciones.** La Z15P9 limita con la C/del Borrico Parra que discurre superpuesta con el Cordel "Cerca de la Ladera y la Dehesa".

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 15 | **POLIGONO**: 10 | **PLANO**: 4- 9 y 11 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Colonia de los Saltamontes | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 (neta)<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 15 bruta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 500<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>.- **Observaciones.** La Z15P10 limita con la C/del Borrico Parra que discurre superpuesta con el Cordel "Cerca de la Ladera y la Dehesa".<br><br>Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 15 | **POLIGONO**: 11 | **PLANO**: 4-11 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Herrén del Carmen | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,2 (neta)<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,15 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 4 bruta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 2.400<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>.- **Observaciones.** La Z15P11 limita con la C/del Borrico Parra que discurre superpuesta con el Cordel "Cerca de la Ladera y la Dehesa".<br><br>Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 15 | **POLIGONO**: 12 | **PLANO**: 4-11 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nº 11 C/Borrico Parra | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,2 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,15 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 4 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 2.400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Observaciones.** La Z15P12 limita con la C/del Borrico Parra que discurre superpuesta con el Cordel "Cerca de la Ladera y la Dehesa".

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 16 | **PLANO**: 4-8,9,10 y 11 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Colonias de la Salud, Viveros y las Chaparras | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 16 | **POLIGONO**: 0 | **PLANO**: 4-8,9,10 y 11 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 2 C/del Boalo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |

**EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación.

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 (neta)

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 16 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2): 10% del aprovechamiento lucrativo urbanizado.

- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la C/España en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prevér en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

- **Observaciones.** La Z16P0 limita con la C/de España que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 16 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-9 y11 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Colonia de las Chaparras | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |

**EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación.

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 5 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 1.500

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la C/España en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prevér en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero;

asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

- **Observaciones**. La Z16P1 limita con la C/de España que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana y con la C/del Borrico Parra que discurre superpuesta con el Cordel "Cerca de la Ladera y la Dehesa".

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid..

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 16 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-8, 10 y11 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Colonia de la Salud y Viveros | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 16 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la C/España en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prevér en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

- **Observaciones**. La Z16P2 limita con la C/de España que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana y con la C/del Redondillo que discurre superpuesta con el Paso de ganados de el Redondillo.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 16 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 2 C/Mediana | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle y Proyecto de Compensación como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 (bruta)

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 4 edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 16 | **POLIGONO**: 4W | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 6 y 8 C/España | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: en desarrollo | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación, y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 (bruta)

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 8 edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la travesía de la M-608 en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prever en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

- **Observaciones**. La Z16P4W limita con la C/de España que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 16 | **POLIGONO**: 4E1 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 6 C/Carranza | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación, y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 (bruta)

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 5 edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones de Suelo Dotacional** (m2): 42,5 m2/viv.

**.- Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2): 10% del aprovechamiento lucrativo urbanizado.

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 16 | **POLIGONO**: 4E2 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 5 C/Carranza | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación, y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 (bruta)

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 12 edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones de Suelo Dotacional** (m2): 42,5 m2/viv.

**.- Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2): 10% del aprovechamiento lucrativo urbanizado.

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 16 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 19 a 29 c/Virgen de la Cabeza | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondi3ente a un máximo de 6 edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 16 | **POLIGONO**: 7 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Puskas | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Dotacional

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,8 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,45 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 1.000

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Observaciones**. La Z16P7 limita con la C/de España que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 16 | **POLIGONO**: 8 | **PLANO**: 4-10-11 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 20 C/Carmen Antuñano | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación, y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 (bruta)

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 3 edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 250

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **PLANO**: 4-8,9 y10 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Avda de la Salud, C/Eras, C/España . | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 0 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nº 1 Avda. de la Salud | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar<br>.- **Superficie edificable máxima** (m2) : 962 m2<br>**.- Alturas máximas**: dos plantas y bajo cubierta independiente, 6,90 m al alero.<br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Travesía Madrid NorEste | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar<br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 7 y 9 Avda. de la Salud | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación, y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/los Morales NorOeste | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 4 Oeste | **PLANO**: 4-8 y10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Avda. de la Salud, C/Eras y C/Bellas Vistas | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 15 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la C/España en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prevér en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 4 Este | **PLANO**: 4-8 y10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/Bellas Vistas, C/España | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 26 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la C/España en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prevér en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

- **Observaciones**. La Z17P4Este limita con la C/de España que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 5 Norte | **PLANO**: 4-8 y 10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 18 C/Los Morales | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,4 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 (bruta)

**.- Densidad máxima** (viv/ha): La correspondiente a un máximo de tres edificios unifamiliares.

.- **Parcela mínima** (m2) : 500

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 5 Sur | **PLANO**: 4-8 y 10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Casa de Velázquez Norte | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación, y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,2 (bruta)

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 20 (bruta)

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

**.- Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo**: 10% del aprovechamiento lucrativo.

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-8 y 10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: La Arboleda | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,75 (neta)<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 (bruta)<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 35 (bruta)<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 100<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>.- **Cesiones de Suelo Dotacional**: 1.265 m2 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 7 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 17 a 27 C/España | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : la existente

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de seis edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : la existente

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la travesía de la M-608 en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prever en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

- **Observaciones**. La Z17P7 limita con la C/de España que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 8 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 20 C/Los Morales | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 1,2 (neta)<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,6 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de un edificio unifamiliar<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : la existente<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 9 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 38 C/Eras | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,65 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a dos edificios unifamiliares.

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 17 | **POLIGONO**: 10 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 40-42 C/Eras | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Hostelero

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 1,6 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,8 neta

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Condiciones de volumen:**

  .- se establece un retranqueo mínimo respecto a los linderos laterales en la planta segunda de 3 m.

  .- las alturas máximas de alero y cumbrera serán las correspondientes a la Ordenanza RU3.

.- **Uso compatible sin limitaciones**: dotacional

.- **Usos obligatorios**: una plaza de garaje-aparcamiento en el interior de la parcela por cada 50 m2 y fracción de uso hostelero. En caso de ampliación de la superficie edificada, este estándar se aplicará a la totalidad de la superficie construida resultante, incluida la superficie existente inicial.

**.- Otras condiciones**: Se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la C/España en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prever en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 esdificados destinados al uso hostelero, asímismo, se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 18 | **PLANO**: 4-10, 11 y 12 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Los Enebros . | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 18 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-10 y 11 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Los Enebros | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: en ejecución | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

.- **Superficie máxima edificable**: la existente mayorada en lo suficiente para acristalar las terrazas actualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble aunque éste pueda desarrollarse en fases.

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la existente

.- **Parcela mínima** (m2) : la existente

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Observaciones**. La Z18P1 limita con el Paso de ganados de la Portada de las Suertes.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 18 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-10-11 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: parque de los Enebros | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de urbanización. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Suelo Libre de Uso y Dominio Público<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** : según planos.<br><br>.- **Observaciones:** La Z18P2 limita con el Paso de ganados de la Portada de las Suertes<br><br>Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 18 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-10,11 y 12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Colonia de Los Enebros | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 15 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público**: según planos

.- **Observaciones:** La Z18P3 limita con la C/de Redondidllo que discurre superpuesta con el Paso de ganados de el Redondillo y con el Paso de ganados de la Portada de las Suertes.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 18 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 9 Paseo de los Enebros | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Dotacional

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,8 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,6 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 900

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones de suelo dotacional**: todo el Polígono es de titularidad municipal.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 18 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-10-12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calles Paloma y Rosales | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,6 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 25 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Observaciones**: La Z18P5 limita con la C/de Redondillo que discurre superpuesta con el Paso de ganados de el Redondillo.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **PLANO**: 4-10 y 12 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Los Chopos. | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **POLIGONO**:1-SURESTE | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 29 C/Camino de Alpedrete | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 (neta)<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de dos edificios unifamiliares<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 1.400<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **POLIGONO**:1-NOROESTE | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una unidad de ejecución por compensación a través de sus correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a la acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,4 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,45 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 20 viv/ha bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones**: 800 m2 de suelo dotacional en una única unidad agrupada a la cesión equivalente al Area 10

.- **Retranqueos**: a linderos frontal y testero 3 m, a lindero lateral sobre el que no se construya adosado 2,5 m. A estos efectos se considera lindero lateral uno de los dos frentes a calles en casos de esquina.

.- **Cargas de urbanización**: la unidad de ejecución contribuirá a la financiación de las infraestructuras generales del Area 9 y del Area 10 en proporción al saldo de la cuenta de cooperación correspondiente.

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 5 C/Zaragoza | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareada

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,30 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 5 (bruta)

.- **Parcela mínima** (m2) : 600

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos (ancho del viario: 8m)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-10 y 12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/Zaragoza y Huesca | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 10 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 900

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la travesía de la M-608 en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prever en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

- **Observaciones**. La Z19P3 limita con la Carretera a Villalba que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-10 y 12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 5 C/Teruel Sur | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Uso compatible sin limitaciones**: Terciario hostelero.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 7 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 1.000

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la travesía de la M-608 en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prever en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

**.- Observaciones**. La Z19P4 limita con la Carretera a Villalba que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid..

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-10 y 12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/de Las Moras | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,4 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 12 edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 500

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la travesía de la M-608 en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prever en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

**.-Observaciones**. La Z19P5 limita con la Carretera a Villalba que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-10 y 12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Los Chopos | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 22 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la travesía de la M-608 en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prever en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

**.- Observaciones**. La Z19P6 limita con la Carretera a Villalba que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **POLIGONO**: 7-NORTE | **PLANO**: 4-12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 3 C/Grande | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de sus correspondientes Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,4 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 15 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de suelo sin aprovechamiento lucrativo**: 10% de la superficie bruta inicial para Suelo Libre de Uso y Dominio Público (zonas verdes públicas) en una única unidad y red viaria según planos.

