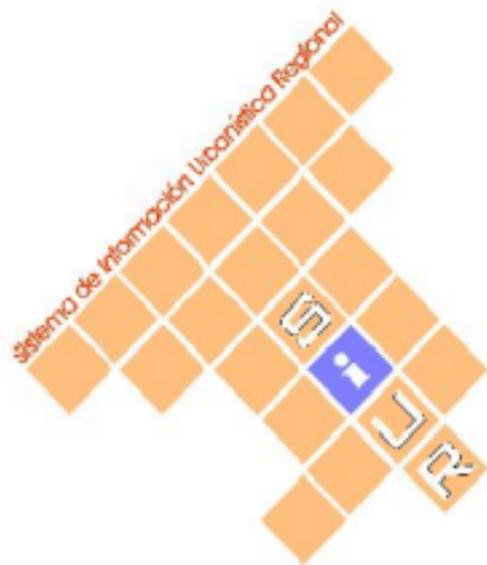


Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Corpa
1997



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional

Comunidad de Madrid



**Normas
Urbanísticas**

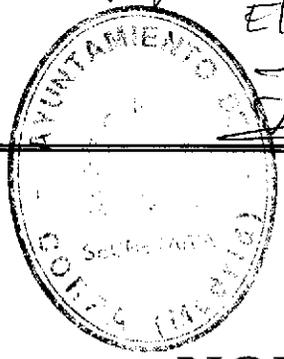
Ac. 92/97

SECRETARÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTES

Diligencia para hacer constar que este documento consta de 115 páginas.

*El Secretario
Juan Quiroga*

AYUNTAMIENTO DE CORPA
EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO
APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL
PLENO MUNICIPAL CELEBRADO EN
FECHA 07 MAYO 1996
EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE **CORPA**
COMUNIDAD DE MADRID
NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES
FEBRERO DE 1.997



COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

[Handwritten signature]



ÍNDICE

Parte I. Memoria

I.- Objetivos	02
II.- Diagnóstico y Estado actual	02
2.1.- Conclusión	03
2.2.- Propuesta	04
III.- Propuesta	05
3.1.- Memoria justificativa de la propuesta de ordenación	05
3.2.- Catálogos	06
IV.- Gestión	07
4.1.- Memoria de la propuesta de gestión	07
4.2.- Cuantificación del suelo	08

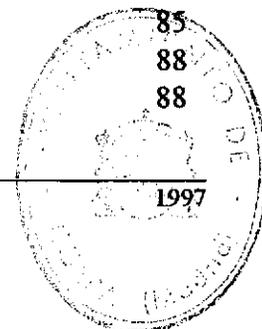
Parte II.- Normas Urbanísticas.

I.- Disposiciones de carácter general.	11
1.1.- Memoria justificativa.	11
1.2.- Ámbito de aplicación. Vigencia y efectos.	11
1.3.- Revisión, modificación y suspensión de las Normas.	12
1.4.- Normativa complementaria.	13
1.5.- Contenido de las presentes Normas.	14
1.6.- Normas de interpretación.	14
II.- Desarrollo de las normas urbanísticas.	16
2.1.- Condiciones generales.	16
2.2.- Tipos de Planes y Proyectos.	16
III.- Normas generales de urbanización.	21
3.1.- Red viaria en suelo urbano.	21
3.2.- Red viaria en suelo urbanizable.	23
3.3.- Red viaria en suelo no urbanizable.	24
3.4.- Zonas verdes y espacios libres.	24
3.5.- Equipamiento.	25
IV.- Normas generales de edificación.	26
4.1.- Condiciones de la parcela.	26
4.2.- Condiciones que afectan a las construcciones.	29
4.3.- Condiciones de ocupación de la parcela por edificación	30
4.4.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.	31
4.5.- Condiciones de volumen y forma del edificio.	32
4.6.- Normas generales de uso.	36
4.6.1.- Clases de usos.	37
4.6.2.- Condiciones generales de cada uso.	40