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **POLIGONO**: 7-SUR | **PLANO**: 4-12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 5 C/Grande | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 4 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 2.000

.- **Cesiones de red viaria** (m2): según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **POLIGONO**: 8 | **PLANO**: 4-10 y 12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/Huesca Norte | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de tres edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 750

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la travesía de la M-608 en edificaciones en tipología aislada. Las nuevas instalaciones deberán prever en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero; asimismo se deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

**.- Observaciones**. La Z19P8 limita con la Carretera a Villalba que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 19 | **POLIGONO**: 9 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Prolongación de la C/Zaragoza | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,30 (bruta)<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,30 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): La correspondiente a un máximo de cuatro edificios unifamiliares<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 1000 | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 20 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Redondillo. | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 20 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Carretera Villalba 3/Calle Redondillo 4 a 6 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 (neta)<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 25 (neta)<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 250<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**.- Observaciones**. La Z20P1 limita con la Carretera a Villalba que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana y con la C/de Redondillo que discurre superpuesta con el Paso de ganados de el Redondillo.<br><br>Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 20 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Urbanización El Redondillo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : la existente

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la existente

.- **Parcela mínima** (m2) : la existente

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Cesiones Suelo Libre de Dominio y Uso Públicos** (m2): según planos.

- **Cesiones suelo dotacional** (m2): según planos.

**.- Observaciones**. La Z20P2 limita con la Carretera a Villalba que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana y con la C/de Redondillo que discurre superpuesta con el Paso de ganados de el Redondillo.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **PLANO**: 4-8 y 10 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: La Valleja. | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 0 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 14 C/Saliente | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de sus correspondientes Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico Principal**: Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Uso característico secundario**: Residencial Unifamiliar Pareado.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 8 edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 250

.- **Retranqueos**: un mínimo de tres metros a todos los linderos comunes con fincas exteriores a la Unidad de Ejecución.

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: urbanización Cerrillo-Galeno-Cortés | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

.- **Superficie edificable máxima** (m2) : la existente mayorada en lo suficiente para acristalar las terrazas actualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble, aunque éste pueda desarrollarse en fases.

.- **Ocupación máxima** (m2) : 1.600

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la existente

.- **Altura máxima**: la existente

.- **Parcela mínima** (m2) : la existente

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 14 Avda. De la Salud | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Alturas máxima**s:

  - a calle Cortés: dos plantas, sin bajo cubierta y 5,60 m de altura máxima de alero.

  - a calle Galeno: dos plantas y bajo cubierta y 7 m de altura de alero.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-8 y 10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 16 a 30 Avda. de la Salud. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado<br><br>**.- Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,8 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 30 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 250<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-8 y 10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Travesía de la Valleja. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico principal** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Uso característico secundario** : Talleres. Almacenes y Servicios y Hostelero, hasta un máximo del 40% de la superficie máxima edificable en cada parcela.

.- **Superficie edificable máxima** (m2/m2) : la superficie máxima de ocupación multiplicada por 2,75

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la mayor de las dos siguientes: la existente ó 0,3 (neta)

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 19 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-8 y 10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Las Monjas. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Dotacional

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 2.000

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Saliente. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 29 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 7 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 34 a 38 Avda. de la Salud. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,2 neta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): 8 neta<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 1.000<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>- **Cesiones de suelo Libre de Dominio y Uso Públicos** (m2): según planos. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 8 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 17 C/Valleja. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 20 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 250

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 9 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Colonia de la Fuente. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,7 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la mayor de las dos siguientes: 0,45 neta ó la existente

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la existente

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 10 | **PLANO**: 4-10 y 12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 40 a 44 de la Avda. de la Salud. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 bruta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 21 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 350

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**- Cesiones de suelo Libre de Dominio y Uso Públicos** (m2): según planos.

.- **Otras condiciones**: se admite el uso hostelero en las parcelas existentes con frente a la travesía de la M-608. Las nuevas instalaciones deberán prever en el interior de la parcela una dotación de aparcamiento de, al menos, una plaza por cada 50 m2 edificados destinados al uso hostelero.

**.- Observaciones**. La Z21P10 limita con la C/de España que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**:11-NORTE | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 3 C/España. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |

| |
|---|
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Dotaciones Comunitarias<br><br>.- **Uso compatible con limitaciones**: Residencial Multifamiliar hasta la densidad máxima correspondiente al número de viviendas actualmente existente.<br><br>.- **Superficie edificable máxima** (m2) : la existente mayorada en lo suficiente para acristalar las terrazas actualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble, aunque este pueda desarrollarse en fases.<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2) : la existente.<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>**Observaciones**. La Z21P11 NORTE limita con la C/de España que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.<br><br>Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**:11-SUR | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 1 C/España. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Terciario Hostelero

.- **Uso compatible con limitaciones**: Residencial Multifamiliar hasta la densidad máxima correspondiente al número de viviendas actualmente existente.

.- **Superficie edificable máxima** (m2) : Se = ((Soc x 1) + 285) m2.

.- **Ocupación máxima** (m2) : la definida por bandas de retranqueo obligatorio a todos los linderos de 2 m de ancho.

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Uso obligatorio**: una plaza de garaje-aparcamiento en el interior de la parcela por cada 50 m2 construidos del uso terciario-hostelero, incluidos los m2 ya existentes, los remodelados y los ampliados.

**Observaciones**. La Z21P11 SUR limita con la C/de España que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 12 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/Vereda-C/Valleja. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 17 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 13 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Poniente Oeste. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 bruta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 10 edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 250

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 14 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/Poniente Este. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,45 bruta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 bruta<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 12 edificios unifamiliares<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 200<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>.- **Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2): 900 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 15 | **PLANO**: 4-10 y 12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Cortijo. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,7 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,45 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 32 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Retranqueos mínimos**: a todos los linderos sobre los que no se construya adosado, el menor de los dos siguientes: el existente ó 2,5 ml.

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 16 | **PLANO**: 4-10 y 12 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle de los Olmos. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,55 bruta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 26 edificios unifamiliares 21 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 150

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

.- **Cesiones de Suelo Dotacional** (m2): 2.500

**.- Observaciones**. La Z21P16 limita con la Carretera a Villalba que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 21 | **POLIGONO**: 17 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Urbanización Olmosierra. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

**.- Superficie máxima edificable**: la existente mayorada en lo suficiente para acristalar las terrazas asctualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble, aunque éste pueda desarrollarse en fases.

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la existente

.- **Parcela mínima** (m2) : la existente

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**Observaciones**. La Z21P17 limita con la Carretera a Villalba que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.

Las actuaciones sobre parcelas que afecten a vías pecuarias deberán prever su acceso fuera de las vías pecuarias no invadiendo en ningún caso el dominio público pecuario, debiendo cumplir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **PLANO**: 4-8 y 10 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: La Tejera. | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Residencia Roseles. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico principal** : Hostelero<br><br>.- **Uso característico secundario**: Dotaciones Comunitarias Recreativas sin limitaciones<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 1,2 neta<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,5 bruta<br><br>**.- Alturas máximas** : tres plantas sin bajo cubierta, 9 metros al alero y 11 metros a cumbrera.<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : 800<br><br>.- **Retranqueos mínimos**: a todos los linderos el menor de los dos siguientes: el existente o tres metros.<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-8 y 10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Barrio de la Tejera. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,6 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 20 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 3 Sur | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: antigua zona deportiva Roseles | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: en desarrollo | |

**EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de sus correspondientes Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación.

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico Principal**: Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Superficie edificable máxima** (m2) : 1.400

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 8 edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

**.- Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2): 434

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos y 206 m2 de aparcamiento

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 3 Norte | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Piscina Roseles | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de sus correspondientes Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br>.- **Uso característico Principal**: Residencial Unifamiliar Agrupado<br>**.- Superficie edificable máxima** (m2) : 1.965<br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta<br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 13 edificios unifamiliares<br>.- **Parcela mínima** (m2) : 200<br>.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2): 566<br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos y 553 m2 de aparcamiento<br>- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.<br>. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.<br>. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/Dr. Andrés Hernández. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,46 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 19 edificios residenciales.

.- **Parcela mínima** (m2) : 240

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Nueva Travesía Roseles. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanizaión y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,6 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 17 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 400

**.- Altura máxima de alero** (m): 6,50

- **Altura máxima de cumbrera** (m): 9,50

.- **Inclinación máxima de los paños de cubierta** : 50%

- **Cesiones de red viaria** (m2): según planos.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-8 y 10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Prado Polo. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico principal** : Residencial Multifamiliar

.- **Uso característico secundario**: Residencial Unifamiliar Agrupado.

.- **Superficie máxima edificable**: 0,6 m2/m2 neta en uso unifamiliar y, en uso residencial multifamiliar, la existente mayorada en lo suficiente para acristalar las terrazas actualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble, aunque éste pueda desarrollarse en fases.

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,30 bruta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 86 viviendas.

.- **Parcela mínima** (m2) : 175

.- **Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2): 900

.- **Cesiones de suelo dotacional** (m2): 2.900

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 7 | **PLANO**: 4-8 y 10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/Dr.Andrés Hernández 39 a 49 | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,6 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,5 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 6 edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 170

**.- Cesiones de suelo libre de uso y dominio público** (m2): 425

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 8 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Matarrubia 36. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,6 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 22 neta

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 9 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/Cº de Alpedrete nº 1. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,6 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 22 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 10 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/Cº de Alpedrete 3 a 7. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : la existente<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente<br><br>**.- Densidad máxima** (viv/ha): la existente<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : la existente<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 11 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle del Huerto. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,6 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,4 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 20 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 200

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 22 | **POLIGONO**: 12 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/ de la Valleja nº 4. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 bruta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de cinco edificios unifamiliares

.- **Parcela mínima** (m2) : 300

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 23 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Cementerio. | **ESTADO ACTUAL (2.000)**:Consolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: un único polígono. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 23 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-10 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Cementerio. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de urbanización y edificación . | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Dotacional<br><br>.- **Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público**: según planos.<br><br>.- **Cesiones de suelo dotacional**: todo el polígono es de titularidad municipal.<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Casco Tradicional. | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Casco Tradicional. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación . | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar.<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>.- **Cesiones de suelo para el sistema general de equipamientos (aparcamiento público)** (m2):<br>según planos. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº6 Plaza de la Fragua y nº 1 C/ de la Huerta . | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : la existente<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente<br><br>.- **Parcela mínima** (m2) : la existente<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº6 C/ de la Fuente y nº 17 C/ de la Iglesia . | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Comercio<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : la existente<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente<br><br>.- **Alturas máximas**: las correspondientes a la Ordenanza RMC.<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Casa Grande. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Cooperación como paso previo a las acciones aisladas de edificación residencial.. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

- **Uso característico secundario**: Dotacional (público).

.- **Alturas Máximas RMC** (m): altura de alero igual a la de la Casa Grande.

- **Edificabilidad Máxima DC** (m2/m2): 3,05

- **Alturas Máximas** DC: tres plantas; 8,60 m al alero y 11,60 m a la cumbrera

.- **Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público**: según planos

.- **Cesiones de Suelo Dotacional**: según planos.

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Travesía Antón Norte. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado.

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 1,2 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,6 neta

**.- Densidad máxima** (viv/ha): 20 bruta

.- **Parcela mínima** (m2) : 350

.- **Altura máxima de alero**(m): 6,50

- **Altura máxima de cumbrera** (m): 9,50

- **Inclinación máxima de los paños de cubierta**: 50%

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Prado Mesón Sur . | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : la existente

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente

.- **Cesiones de red viaria y aparcamiento** (m2) : según planos

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **POLIGONO**: 7 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Prado Mesón Norte . | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico principal** : Residencial Multifamiliar<br><br>.- **Uso característico secundario**: Residencial Unifamiliar Agrupado.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : la existente en RMC y 378 m2 en RU4<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente en RMC y 189 m2 en RU4<br><br>.- **Densidad máxima** (viv/ha): la existente en RMC y la correspondiente a un máximo de dos edificios unifamiliares en RU4.<br><br>.- **Cesiones de red viaria y aparcamiento** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **POLIGONO**: 8 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Prado Mesón Este . | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Agrupado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0.9 neta

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,45 neta

.- **Densidad máxima** (viv/ha): 50 bruta.

.- **Parcela mínima** (m2): 150

.- **Altura máxima de alero** (m): 6,50

- **Altura máxima de cumbrera** (m): 9,50

- **Inclinación máxima de los paños de cubierta**: 50%

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **POLIGONO**: 9 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 25 a 29 C/Barrio de Arriba . | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar

.- **Superficie edificable máxima** (m2/m2) : 1.700

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **POLIGONO**: 10 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 48 a 50 C/Barrio de Arriba . | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico principal** : Residencial Multifamiliar<br><br>.- **Uso característico secundario**: Residencial Unifamiliar Agrupado.<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : la existente en RMC y 1,2 (neta) en RU4<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente en RMC y 0,6 (neta) en RU4<br><br>.- **Densidad máxima** (viv/ha): la existente en RMC y la correspondiente a un máximo de dos edificios unifamiliares en RU4.<br><br>- **Altura máxima de alero** (m): 6,50<br><br>- **Altura máxima de cumbrera** (m): 9,50<br><br>- **Inclinación máxima de los paños de cubierta**: 50%.<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 24 | **POLIGONO**: 11 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Ayuntamiento. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Expropiación en la zona de titularidad privada como paso previo a las acciones aisladas de edificación al.. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Dotacional

.- **Alturas Máximas** (ml): las existentes en el Ayuntamiento.

.- **Cesiones de Suelo Dotacional**: todo el polígono debe pasar a titularidad municipal.

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 25 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: Ensanche Oeste del Casco Tradicional. | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 25 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Los Juncales . | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Multifamiliar<br><br>.- **Superficie máxima edificable**: la existente mayorada en lo suficiente para acristalar las terrazas actualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble, aunque éste pueda desarrollarse en fases.<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : la existente<br><br>.- **Densidad máxima** (viv/ha): la existente .<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 25 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Tablada. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico:** Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 (neta)

.- **Densidad máxima** (viv/ha): 15 (neta).

.- **Alturas máximas en el nº 2 de la C/Tablada**:

- Altura máxima de alero (m): 6,50
- Altura máxima de cumbrera (m): 9,50
- Inclinación máxima de los paños de cubierta: 50%.

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 25 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Juncarejo nº 3. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación como paso previo a las acciones aisladas de urbanización, parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,45 (neta)

.- **Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 8 edificios unifamiliares..

.- **Parcela mínima** (m2): 240

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Red de Saneamiento**: Tipo Unitario.

. Se depurará en la EDAR de El Endrinal.

. Antes de la conexión a los emisarios de la Comunidad de Madrid se instalarán aliviaderos de crecida de la red de saneamiento en todos sus ramales, con vertido al cauce del Arroyo de la Poveda, capaces de evacuar los caudales (calculados para un período de retorno de 10 años),. limitando la salida de sólidos. No se incorporará a los emisarios un caudal diluído superior a la relación 1:5 sobre el caudal punta en tiempo seco del saneamiento obtenido en la sección de vertido.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 25 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: nº 1 C/Juncarejo. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico:** Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 (neta)

.- **Densidad máxima** (viv/ha): 20 (neta).

.- **Parcela mínima** (m2): 400

- **Altura máxima de alero** (m): 6,50

- **Altura máxima de cumbrera** (m): 9,50

- **Inclinación máxima de los paños de cubierta**: 50%.

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 25 | **POLIGONO**: 5 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: La Masía . | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico principal** : Residencial Multifamiliar

.- **Uso característico secundario**: Residencial Unifamiliar Agrupado.

.- **Superficie máxima edificable**: 0,6 m2/m2 bruta y, además, en residencial multifamiliar, mayorada en lo suficiente para acristalar las terrazas actualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble, aunque éste pueda desarrollarse en fases.

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 bruta

.- **Densidad máxima** (viv/ha): la existente

.- **Parcela mínima** (m2): 140

**.- Cesiones de suelo dotacional** (m2): 3.500

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 25 | **POLIGONO**: 6 | **PLANO**: 4-8 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: La Viña . | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: En ejecución | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico principal** : Residencial Multifamiliar

.- **Uso característico secundario**: Residencial Unifamiliar Agrupado.

.- **Superficie máxima edificable**: 0,6 m2/m2 bruta y además, en residencial multifamiliar, mayorada en lo suficiente para acristalar las terrazas actualmente existentes. Se exigirá un proyecto unitario de acristalamiento de todas las terrazas del inmueble, aunque éste pueda desarrollarse en fases.

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,3 bruta

.- **Densidad máxima** (viv/ha): la existente

.- **Parcela mínima** (m2): 140

**.- Cesiones de suelo dotacional** (m2): 3.650

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | |
|---|---|---|
| **ZONA**: 26 | **PLANO**: 4-5 y 6 | **CLASE DE SUELO**: Urbano |
| **TOPONIMIA**: la Chozuela. | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado . | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: directamente por polígonos. | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 26 | **POLIGONO**: 1SE | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Camino de los Rincones. Sur Este | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de sus correspondientes Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,40 (neta)<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 (neta)<br><br>.- **Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de 2 edificios unifamiliares..<br><br>.- **Parcela mínima** (m2): 600<br><br>.- **Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público** (m2): según planos.<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos<br><br>- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.<br>. Las aguas residuales se depurarán en la EDAR de El Endrinal<br>. El caudal de pluviales se evacuará en el cauce del Arroyo de Fuentidueña. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 26 | **POLIGONO**: 1 NO | **PLANO**: 4-6 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Calle Camino de los Rincones. NorOeste | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,35 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 (neta)

.- **Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de tres edificios unifamiliares..

.- **Parcela mínima** (m2): 2.000

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 26 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-5 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/ Chozuela Norte. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de sus correspondientes Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 (neta)

.- **Densidad máxima** (viv/ha): 12 .

.- **Parcela mínima** (m2): 500

.- **Cesiones de Suelo Libre de Uso y Dominio Público**: según planos.

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.

. Las aguas residuales se depurarán en la EDAR de El Endrinal

. El caudal de pluviales se evacuará al cauce del Arroyo de Fuentidueña.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 26 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-5 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: C/ Chozuela Sur. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de sus correspondientes de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 (bruta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 (neta)

.- **Densidad máxima** (viv/ha): 12 .

.- **Parcela mínima** (m2): 500

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.

. Las aguas residuales se depurarán en la EDAR de El Endrinal

. El caudal de pluviales se evacuará al cauce del Arroyo de Fuentidueña.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 26 | **POLIGONO**: 4 | **PLANO**: 4-5 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: La Hachazuela. | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de sus correspondientes Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,25 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,2 (neta)

.- **Densidad máxima** (viv/ha): la correspondiente a un máximo de siete edificios unifamiliares.

.- **Parcela mínima** (m2): 1.500

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.

. Las aguas residuales se depurarán en la EDAR de El Endrinal

. El caudal de pluviales se evacuará al cauce del Arroyo de Fuentidueña.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 27 | | **PLANO**: 4-1 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Fuente del Piojo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Semiconsolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente por polígonos. Las redes generales de infraestructuras pertenecen al Ayuntamiento de Becerril de la Sierra.. | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 27 | **POLIGONO**: 1 | **PLANO**: 4-1 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Fuente del Piojo | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Consolidado | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Directamente a través de actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación. | | | |
| **CONDICIONES ESPECIFICAS**:<br><br>.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado<br><br>.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,3 (neta)<br><br>.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 (neta)<br><br>.- **Densidad máxima** (viv/ha): 12 (neta)<br><br>.- **Parcela mínima** (m2): 600<br><br>.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 27 | **POLIGONO**: 2 | **PLANO**: 4-1 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Los Arroyuelos Norte | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de sus correspondientes Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Aislado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,30 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,25 (neta)

.- **Densidad máxima** (viv/ha): 12 (bruta).

.- **Parcela mínima** (m2): 600

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2): 10% del aprovechamiento lucrativo urbanizado.

.- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.

. Las aguas residuales se incorporarán a la Red de Saneamiento Municipal de Becerril de la Sierra.

. El caudal de pluviales se evacuará al cauce del Río Navacerrada.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZONA**: 27 | **POLIGONO**: 3 | **PLANO**: 4-1 | **CLASE DE SUELO**: urbano |
| **TOPONIMIA**: Los Arroyuelos Sur | | **ESTADO ACTUAL (2.000)**: Sin desarrollar | |
| **EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por Compensación a través de sus correspondientes Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación y edificación. | | | |

**CONDICIONES ESPECIFICAS**:

.- **Uso característico** : Residencial Unifamiliar Pareado

.- **Edificabilidad máxima** (m2/m2) : 0,5 (neta)

.- **Ocupación máxima** (m2/m2) : 0,35 (neta)

.- **Densidad máxima** (viv/ha): 14 (bruta).

.- **Parcela mínima** (m2): 500

.- **Cesiones de red viaria** (m2) : según planos

**.- Cesiones al Patrimonio Municipal de Suelo** (m2): 10% del aprovechamiento lucrativo urbanizado

- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.

. Las aguas residuales se incorporarán a la Red de Saneamiento Municipal de Becerril de la Sierra.

. El caudal de pluviales se evacuará al cauce del Arroyo de Fuentidueña.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 8.9 CONDICIONES ESTETICAS DEL SUELO URBANO

### Artículo.- 8.9.1.- Fachadas

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos utilizadas en la composición de las fachadas, así como los materiales que se propongan para las mismas, se ajustarán a las de los edificios tradicionales próximos si los hubiere y a las características ambientales de cada zona. Se detallará y justificará expresamente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, pudiendo exigir el Ayuntamiento, cuando existan dudas sobre el aspecto estético final de la edificación, una muestra de los mismos.

Se tratarán las fachadas laterales y posteriores con condiciones de compoición y materiales similares a los de la fachada principal.

### Artículo.- 8.9.2.- Medianerías

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aún cuando se prevea que a medio plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

### Artículo.- 8.9.3.- Cubiertas

Las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja, con pendientes no mayores del 60% y rematadas con cornisa. Sin embargo, se admitirán otros materiales cerámicos o similares, siempre que el color y textura que proporcionen a la cubierta sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales preexistentes en cada zona. Se

prohíben expresamente las placas de fibrocemento y de chapa como cubierta de edificios en zona de uso residencial.

**Artículo.- 8.9.4.- Instalaciones en fachada**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán no perjudicar a la estética de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# TITULO 9º. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

## CAPITULO 9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

### Artículo 9.1.1 Delimitación

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que se declaran aptos para ser urbanizados, y se delimitan como tales en los planos de ordenación.

### Artículo 9.1.2 División en Sectores

El suelo urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación. Las Normas particulares que establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, afectan al desarrollo de cada sector se incluyen en las fichas del Capítulo 9.5 siguiente.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 9.2 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. RÉGIMEN DEL SUELO

### Artículo 9.2.1 Sistemas de Actuación

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente al mismo, o bien por el sistema que se fije con la Delimitación de la Unidad de Ejecución.

### Artículo 9.2.2 Planes Parciales

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de uno o varios sectores.

Los Planes Parciales en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Se impone la obligatoriedad de realizar un levantamiento topográfico, por técnico competente, de la totalidad de los terrenos que conforman el ámbito territorial de cada uno de los sectores de suelo urbanizable.

### Artículo 9.2.3 Unidades de ejecución

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en unidades de ejecución, que se delimitarán en los Planes Parciales correspondientes, o bien en expediente separado, ateniéndose a los criterios del Artículo 119 y concordantes de la Ley del Suelo de 1976 y al Artículo 81 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 9.2.4 Ejecución de infraestructuras y sistemas generales**

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial, solo podrán realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales definidos en estas Normas.

**Artículo 9.2.5 Obras y Proyectos de Urbanización**

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán, cuando menos, una Unidad de Ejecución completa y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los artículos 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 9.2.6 Derecho a edificar**

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se hayan ejecutado la totalidad de 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:

1/ Que haya ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

2/ 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.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 9.2.7 Edificación y urbanización simultáneas**

Podrá 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 1/ y 2/ anteriores, los siguientes:

1/ Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

2/ Que por el estado de realización de las obras de 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 solar.

3/ Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

4/ Que en el escrito de solicitud de licencia 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 lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará 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. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 3/ anterior.

**Artículo 9.2.8 Edificaciones de sistema general y local**

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en el Artículo 9.2.4., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas, 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 1 y 2 del Artículo 9.2.7.

**Artículo 9.2.9 Parcelación**

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 9.3 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

### Artículo 9.3.1 Obligaciones

Como consecuencia del desarrollo del suelo urbanizable los propietarios de los terrenos están obligados a:

1.- Costear la totalidad de las obras de urbanización del sector y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Los propietarios de suelo de cada sector asumirán los gastos de ejecución de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales de comunicaciones exteriores a la actuación y, asimismo, la financiación de las cargas que proporcionalmente se determinen para la ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras hidráulicas de abastecimiento, evacuación y depuración.

3.- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización, en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente o, en su defecto, el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.

4.- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:

a) Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen asignados al Sector, en la cuantía definida en los planos de ordenación y en estas Normas.

b) Terrenos destinados a viales interiores del sector.

c) Terrenos destinados a sistemas interiores, conforme a los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento, que comprendan los destinados a:

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

- Sistema de espacios libres de uso y dominio público.
- Centros docentes y culturales públicos.
- Instalaciones deportivas públicas y de recreo.
- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

d) El suelo correspondiente al diez (10) por ciento del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado.

5.- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

6.- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

## CAPITULO 9.4 CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA

### Artículo 9.4.1 Promotor

A los efectos de aplicación de las previsiones del Título I de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, se entiende por promotor de un Plan Parcial de iniciativa privada, la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante. Las condiciones que debe cumplir el promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en el Artículo 2 de la citada Ley.

### Artículo 9.4.2 Garantías

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 el Artículo 5 de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Las condiciones para la presentación de garantías, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su

caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan en los Artículos 6, 7 y 8 de la mencionada Ley.

### Artículo 9.4.3 Plazos para desarrollar los Planes Parciales

Los Planes Parciales, fijarán los plazos exigidos en el Artículo 3 de la Ley 4/84. Para computar esos plazos se estará a los siguientes criterios:

1.- Para la presentación a trámite de los Proyectos de Bases y Estatutos de actuación de las Juntas de Compensación, si fueran exigibles, el plazo computará desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2.- Para la presentación a trámite de los Proyectos de Compensación, en su caso, de Reparcelación y de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.

3.- El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización contará desde la publicación de la aprobación definitiva del Planeamiento General en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. En ese plazo deberán así mismo registrarse a favor del Ayuntamiento los viales y todas las cesiones obligatorias establecidas en el Plan Parcial correspondiente.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 9.4.4 Licencia de parcelación**

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución no estuviese contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulara un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

**Artículo 9.4.5 Planes Parciales aprobados anteriormente**

En los sectores que cuenten con Planes Parciales aprobados definitivamente antes de la aprobación del Planeamiento General regirán los plazos establecidos en el plan de etapas correspondiente. Dichos plazos computarán como se establece en el Artículo 9.4.3., con la salvedad de que la fecha inicial del cómputo será la de la publicidad de la aprobación definitiva en el BOCAM.

**Artículo 9.4.6 Paralización de expediente**

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en suelo urbanizable por causas imputables al promotor, el Organo competente

advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 9.4.7 Incumplimiento de obligaciones**

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y 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:

1.- Suspensión de los efectos del Plan;

2.- Cambio del sistema de actuación;

3.- Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos en los términos previstos en los Artículos 11, 12 y 13 de la Ley 4/84 sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

**Artículo 9.4.8 Entidades Urbanísticas colaboradoras**

El promotor de una actuación y los diversos compradores en su ámbito, no quedarán libres de sus obligaciones hasta que se constituya una entidad urbanística colaboradora y ésta haya sido inscrita en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sito en la Consejería de Obras Públicas, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles, salvo que el Ayuntamiento exima motivadamente al ámbito de esta obligación.

**Artículo 9.4.9 Disolución de Juntas de Compensación**

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción de las obras, instalaciones,

dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atendrá a los preceptuado en el Artículo 9.3 de la Ley 4/84.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# CAPITULO 9.5 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS DISTINTOS SECTORES

## Artículo 9.5.1 Condiciones comunes a todos los sectores

1. La ordenación pormenorizada de cada sector procurará ajustarse en cuanto a las rasantes de las calles a la topografía existente, evitando los movimientos de tierra innecesarios.

2. Se respetarán los elementos naturales y valores paisajísticos existentes, en especial los cauces naturales que atraviesen el territorio y los setos vivos y vegetación arbórea existente, integrándolos en la ordenación en las zonas verdes.

   Se prestará especial atención a la preservación del arbolado de borde en los ámbitos colindantes con Montes Preservados.

3. Si resultase necesaria la eliminación de algún ejemplar arbóreo como consecuencia de la ordenación, se sustituirá por otro u otros de la misma especie u otra que se considere más adecuada por su ubicación y resistencia climática, en el valor resultante de aplicar el criterio de valoración que se deriva de la Norma Granada.

4. Los Planes Parciales recogerán la justificación de la adecuación de sus previsiones de ordenación y calificación pormenorizada a los niveles sonoros fijados por el Decreto 78/1999.

   Todos los nuevos sectores de suelo urbanizable se delimitan como Área de Sensibilidad Acústica Tipo II. En las Zonas próximas a las carreteras se delimitan Zonas de Transición Acústica en las que es previsible que se superen los niveles de ruido límite establecidos en el Decreto 78/1999. En las Zonas de Transición se permitirán niveles de ruido correspondientes a las Áreas de Sensibilidad Acústica

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Tipo III, y por tanto se permitirán usos del suelo con predominio de los correspondientes a estas Áreas.