V.- Desarrollo y Gestión de las NNSS.	
5.1.- Ámbitos de actuación.	47
5.2.- Sistemas de actuación.	47
5.2.1.- Sistema de compensación.	48
5.2.2.- Sistema de cooperación.	50
5.2.3.- Sistema de ejecución forzosa	53
5.2.4.- Sistema de expropiación.	54
5.2.5.- Cesiones obligatorias.	55
5.2.6.- Costes y conservación de la urbanización.	55
5.2.7.- Derecho a edificar.	56
5.3.- Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.	57
5.3.1.- Licencia de parcelación.	58
5.3.2.- Licencia de urbanización.	58
5.3.3.- Licencia de edificación (obra mayor).	58
5.3.4.- Licencia de edificación (obra menor).	59
5.3.5.- Licencia de primera ocupación.	60
5.3.6.- Licencia de apertura.	62
5.3.7.- Caducidad y prórroga.	62
5.3.8.- Órdenes de ejecución.	63
5.3.9.- Declaración de estado ruinoso.	63
VI.- Régimen general del suelo.	65
6.1.- Clasificación.	65
6.2.- Calificación.	66
6.3.- Normas particulares para el suelo urbano.	66
6.3.1.- Unidades de gestión.	66
6.4.- Normas particulares para el suelo urbanizable.	67
6.4.1.- Condiciones generales	67
6.5.- Normas particulares para el suelo no urbanizable.	69
6.5.1.- Usos admitidos y prohibidos.	69
6.5.2.- Parcelaciones rústicas.	70
6.5.3.- Construcciones e instalaciones.	70
6.5.4.- Concepto de núcleo de población.	72
6.5.5.- Normas de protección para el suelo no urbanizable	73
6.5.5.1.- SNU Protegido. Clase I "Espacios Protegidos"	73
6.5.5.2.- SNU Protegido. Clase II "Espacios forestales en régimen especial"	76
6.5.5.3.- SNU Protegido. Clase III "Espacios de interés forestal y paisajístico"	79
6.5.5.4.- SNU Protegido. Clase IV "Espacios de intrés edafológico y agrícola".	81
6.5.5.5.- SNU Protegido. Clase V. "Espacios rurales con restricciones de uso"	83
6.5.5.6.- SNU no Protegido o Común.	85
VII.- Ordenanzas para el suelo urbano.	88
7.1.- Ordenanza 1. Manzana Compacta de Casco.	88





7.2.- Ordenanza 2.	90
7.2.1.- Grado 1. Edificación Intensiva.	91
7.2.2.- Grado 2. Unifamiliar Extensivo.	93
7.3.- Ordenanza 3. Edificación Agrupada/V.P.O.	94
7.4.- Ordenanza 4. Equipamiento.	95
7.5.- Ordenanza 5. Espacios libres y zonas verdes.	96
VIII.- Suelo industrial. SAU-1	96
8.1.- Definición	96
8.2.- Características y condiciones de uso y edificación	98
8.3.- Gestión	99
IX.- Anejos.	99
9.1.- Fichas de la unidades de ejecución.	99

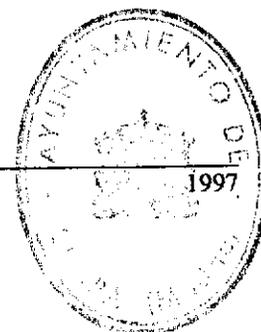
Parte III.- Normativa de Protección.

I.- Introducción.	106
II.- Condiciones para la Protección del Patrimonio Arqueológico	107
2.1.- Objeto, definición y localización de áreas de interés	107
2.1.1.- Objetivo	108
2.1.2.- Valor arqueológico	108
2.1.3.- Áreas de interés arqueológico	109
2.2.- Normas de actuación y protección	109
2.2.1.- Normas para áreas A	111
2.2.2.- Normas para áreas B	112
2.2.3.- Normas para áreas C	112
2.3.- Normas de inspección y conservación	113
2.3.1.- Definición de áreas	113

Parte IV.- Planos.