En el Anexo justificativo del cumplimiento del Decreto 78/1999 se proponen con carácter no vinculante medidas que permiten reducir los niveles de ruido (motas y pantallas acústicas) y por tanto reducir la superficie de las Zonas de transición aquí establecidas. Los correspondientes Planes Parciales propondrán, en su caso, medidas alternativas que permitan reducir la superficie de las Zonas de Transición, garantizando los niveles establecidos en el Decreto.

5. Los correspondientes Planes Parciales de desarrollo de los sectores incluirán entre su documentación un estudio paisajístico, dada la alta calidad paisajística del territorio.

**Artículo 9.5.2 Condiciones específicas**

Las condiciones específicas establecidas para los distintos sectores señalados en los planos de ordenación, son las incluidas en las fichas siguientes, a las que se añade el aprovechamiento tipo de cada área de reparto.

En la ficha de cada sector se establece la superficie de sistemas generales adscritos al sector para su obtención.

| TABLA DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS Y SECTORES QUE INTEGRAN EL SUELO UBANIZABLE | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AREA | SECTOR | SUPERFICIE | | USO | INTENSIDAD (m2/m2 sin S.G.) | DENSIDAD (viv/ha) SOBRE SUPERFICIE | | APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR Y TIPO DEL AREA |
| | | SIN S.G | CON S.G | | | SIN S.G. | CON S.G | |
| 1 | 1 | 17.730 | 31.260 | RU3 | 0,36 | 17 | 9,64 | 0,36 |
| | 2 | 85.810 | 96.040 | RU3 | 0,36 | 17 | 15,19 | 0,36 |
| | 3 | 55.730 | 61.940 | RU3 | 0,36 | 17 | 15,30 | 0,36 |



PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | TOTAL | 159.270 | 189.240 | | 0,36 | 17 | 14,31 | 0,3029909 |
| 2 | 1 | 267.310 | 296.310 | RU3 | 0,36 | 17 | 15,34 | 0,36 |
| | TOTAL | 267.310 | 296.310 | | 0,36 | 17 | 15,34 | 0,3247680 |
| 3 | 1 | 124.340 | 144.480 | RMC | 0,39 | 22 | 18,93 | 0,39 |
| | TOTAL | 124.340 | 144.480 | | 0,39 | 22 | 18,93 | 0,3413317 |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE | | 550.920 | 629.410 | | 0,37 | 18,6 | 16,19 | |

AREA 1 PLANO 3-2 CLASE DE SUELO : Urbanizable

TOPONIMIA: El Berrocal

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente por Sectores.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

| SECTOR | SUPERFICIE (ha) | USO CARACTERIS-TICO | INTENSIDAD (m2/m2) | COEFICIENTE DE PONDERACION | | APROVECHAMIENTO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | USO Y TIPOLOGIA | ZONA | LUCRATIVO (ua) | MEDIO DEL SECTOR Y TIPO DEL AREA (ua/m2) | DIFERENCIA DEL MEDIO CON EL TIPO (ua/m2) |
| 1 | 1,773 | RU3 | 0,36 | 1 | 1 | 6.383 | 0,36 | 0,0570091 |
| SG | 1,353 | LUP | | | | | | |
| 2 | 8.581 | RU3 | 0,36 | 1 | 1 | 30.892 | 0,36 | 0,0570091 |
| SG | 1,023 | LUP | | | | | | |
| 3 | 5,573 | RU3 | 0,36 | 1 | 1 | 20.063 | 0,36 | 0,0570091 |
| SG | 0,621 | LUP | | | | | | |
| TOTAL AREA | 18,924 | RU3 | | | | 57.338 | 0,3029909 | |

.- SG: Sistema General

.- ua: Unidad de Aprovechamiento

.- Aprovechamiento del Sector (ua) = superficie sin Sistemas Generales Adscritos (m2) * intensidad (m2/m2) * coeficiente de ponderación (numérico).

.- Aprovechamiento lucrativo del Area de Reparto (ua) = suma de los aprovechamientos lucrativos de Sectores (ua)

.- Aprovechamiento medio de Sector (ua/m2) = aprovechamiento lucrativo de Sector (ua) / superficie sin Sistemas Generales Adscritos (m2)

.- APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO (us/m2): aprovechamiento lucrativo del Area de Reparto (ua)/ superficie incluídos Sistemas Generales (m2).

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| |
|---|
| AREA 1 SECTOR 1 CLASE DE SUELO: Urbanizable<br><br>TOPONIMIA: Navacerrada PLANO Nº : 3-2 PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN |
| EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de un único Plan Parcial por el Sistema de Cooperación |
| SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS (exteriores al Sector): Sistema General EL-1-1: 13.530 m2 de área pública de borde del río Navacerrada asignados al Sistema General de Espacios Libres.. |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESERVADO PARA LOS SISTEMAS GENERALES: 90 % de la cantidad resultante de aplicar el aprovechamiento tipo del área a la superficie de los sistemas generales. |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIO DEL SECTOR: el derivado de las condiciones específicas menos el correspondiente a los sistemas generales asignados. |
| CONDICIONES ESPECIFICAS:<br><br>.- Uso característico principal: residencial unifamiliar pareado<br><br>.- Uso característico secundario: residencial unifamiliar agrupado hasta un máximo del 35% del aprovechamiento lucrativo del Sector.<br><br>.- Edificabilidad bruta máxima de los usos lucrativos: 0,36 m2/m2 sobre la superficie del Sector sin Sistemas Generales<br><br>.- Edificabilidad neta máxima de los usos dotacionales de cesión: 0,7 m2/m2<br><br>.- Densidad bruta máxima sobre la superficie del Sector sin Sistemas Generales: 17 viv/ha.<br><br>.- Parcela mínima de los uso lucrativos (m2):<br><br>.- residencial unifamiliar pareado: 300<br><br>.- residencial unifamiliar agrupado: 200<br><br>.- Alturas máximas: dos plantas y bajo cubierta.<br><br>.- Cesiones mínimas:<br><br>.- 12% de la superficie bruta del Sector sin Sistemas Generales para Suelo Libre de Uso y Dominio Público..<br><br>.- 42 m2 por vivienda para dotaciones comunitarias.<br><br>.- la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo propio del Sector y el aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios iniciales del Sector y de sus Sistemas Generales adscritos, siendo este último el resultado de referir a la superficie bruta inicial del ámbito (Sector más Sistemas Generales) el 90 % del aprovechamiento tipo del Area de Reparto nº 1, para el Patrimonio Municipal de Suelo, totalmente urbanizado.<br><br>- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.<br><br>. Las aguas residuales se incorporarán a la EDAR de Santillana. La aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial estará condicionada a la ejecución y puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de Santillana.<br><br>. El caudal de pluviales se evacuará al cauce del Río Navacerrada.<br><br>. En los proyectos de urbanización se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación y que discurran por vaguadas afectadas por el sector, no se incorporen al sistema general de saneamiento.<br><br>. El desarrollo del sector asumirá las cargas que proporcionalmente se determinen por ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración, y abastecimiento de agua. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| |
|---|
| AREA 1 SECTOR 2 CLASE DE SUELO: Urbanizable<br><br>TOPONIMIA: Cercas del Indiano PLANO Nº : 3-2 PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN |
| EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de un único Plan Parcial por el Sistema de Cooperación |
| SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS (interiores al Sector): Sistema General EL-1-2: 10.230 m2 de área pública de borde del río Navacerrada asignados al Sistema General de Espacios Libres.. |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESERVADO PARA LOS SISTEMAS GENERALES: 90 % de la cantidad resultante de aplicar el aprovechamiento tipo del área a la superficie de los sistemas generales. |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIO DEL SECTOR: el derivado de las condiciones específicas menos el correspondiente a los sistemas generales asignados. |
| CONDICIONES ESPECIFICAS:<br><br>.- Uso característico principal: residencial unifamiliar pareado<br><br>.- Uso característico secundario: residencial unifamiliar agrupado hasta un máximo del 35% del aprovechamiento lucrativo del Sector.<br><br>.- Edificabilidad bruta máxima de los usos lucrativos: 0,36 m2/m2 sobre la superficie del Sector sin Sistemas Generales<br><br>.- Edificabilidad neta máxima de los usos dotacionales de cesión: 0,7 m2/m2<br><br>.- Densidad bruta máxima sobre la superficie del Sector sin Sistemas Generales: 17 viv/ha.<br><br>.- Parcela mínima de los uso lucrativos (m2):<br><br>.- residencial unifamiliar pareado: 300<br><br>.- residencial unifamiliar agrupado: 200<br><br>.- Alturas máximas: dos plantas y bajo cubierta.<br><br>.- Cesiones mínimas:<br><br>.- 12% de la superficie bruta del Sector sin Sistemas Generales para Suelo Libre de Uso y Dominio Público..<br><br>.- 42 m2 por vivienda para dotaciones comunitarias.<br><br>.- la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo propio del Sector y el aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios iniciales del Sector y de sus Sistemas Generales adscritos, siendo este último el resultado de referir a la superficie bruta inicial del ámbito (Sector más Sistemas Generales) el 90 % del aprovechamiento tipo del Area de Reparto nº 1, para el Patrimonio Municipal de Suelo, totalmente urbanizado.<br><br>- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.<br><br>. Las aguas residuales se incorporarán a la EDAR de Santillana. La aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial estará condicionada a la ejecución y puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de Santillana.<br><br>. El caudal de pluviales se evacuará al cauce del Río Navacerrada.<br><br>. En los proyectos de urbanización se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación y que discurran por vaguadas afectadas por el sector, no se incorporen al sistema general de saneamiento.<br><br>. El desarrollo del sector asumirá las cargas que proporcionalmente se determinen por ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración, y abastecimiento de agua. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| |
|---|
| AREA 1 SECTOR 3 CLASE DE SUELO: Urbanizable<br><br>TOPONIMIA: Berrocal Sur PLANO Nº : 3-2 PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN |
| EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de un único Plan Parcial por el Sistema de Cooperación |
| SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS (exteriores al Sector): Sistema General EL-1-3: área pública de pasillo verde en el lindero Sur del Sector desde la carretera de Mataelpino hasta la masa de Montes Preservados colindante Oeste del camino de Capellanía de 15 ml de ancho y superficie 6.210 m2 asignados al Sistema General de Espacios Libres. |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESERVADO PARA LOS SISTEMAS GENERALES: 90 % de la cantidad resultante de aplicar el aprovechamiento tipo del área a la superficie de los sistemas generales. |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIO DEL SECTOR: el derivado de las condiciones específicas menos el correspondiente a los sistemas generales asignados. |
| CONDICIONES ESPECIFICAS:<br><br>.- Uso característico principal: residencial unifamiliar pareado<br><br>.- Uso característico secundario: residencial unifamiliar agrupado hasta un máximo del 35% del aprovechamiento lucrativo del Sector.<br><br>.- Edificabilidad bruta máxima de los usos lucrativos: 0,36 m2/m2 sobre la superficie del Sector sin Sistemas Generales<br><br>.- Edificabilidad neta máxima de los usos dotacionales de cesión: 0,7 m2/m2<br><br>.- Densidad bruta máxima sobre la superficie del Sector sin Sistemas Generales: 17 viv/ha.<br><br>.- Parcela mínima de los uso lucrativos (m2):<br><br>.- residencial unifamiliar pareado: 300<br><br>.- residencial unifamiliar agrupado: 200<br><br>.- Alturas máximas: dos plantas y bajo cubierta.<br><br>.- Cesiones mínimas:<br><br>.- 12% de la superficie bruta del Sector sin Sistemas Generales para Suelo Libre de Uso y Dominio Público..<br><br>.- 42 m2 por vivienda para dotaciones comunitarias.<br><br>.- la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo propio del Sector y el aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios iniciales del Sector y de sus Sistemas Generales adscritos, siendo este último el resultado de referir a la superficie bruta inicial del ámbito (Sector más Sistemas Generales) el 90 % del aprovechamiento tipo del Area de Reparto nº 1, para el Patrimonio Municipal de Suelo, totalmente urbanizado.<br>.- Definición del lindero Sur del Sector: paralela Sur a 60 ml de la traza general del colector del Berrocal<br><br>- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.<br><br>. Las aguas residuales se incorporarán a la EDAR de Santillana. La aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial estará condicionada a la ejecución y puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de Santillana.<br><br>. El 80% del caudal de pluviales se evacuará al cauce del Arroyo de Fuentidueña y el 20% restante al cauce del Río Navacerrada.<br><br>. En los proyectos de urbanización se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación y que discurran por vaguadas afectadas por el sector, no se incorporen al sistema general de saneamiento.<br><br>. El desarrollo del sector asumirá las cargas que proporcionalmente se determinen por ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración, y abastecimiento de agua. |

| AREA 2 PLANO 3-2 y 3-3 CLASE DE SUELO : Urbanizable<br>TOPONIMIA: Las Hachazuelas | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de un único Sector. | | | | | | | | |
| CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO: | | | | | | | | |
| SECTOR | SUPERFICIE (ha) | USO CARACTE-RISTICO | INTENSIDAD (m2/m2) | COEFICIENTE DE PONDERACION | | APROVECHAMIENTO | | |
| | | | | USO Y TIPOLOGIA | ZONA | LUCRATIVO (ua) | MEDIO DEL SECTOR Y TIPO DEL AREA (ua/m2) | DIFERENCIA DEL MEDIO CON EL TIPO (ua/m2) |
| 1 | 26,731 | RU3 | 0,36 | 1 | 1 | 96.232 | 0,36 | 0,0352320 |
| SG | 2,900 | LUP | | | | | | |
| TOTAL AREA | 29,631 | | | | | 96.232 | 0,3247680 | |

.- SG: Sistema General

.- ua: Unidad de Aprovechamiento

.- Aprovechamiento del Sector (ua) = superficie sin Sistemas Generales Adscritos (m2) * intensidad (m2/m2) * coeficiente de ponderación (numérico).

.- Aprovechamiento lucrativo del Area de Reparto (ua) = suma de los aprovechamientos lucrativos de Sectores (ua)

.- Aprovechamiento medio de Sector (ua/m2) = aprovechamiento lucrativo de Sector (ua) / superficie sin Sistemas Generales Adscritos (m2)

.- APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO (us/m2): aprovechamiento lucrativo del Area de Reparto (ua)/ superficie incluídos Sistemas Generales (m2).

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| |
|---|
| AREA 2 SECTOR 1 CLASE DE SUELO: Urbanizable<br><br>TOPONIMIA: Las Hachazuelas PLANO Nº : 3-2 y 3-3 PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN |
| EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de un único Plan Parcial por el Sistema de Cooperación |
| SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS (interiores al Sector): Sistema General EL-2-1: área pública de pasillo verde de cornisa NorOeste de 30 ml de ancho y superficie 29.000 m2 asignada al Sistema General de Espacios Libres. |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESERVADO PARA LOS SISTEMAS GENERALES: 90 % de la cantidad resultante de aplicar el aprovechamiento tipo del área a la superficie de los sistemas generales. |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIO DEL SECTOR: el derivado de las condiciones específicas menos el correspondiente a los sistemas generales asignados. |
| CONDICIONES ESPECIFICAS:<br><br>.- Uso característico principal: residencial unifamiliar pareado<br><br>.- Uso característico secundario: residencial unifamiliar agrupado hasta un máximo del 35% del aprovechamiento lucrativo del Sector.<br><br>.- Edificabilidad bruta máxima de los usos lucrativos: 0,36 m2/m2 sobre la superficie del Sector sin Sistemas Generales<br><br>.- Edificabilidad neta máxima de los usos dotacionales de cesión: 0,7 m2/m2<br><br>.- Densidad bruta máxima sobre la superficie del Sector sin Sistemas Generales: 17 viv/ha.<br><br>.- Parcela mínima de los uso lucrativos (m2):<br><br>.- residencial unifamiliar pareado: 300<br><br>.- residencial unifamiliar agrupado: 200<br><br>.- Alturas máximas: dos plantas y bajo cubierta.<br><br>.- Cesiones mínimas:<br><br>.- 12% de la superficie bruta del Sector sin Sistemas Generales para Suelo Libre de Uso y Dominio Público..<br><br>.- 42 m2 por vivienda para dotaciones comunitarias.<br><br>.- la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo propio del Sector y el aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios iniciales del Sector y de sus Sistemas Generales adscritos, siendo este último el resultado de referir a la superficie bruta inicial del ámbito (Sector más Sistemas Generales) el 90 % del aprovechamiento tipo del Area de Reparto nº 1, para el Patrimonio Municipal de Suelo, totalmente urbanizado.<br><br>.- La delimitación del ámbito territorial del sector se ajustará a la correspondiente delimitación del Monte Preservado con el que linda.<br><br>- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.<br><br>. Las aguas residuales se incorporarán a la EDAR de El Endrinal.<br><br>. El caudal de pluviales se evacuará al cauce del Arroyo de Fuentidueña.<br><br>. En los proyectos de urbanización se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación y que discurran por vaguadas afectadas por el sector, no se incorporen al sistema general de saneamiento.<br><br>. El desarrollo del sector asumirá las cargas que proporcionalmente se determinen por ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración, y abastecimiento de agua. |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

AREA 3 PLANO 3-4 CLASE DE SUELO: Urbanizable.

TOPONIMIA: Los Linarejos Norte.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: directamente a través de un único Sector.

.- Delimitación del lindero SurOeste: pendiente de ajustar al deslinde oficial del límite Norte de la masa de Montes Preservados de los Linarejos actualmente en ejecución por parte de la Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de la Comunidad de Madrid a instancia del Ayuntamiento.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

| SECTOR | SUPERFICIE (ha) | USO CARACTE-RISTICO | INTENSIDAD (m2/m2) | COEFICIENTE DE PONDERACION | | APROVECHAMIENTO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | USO Y TIPOLOGIA | ZONA | LUCRATIVO (ua) | MEDIO DEL SECTOR Y TIPO DEL AREA (ua/m2) | DIFERENCIA DEL MEDIO CON EL TIPO (ua/m2) |
| 1 | 12,434 | RMC | 0,39 | 1 | 1 | 48.493 | 0,39 | 0,0486683 |
| SG | 1,773 | LUP/CO | | | | | | |
| AREA | 14,207 | | | | | 48.493 | 0,3413317 | |

.- SG: Sistema General

.- ua: Unidad de Aprovechamiento

.- Aprovechamiento del Sector (ua) = superficie sin Sistemas Generales Adscritos (m2) * intensidad (m2/m2) * coeficiente de ponderación (numérico).

.- Aprovechamiento lucrativo del Area de Reparto (ua) = suma de los aprovechamientos lucrativos de Sectores (ua)

.- Aprovechamiento medio de Sector (ua/m2) = aprovechamiento lucrativo de Sector (ua) / superficie sin Sistemas Generales Adscritos (m2)

.- APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO (us/m2): aprovechamiento lucrativo del Area de Reparto (ua)/ superficie incluídos Sistemas Generales (m2).