- I.- Planos de Información.
- P.- Planos de Planeamiento.

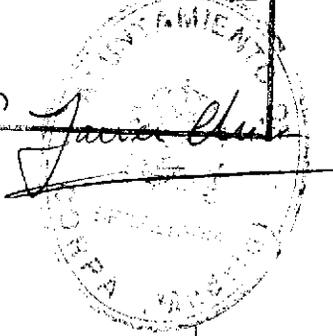
Parte V.- Información Pública y Alegaciones.





AYUNTAMIENTO DE CORPA
COMUNIDAD DE MADRID
OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO
APROBADO PREVISIONALMENTE POR EL
PLENO MUNICIPAL CELEBRADO EN
FECHA 0 / MAYO 1996

EL SECRETARIO



Diligencia para hacer constar que este documento consta de 94 paginas.

El Secretario

Javier Alonso

PARTE II.- NORMAS URBANÍSTICAS



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

[Handwritten signature]

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN TERCERA DE

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL

I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID

19 DIC. 1997 18 DIC. 1997

FECHA: 10 JUN. 1997

MADRID 1 JUN. 1997

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

1.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución de 18-4-1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución de 18-4-1989, B.O.C.M. 5-5-1989)



Las presentes NNSS como revisión de las anteriores, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio, de acuerdo con el nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1997 en lo sucesivo TRLS, cuyo objeto es el territorio del Termino Municipal de CORPA, donde establece las distintas categorías del suelo, delimitando las posibilidades urbanísticas inherentes al derecho de propiedad del suelo, así como los derechos y deberes condicionantes de su ejercicio.

1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN: VIGENCIA Y EFECTOS.

Las presentes Normas son de aplicación en la totalidad del Termino Municipal de Corpa, entrando en vigor a los quince días siguientes al de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de la aprobación definitiva, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad.

Estas Normas, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan una vez publicada la aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas, Planes y Proyectos que las desarrollan, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a sus propiedades.

Igualmente estarán obligados, ya sean persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento de todos sus términos y determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Una vez que entren en vigor las Normas, quedarán declaradas de utilidad pública las obras que estén previstas, con fines de expropiación o imposición de servidumbre y la necesidad de

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

[Handwritten signature]



ocupación de edificios y terrenos que sean destinados por estas Normas al desarrollo de viales, servicios públicos, construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, así como las superficies necesarias de influencia sobre las obras previstas para asegurar el pleno rendimiento y valor de estas.

1.3.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LAS NORMAS.

Se procederá a la Revisión de las presentes Normas Subsidiarias, cuando sea necesario adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinantes estructurales, pudiendo entonces acordar la revisión o modificación puntual de las mismas.

1.3.1.- Revisión de las Normas.

La Revisión de las Normas tendrá lugar en los siguientes casos:

1. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto al previsto en estas Normas.
2. Circunstancias demográficas o económicas, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
3. Escasez o agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
4. Variaciones en la clasificación del suelo que no corresponden al interés general municipal o comarcal.
5. Variaciones que tengan por objeto el aumento de edificabilidad o densidad en alguna zona, o disminución de la superficie destinada a espacios verdes o equipamientos de uso público y que no responden al interés general municipal o comarcal.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE



6. Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo, que alteran la imagen y no responde al interés general del Municipio.
7. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial o alguno de sus elementos estructurantes.
8. Cuando tenga lugar el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución.

Para proceder a la Revisión de las Normas Subsidiarias será necesario el acuerdo por mayoría absoluta del Pleno del Ayuntamiento.

1.3.2.- Modificación Puntual.

Se entiende por Modificación Puntual la variación o alteración de algún elemento determinante de las Normas Subsidiarias, que no afecten a la estructura general ni a los elementos estructurantes.