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

| |
|---|
| AREA 3 SECTOR 1 CLASE DE SUELO: Urbanizable<br><br>TOPONIMIA: Los Linarejos PLANO 3-4 PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN |
| EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de un único Plan Parcial por el Sistema de Cooperación |
| SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS (exteriores al Sector): EL-3-1: 17.736 m2 de área pública adscrita al Sistema General de Espacios Libres. CO 3.1.1: 1.187 m2 y CO 3.1.2: 1.217 m2 Sistema general de comunicaciones, glorieta ∅ 70 m de enlace con la carretera M-608. |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESERVADO PARA LOS SISTEMAS GENERALES: 90 % de la cantidad resultante de aplicar el aprovechamiento tipo del área a la superficie de los sistemas generales. |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIO DEL SECTOR: el derivado de las condiciones específicas menos el correspondiente a los sistemas generales asignados. |
| CONDICIONES ESPECIFICAS:<br><br>.- Uso característico principal : residencial multifamiliar<br><br>.- Uso característico secundario: residencial unifamiliar pareado con un mínimo de 104 viviendas.<br><br>.- Uso compatible: comercial en edificio exclusivo hasta un máximo de 2.200 m2 edificados.<br><br>.- Edificabilidad bruta máxima de los usos lucrativos: 0,39 m2/m2 sobre la superficie del Sector sin los Sistemas Generales.<br><br>.- Edificabilidad neta máxima de los usos dotacionales de cesión: 0,7 m2/m2<br><br>.- Densidad bruta máxima sobre la superficie del Sector sin Sistemas Generales: 22 viv/ha.<br><br>.- Parcela mínima (m2):<br><br>.- residencial multifamiliar: 1.500<br><br>.- residencial unifamiliar pareado: 375<br><br>.- comercial en edificio exclusivo: 1.000<br><br>.- Alturas máximas: dos plantas y bajo cubierta.<br><br>.- Cesiones mínimas:<br><br>.- 11% de la superficie bruta del Sector para Suelo Libre de Uso y Dominio Público en la fresneda NorEste y los márgenes del Arroyo de la Poveda.<br><br>.- 22 m2 por vivienda para dotaciones comunitarias en la fresneda NorEste.<br><br>.- la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo propio del Sector y el aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios iniciales del Sector, siendo este último el resultado de referir a la superficie bruta inicial del Sector el 90 % del aprovechamiento tipo del Area de Reparto , para el Patrimonio Municipal de Suelo, totalmente urbanizado.<br>**Observaciones**. El AR3-S1 limita con la Carretera de Moralzarzal a Collado Villalba que discurre superpuesta con la Cañada Real Segoviana.<br><br>En el caso de que se afecte a terrenos de la Cañada por los accesos al sector, se deberá remitir el Plan Parcial para su informe a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.<br><br>- **Red de Saneamiento**: Tipo Separativo.<br><br>. Las aguas residuales se incorporarán a la EDAR de El Endrinal.<br><br>. El caudal de pluviales se evacuará al cauce del Arroyo de la Poveda.<br><br>. En los proyectos de urbanización se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación y que discurran por vaguadas afectadas por el sector, no se incorporen al sistema general de saneamiento. |

. El desarrollo del sector asumirá las cargas que proporcionalmente se determinen por ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración, y abastecimiento de agua.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# TITULO 10º: NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

## CAPITULO 10.1 CONDICIONES GENERALES

### Artículo 10.1.1 Definición

Esta Norma regula la protección y conservación de los bienes inmuebles y espacios del término municipal de Moralzarzal, que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos u otros, son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los artículos 12.1.d) y 25, ambos de la Ley del Suelo de 1976, en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento y en los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo de 1976 en relación con el 87 del citado Reglamento.

El objetivo de protección ºy conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, incluidas en el cuerpo normativo de las NNSS, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en el presente Título.

La inclusión en el Catálogo de un determinado bien implica su exclusión del régimen general de edificación forzoºsa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados, tal y como se detalla más adelante.

La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias implicará para los bienes incluidos en el Catálogo, su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez de la declaración de utilidad pública que abre la vía de la expropiación forzosa que

eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

**Artículo 10.1.2 Tipos y Grados de Protección. Clasificación**

1. Articulación de la protección

   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.

2. Régimen de usos

   El establecido en el Artículo 6.2.2

3. Grados de protección individualizada de elementos

   Los establecidos en el Artículo 6.2.4, apartado 2.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 10.2 NORMAS COMUNES DE PROTECCION

### Artículo 10.2.1 Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra

Se definen seis diferentes tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito de los edificios y entornos incluidos en el Catálogo.

1. Obras de reconstrucción o reforma

   Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos.

   Se incluyen los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

   a) Obras de recuperación. Constituyen el grado máximo de conservación y tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender asimismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

      La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

      Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

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 cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructuras, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de su conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del Proyecto original) y detalles del Proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

b) Obras de acondicionamiento

Son aquéllas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

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 estructurantes

o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

c) 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 a la estructura portante, pero sin alterar las características formales ni funcionales del edificio.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas, salientes y vuelos, reparación y limpieza de canalones y bajantes, revocos de fachadas, pintura, reparación de cubiertas, saneamiento de conducciones y, además, operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

elementos dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, y otras.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

d) Obras de Reestructuración

Son aquéllas que tienen por objeto adecuar un edificio o parte del mismo a los usos a los que se destina, afectando a sus elementos estructurantes y alterando su morfología, pudiendo variar el número de viviendas y locales.

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, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznables, 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 lo 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

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

originalmente. A tal efecto el departamento competente en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid 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 de terminaciones.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elemento catalogado 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.

2. Obras de mantenimiento

Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, confortabilidad y ornato, sin alterar la estructura portante ni la distribución interior. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

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.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

3. 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, éste 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 cincuenta (50) por ciento y el total de las obras necesarias.

b) El coste de la reparación de los citados daños superior al cincuenta (50) por ciento del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del cincuenta (50) por ciento 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 de Madrid, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

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

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 10.2.2 <u>Obras permitidas según el grado de protección individualizada</u>**

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las que se establecen en el Artículo 6.3.7.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 10.2.3 Deberes de los propietarios de los inmuebles**

Se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble; los siguientes:

1. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
2. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta (50) por ciento del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
3. Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 182.1 de la Ley del Suelo de 1976 pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del cincuenta (50) por ciento del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

**Artículo 10.2.4 Colaboración municipal y autonómica**

El Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid dispondrán cuantos medios estén a su alcance para facilitar a los propietarios el cumplimiento del deber de rehabilitación.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# CAPITULO 10.3 CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

## Artículo 10.3.1 Efectos de la catalogación

La catalogación de los bienes identificados en el Catálogo significa la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la Ley ordena proteger.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo), y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (artículo 183 de la Ley del Suelo de 1976 y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Se declara mediante la inclusión en el Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica así mismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios que otorga la legislación vigente.

## Artículo 10.3.2 Deberes de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia, tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda, incluso en el supuesto de ruina previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino del inmueble en los términos del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en el Artículo 10.2.3.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

**Artículo 10.3.3 <u>Conservación subsidiaria y expropiación forzosa</u>**

En aplicación de las determinaciones de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, faculta a la Administración para proceder a la expropiación forzosa de aquellos bienes cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

**Artículo 10.3.4 <u>Estado ruinoso de los bienes catalogados</u>**

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

1. 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 cincuenta (50) por ciento del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el cincuenta (50) por ciento y el total de las obras necesarias.

2. El coste de la reparación de los citados daños superior al cincuenta (50) por ciento del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del cincuenta (50) por ciento y el total del coste presupuestado.

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas, tableros u otros) y cuantificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al cincuenta (50) por ciento.

En el segundo supuesto de los mencionados como causas, el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias, y su coste supere el cincuenta (50) por ciento del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste anual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores históricos, artísticos, etc., distintos del

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí que lo podrá sern por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse adecuada y justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

El apartado c) del artículo 183.2 de la Ley del Suelo de 1976, "circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición del inmueble", no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado, pues la catalogación, por sí sola, implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

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

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista el peligro inmediato para personas o bienes, dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos, tales como el desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos, y otras similares relativas a la seguridad de sus moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que, con carácter urgente, procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

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

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 10.3.5 Infracciones**

En aplicación del artículo 54.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística y del artículo 40 de la Ley 4/84 de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas en licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas del Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la Corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en el artículo 228.1 y 2 de la Ley del Suelo de 1976, en los artículos 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el 41 de la Ley 4/84 de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## CAPITULO 10.4 MODIFICACIONES DEL CATALOGO

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del mismo para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo, siguiendo igual tramitación que para la modificación de las Normas Subsidiarias.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

# CAPITULO 10.5 CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

## Artículo 10.5.1 Relación de elementos protegidos

Para cada uno de los elementos que se catalogan se relaciona su número de catálogo, su denominación y su nivel de protección, teniendo presente que se trata de elementos sometidos a protección individualizada en todos los casos.

| N1 DE CATALOGO Y ELEMENTO | GRADO DE PROTECCIÓN |
|---|---|
| 1. Villa Unifamiliar | |
| Calle Antón nº 40 | Estructural |
| 2. Casa de Velázquez o del Estanque | |
| Calle de la Salud nº 21 | Estructural |
| 3. Casa Grande | |
| Cruce de la Travesía Peñuela con | |
| la Avenida de la Salud | Estructural |
| 4. Villa Unifamiliar | |
| Plaza de la Fragua nº 6 | Ambiental A1 |
| 5. Iglesia Parroquial | |
| Glorieta del Caño nº 5 | Integral |
| 6. Fuente Municipal | |
| Glorienta del Caño | Estructural |
| 7. Edificio residencial | |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Calle Rondón nº 3 esquina

a la calle Escuadra — Ambiental A3

8. Edificio residencial

Travesía de Roseles nº 5 — Ambiental A3

9. Vivienda

Plaza de la Constitución nº 7

con vuelta a la calle Roseles — Ambiental A3

10. Vivienda

Calle de la Huerta nº 36 con vuelta a la calle Antón — Ambiental A4

11. Vivienda

Calle de la Huerta nº 34 con vuelta a la Travesía de la Cruz — Ambiental A4

12. Vivienda

Calle de la Iglesia nº 6 — Ambiental A4

13. Vivienda

Calle de la Iglesia nº 9 — Ambiental A4

14. Edificio residencial

Calle de la Iglesia nº 12 con vuelta a la calle Huerta — Ambiental A4

15. Vivienda

Calle de la Fuente nº 15 con vuelta a la calle del Arco — Ambiental A4

16. Cementerio y Ermita

Camino de Alpedrete, al suroeste del núcleo urbano — Integral

17. Apeadero del Ferrocarril de vía estrecha

Carretera M-615 de Moralzarzal a Mataelpino — Estructural

18. Casilla de Peones Camineros

| | |
|---|---|
| Via del Berrocal, entre las calles Peñazarzal y España | Estructural |

19. Fuente abrevadero de Regiones Devastadas.

| | |
|---|---|
| Calle Antón esquina con calle Collado Mediano | Estructural |

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

**Artículo 10.5.2.- <u>Relación de zonas urbanas protegidas</u>**

La protección abarca el ámbito del CASCO TRADICIONAL.