1.3.3.- Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales, debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, este podrá suspender la vigencia de las Normas Subsidiarias, o de los Planes o Proyectos que lo desarrollen, en la forma, plazos y efectos de acuerdo con el T.R. de la Ley del Suelo (Artº 130), en todo o parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.4.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

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

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

Normas Subsidiarias de Corpa

EL TÉCNICO
 INFORMANTE





De carácter básico será la aplicación del T.R. de la Ley del Suelo de 1992 así como sus Reglamentos y Normas que lo desarrollen; ley de reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo; Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid; Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, Ordenación Territorial y demás disposiciones y normas e instrumentos que las desarrollen.

1.5.- CONTENIDO DE LAS PRESENTES NORMAS.

Las presentes Normas Subsidiarias se compone de los siguientes documentos:

- Información Urbanística, constituida por planos y memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Normas Urbanísticas y de Protección.
- Planos de Información y de Ordenación.
- Información Pública.
- Catálogos

1.6.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

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

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor). Si existiera diferencia entre las mediciones de los planos y la realidad, prevalecerá esta última.

Si existiesen contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas de carácter regulador, y los Planos de Información y la memoria, de carácter más informativo o justificativo, prevalecen aquellas sobre éstas.

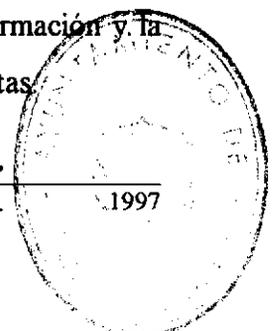
Normas Subsidiarias de Corpa

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
REFORMANTE





Por último con carácter general en cualquier supuesto de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayor espacio público, mayor grado de protección ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y practicas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

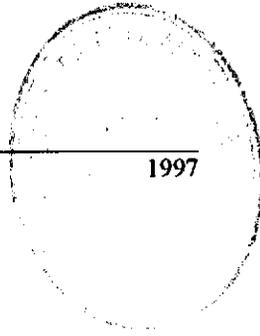
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

Normas Subsidiarias de Corpa

EL TÉCNICO
RECORRIENTE



1997



II.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

2.1.- CONDICIONES GENERALES.

Estas Normas se aplicarán de acuerdo con las determinaciones que se establecen en las Normas Específicas para cada clase de suelo. El Ayuntamiento o la Administración actuante podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas.

2.2.- TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

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

Tipos: Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas Subsidiarias son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
28 MAYO 1997
DOCUMENTO INFORMADO



1. Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la Ley del Suelo Artº 92 y Reglamento de Planeamiento Artº 69 y 70, además de:

- Ámbito de Actuación.
- Determinaciones de las NNSS o PP correspondiente.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se intervenga.
- Definición y diseño de elementos complementarios (acabados, texturas, coloraciones, pasos de peatones, etc).
- Plazos de ejecución, terminación y recepción provisional.

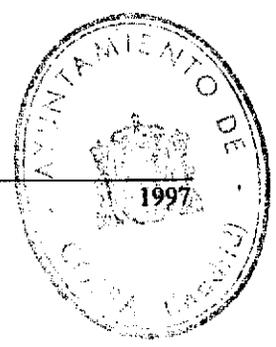
Como garantía para el cumplimiento de los compromisos asumidos por el promotor del suelo, se depositará un 6% sobre el presupuesto del proyecto, requisito imprescindible para poder iniciar cualquier acción en las Unidad de Ejecución.

Sus modificaciones se ajustarán a lo que establece el Artº 5.3 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid. En lo referente a utilización, procedimiento y plazos de constitución, cancelación y devolución regirá lo dispuesto en los Artº 6 a 8 de dicha Ley.

Las competencias y trámites para su formulación vienen reguladas por el Artº 141 del Reglamento de Planeamiento.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL VICE
 INFORMANTE





2.- Proyectos de Obras Ordinarias.