Será de aplicación la Ordenanza RMC con las siguientes condiciones particulares que aquí se establecen:

**1.- Fachadas**

Las fachadas serán predominantemente planas, desde su arranque hasta su coronación, tal y como dicta la tradición arquitectónica del Casco.

Su composición estará presidida por la relación entre paños macizos y puertas, ventanas y balcones, por los ritmos de su disposición, sus dimensiones y razones geométricas.

Esta composición se realizará en base a una serie de ejes verticales de simetría para los huecos y balcones. La relación de estos ejes con el eje vertical principal de composición de la fachada formará un ritmo modular claro y simple (no necesariamente simétrico) de las líneas verticales de la fachada, definido por la alteración de huecos y macizos. En esta composición se deberá incluir la organización de huecos de la planta baja aunque estén destinados a usos terciarios futuros.

La textura de los materiales de los paños macizos de la fachada será unitaria para toda la fachada con variantes en zócalos, basamentos, machones, esquinas y recercados.

Los acabados de los paños macizos serán obligatoriamente de piedra granítica de acabado tosco de corte (no de musgo) y/o de enfoscado blanco o de tonalidades claras de la gama de las tierras.

El acabado granítico ocupará en cualquier caso el basamento de la fachada, dependiendo su altura mínima de la configuración de los acabados pétreos de los edificios circundantes, con un mínimo en cualquier caso de 1,20 metros.

Si fuesen visibles desde la vía pública o desde un espacio libre de uso y dominio público, o si formasen parte de la panorámica del Núcleo y su entorno inmediato desde los alrededores del perímetro del Suelo Urbano y Urbanizable, las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las carpinterías exteriores podrán ser de perfiles metálicos, de madera o de plástico pintado. No se admitirán los perfiles metálicos en su color natural, ni acabados anodizados o con tratamientos similares.

Se prohibe el uso de todos aquellos elementos o cuerpos de edificación salientes que no se autoricen expresamente en los siguientes apartados.

**2.- Cuerpos salientes**

Se prohibe cualquier tipo de cuerpo saliente en planta baja a excepción de toldos y rótulos.

Los aleros serán de características similares a los existentes en la zona y su continuidad no se verá interrumpida por huecos verticales.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta se situarán en el plano de la cubierta inclinada y siempre por encima de la línea de alero continua, estando ésta formada al menos por tres hileras de tejas..

El vuelo máximo admisible será de 50 cm y el mínimo obligatorio de 40 cm, medidos ortogonalmente desde el plano de la alineación, e incluyendo, en ambos casos, el canalón de recogida de las aguas.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

Cuando existieran balcones en la última planta, se permitirá la prolongación del alero, siendo en este caso la dimensión máxima autorizada de 15 cm, medidos desde la línea exterior del correspondiente cuerpo volado y solo sobre él.

El canto máximo de los aleros será de 25 cm, sin incluir las tejas.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 40 cm medidos desde el plano de la alineación sin perjuicio de las limitaciones derivadas del ancho de calle y de acera.

El canto máximo autorizado será de 12 cm.

El frente máximo admisible será de 30 cm más que el ancho del correspondiente hueco.

Su traza y diseño deberán de ser adecuados al entorno en el que se sitúe la edificación.

Se prohíbe el uso de antepechos y balaustres de fábrica, y de todos aquellos elementos que distorsionen las claves ambientales del entorno.

Los antepechos serán, en general, metálicos de colores próximos al del hierro fundido, admitiéndose el gris plombagina y el negro. Se admitirán igualmente los antechos de cantería granítica calados y los de madera.

Se permitirá el empleo de rejas de protección en los huecos de fachada.

Su diseño y trazado deberá de hacer referencia a los modelos tradicionales.

Su dimensión en el cerramiento de protección de huecos en todas las plantas coincidirá como máximo con las dimensiones de los recercados del hueco y deberá situarse enrasada con el plano de fachada, o paralela al mismo no sobresaliendo más de 5 cm en planta baja.

Serán metálicas o de colores próximos al del hierro fundido, admitiéndose el gris plombagina y el negro.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

### 3.- Medianerías

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

La decoración de medianerías será obligación de quien construye en solar colindante, cuando por su causa aparezcan paños no decorados previamente.

### 4.- Cubiertas

Las cubiertas serán siempre inclinadas vertiendo aguas a la o las fachadas principales.

Las cubiertas serán de teja cerámica o de hormigón en color rojo, debiendo ser del mismo material todos los elementos complementarios y de remate, tales como las tejas para la formación de cumbrera, limas, etc.

La pendiente de la cubierta tendrá una inclinación máxima del 46%.

Los paños de cubierta serán planos y, por encima de ellos, sólo se autorizarán, aquéllos cuerpos necesarios para acoger chimeneas y conductos de ventilación.

No se permite la cubierta plana, ni la terraza de cubierta o de bajo-cubierta.

### 5.- Terrazas

No se permiten las terrazas.

### 6.- Toldos y rótulos publicitarios en fachadas

La altura máxima sobre rasante de los toldos extendidos será de 2,25 m sobre la acera o el terreno, o de 3,60 m sobre calzada cuando no exista acera. El saliente será menor al ancho de la acera menos 0,60 metros, o del 15% del ancho de la calle cuando no

exista acera o esta tenga un ancho menor de 1,00 m; o de 3,00 metros cuando la fachada dé frente a un espacio libre de uso público.

Se exceptúan los toldos sobre cesiones de ocupación de la vía pública por bares, cafeterías y similares, que ajustarán sus dimensiones a las propias de la concesión.

Se permiten los rótulos con las condiciones señaladas a continuación y siempre que estén realizados con materiales que reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética. Se prohibe, por tanto, los anuncios en tela u otros materiales de características similares en cuanto a su durabilidad.

- Los rótulos o anuncios luminosos salientes de fachada, además de cumplir las condiciones siguientes que les sean de aplicación, se situarán a una altura superior a 2,80 metros sobre la rasante de la acera o del terreno, o de 3,60 metros sobre la calzada cuando no exista acera. El Ayuntamiento podrá requerir para su instalación la notificación a los usuarios de locales o viviendas situados a menos de 20 metros del anuncio, y aprobar o no su instalación en función de la respuesta razonada de los vecinos, que habrá de producirse para surtir efecto dentro de los 14 días siguientes a la notificación.

- Los rótulos paralelos al plano de fachada tendrán un saliente propio máximo de 15 cm y podrán ocupar una faja de alto o ancho no superior a 90 metros. Sólo en el caso de edificios exclusivos de uso comercial, oficinas, industrial, recreativo u hotelero, podrán estos rótulos rebasar la línea de alero de fachada, disponiéndose como coronación de las mismas, con altura no superior a los dos metros.

  También podrán colocarse en estos casos en el plano de fachada, con mayores dimensiones de las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y no resulten antiestéticos con la composición de la fachada.

- Los rótulos normales al plano de fachada se situarán a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,50 metros, o de 3,60 metros sobre calzada

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427910 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

cuando no exista acera. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 metros o del 7% del ancho de calles sin aceras, con un máximo de 1,00 metros. Su altura o anchura será de 0,90 metros como máximo. En edificios exclusivos de uso comercial, oficinas, industrial, recreativo u hotelero, podrán ocupar una altura o anchura de hasta 1,40 metros.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

## 7.- Instalaciones en fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán no perjudicar la estética de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.

Las bajantes de aguas de lluvia no podrán sobresalir del plano de fachada al menos en todo el desarrollo de la planta baja

## 8.- Cerramientos

Tanto para los solares existentes como para los resultantes de derribos y para los terrenos que el Ayuntamiento disponga, éste podrá exigir cerramientos permanentes de 1,80 metros de altura como mínimo, situados en la alineación oficial y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Estas cercas deberán ser revocadas y pintadas o tratadas con otros materiales, de forma que su acabado sea estético y contribuya al ornato del núcleo.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales de planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado,

tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

### 9.- Conservación de elementos tradicionales

Toda solicitud de derribo y/o sustitución de una construcción en el ámbito del Casco Tradicional deberá ir acompañada de una reconstrucción documental detallada (fotografía o dibujo) de la construcción que se pretende eliminar.

Será obligatorio incluir en las nuevas edificaciones los elementos concretos de obra y materiales preexistentes de fachada que señale a tal efecto el Ayuntamiento previa motivación de su contribución a la definición de la memoria constructiva y arquitectónica del Núcleo.

En particular, será obligatorio reconstruir, conservar o incorporar, incluyéndolos en las fachdas de los nuevos edificios, los trabajos tradicionales de mampostería y cantería granítica de las fachadas preexistentes.

Esta inclusión en los nuevos edificios de elemento de los muros graníticos tradicionales preexistentes no tendrá que ser necesariamente mimética o museística, sino que, tanto en la adaptación modular de las fachadas a los estándares funcionales actuales de los programas residenciales y terciarios, como en la adaptación de las técnicas y materiales tradicionales a las tecnologías y exigencias económicas presentes, se deberá intentar llevar a cabo una síntesis creativa entre los valores ciclópeos tradicionales y las características de liviandad de las texturas exteriores actuales.

### Artículo 10.5.3 <u>Catálogo de bienes protegidos</u>

De cada uno de los elementos protegidos del término municipal de Moralzarzal se ha realizado una ficha en la que se indica denominación; situación dentro del término,

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)

nivel de protección, ya sea integral, estructural o ambiental; siglo en el que se edificó, número de plantas y estado de conservación en el que se encuentra.

PZA. de la constitución, 1 – TFNO. 918427900 Fax 918578055 – 28411 moralzarzal (madrid)