De acuerdo con el Artº 67.5 del Reglamento de Planeamiento, contendrán las determinaciones requeridas para una correcta ejecución, desarrollando las Normas Generales de Urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones de las NNSS y del Catalogo de Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se interviene proponiendo la solución más adecuada para conservar el paisaje, perspectiva o singularidades topográficas.
- Definiciones y diseño de elementos complementarios.

Se tramitará ante el Ayuntamiento, quien acordará sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

Las competencias y trámites serán semejantes a los establecidos para Proyectos de Urbanización.

3.- Proyectos de Reparcelación.

Los Proyectos de Reparcelación incluirán la documentación referida en los Artº 82 a 84 del Reglamento de Gestión -en lo sucesivo RG-.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas matrices y de la resultantes se redactará a escala 1:500.

La tramitación se hará de acuerdo con el Capítulo IV del Título III del RG.

El procedimiento abreviado se determina en el Capítulo V del Título III del RG.



4.- Proyecto de Compensación.

Los Proyectos de Compensación incluirán las determinaciones del Artº 172 del Reglamento de Gestión, así como los planos de las fincas afectadas y de las resultantes adjudicadas a escala 1/500.

La formulación correrá a cargo de la Junta de Compensación o propietario único, tramitados conforme al Artº 174 del RG.

5.- Proyecto de Expropiación.

Los Proyectos de Expropiación Forzosa para la ejecución de sistemas generales y actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a los Artº 197 y 198 del RG.

En suelo Urbano o Urbanizable se aportarán planos descriptivos de las fincas afectadas a escala 1:500, y en Suelo No Urbanizable a escala 1/2000 o 1/5000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

6.- Proyecto de Parcelación.

La parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviera incluida en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación, siendo el contenido de dicho proyecto el siguiente:

- Memoria informativa y justificativa.
- Documentación acreditativa de la titularidad de lo terrenos.
- Plano de situación a escala 1/10000 o más detallada en relación al término municipal, sobre la cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de las resultantes sobre cartografía oficial



de la Comunidad de Madrid, a escala 1/5000 o más detallada de la finca matriz, y segregadas a escala 1/2000, en Suelo Rústico, y a escala 1/2000 de la finca matriz, y segregadas a escala 1/500 en Suelo Urbano o Urbanizable.

- Si la parcelación conlleva reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incluirán las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes con su superficie, uso y aprovechamiento.

Los proyectos de parcelación rústica o urbana se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias.

7.- Proyecto de Edificación.

Se desarrollará con las especificaciones necesarias para la correcta y completa ejecución del edificio, de acuerdo además con las normas generales de edificación y aplicación de las correspondientes Ordenanzas urbanísticas, así como las propias aplicables a la buena construcción de cada edificio en relación a su uso.

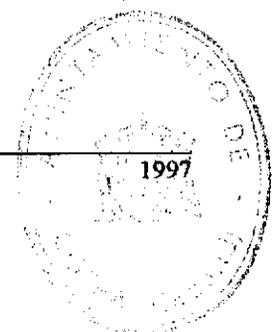
Además deberán justificar suficientemente el cumplimiento de cualquier tipo de normativa oficial, tanto de ámbito estatal como regional ó local, que le sea de aplicación.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1937

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE





III.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Estas Normas Generales de Urbanización, son de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria, independientemente de la clase de suelo en que se sitúen.

El espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público), y no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior accesible la intervención municipal garantizará las funciones de paso, plantación de arbolado y vegetación, canalización de servicios urbanos, necesarios para el desarrollo del contenido de las presentes Normas Subsidiarias, con el adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante el cierre exterior.

El espacio exterior se califica en:

- Red viaria en suelo urbano.
- Red viaria en suelo no urbanizable.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.

3.1.- RED VIARIA EN SUELO URBANO.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada como coexistencia de ambos modos de transporte.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE





1. Sendas públicas para peatones.

Tendrán una pavimentación uniforme, continua y sin desniveles, permitiendo el acceso excepcional de vehículos, a los residentes y a los servicios de urgencia.

La pendiente transversal no será superior al 2%, y la longitudinal al 8%, creando un itinerario alternativo en el caso de que se superen estas pendientes, en el que se supriman las barreras arquitectónicas, para uso normal de personas con movilidad reducida.

2. Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características indicadas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, con interposición de bordillo de altura no superior a 17 centímetros, adecuándose en cualquier caso a la Ley 8/93 de la Comunidad de Madrid, de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Se definen dos tipos diferentes de perfiles:

- tipo X: 10 m entre alineaciones; 1,20 m de acera en cada margen.
- tipo Y: 8 m entre alineaciones; 1,20 m de acera en cada margen.

3. Vados permanentes.

Los autorizados en las calles con separación de tránsito, se solucionarán rebajando el bordillo y creando una rampa suave en un desarrollo de 40 centímetros a cada lado del espacio longitudinal previsto de paso.

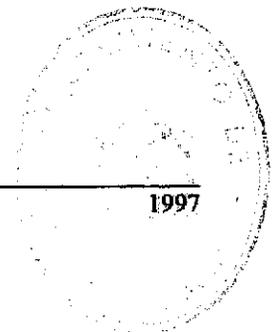
4. Canalizaciones de infraestructura.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO





5. Alumbrado público.

Podrá ser de brazo horizontal o de báculo vertical.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 metros de la fachada, con una altura no inferior a tres metros.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando diseño y tamaño con el emplazamiento y altura.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas, cuando la distancia entre alineaciones supere los cinco metros.

3.2.- RED VIARIA EN SUELO URBANIZABLE.

El trazado de la trama viaria en la única unidad de ejecución prevista en Suelo Apto para Urbanizar tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- Ubicación de dicha unidad en un cruce de vías regionales que servirán de soporte a la red interior.
- El perfil tipo del viario interior estará definido por calzadas de 10 m de ancho y aceras de 1,20 m a cada lado.
- En el caso de proyectar vías con fondos de saco, el diámetro mínimo de los mismos será de 15 m más 1,20 m de acera perimetral.
- El alumbrado público se proyectará con báculos verticales de una altura no inferior a 6 m.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO



- En el Plan Parcial se exigirá que las instalaciones sean las adecuadas a las dimensiones físicas de la unidad de ejecución proyectada.

3.3.- RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Carretera.

Los márgenes de carretera comarcal están sometidos a las limitaciones y servidumbres determinadas por la Ley de Carreteras 3/91, que define la zona de dominio público en una banda de tres metros a cada lado, desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 15 metros, en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posibilidad de localizar sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 metros de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de un metro de ancho.

2. Caminos.

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

3.4.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Constituyen los espacios exteriores accesibles destinados a la estancia y paseo de las personas, son espacios abiertos o urbanos, cuya finalidad es crear espacios ambientales de uso público, que pueden incorporar formaciones vegetales e incluso mobiliario urbano para conseguir la calidad deseada.

1. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar tanto en la ejecución del mobiliario urbano, como los prefabricados que se reciban serán armoniosos, cuidando especialmente su terminación, evitando aristas vivas,

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO,
 PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO



y demás características que atenten contra la seguridad de las personas en el uso de dichas instalaciones.

2. Arbolado.

El arbolado se dispondrá en masas o alineaciones, y en el caso de disponerse en alcorques, este no medirá menos de un metro cuadrado, con una excavación de un metro cúbico.

3. Infraestructuras.

La red de riego se adecuará a la utilización del agua de escorrentía procurando un riego natural, reduciendo el consumo de agua y coste de mantenimiento.

3.5.- EQUIPAMIENTO.

Los distintos tipos de equipamiento se dispondrán de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que potencie la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrán hidrantes en los espacios exteriores, de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, y por tanto deberá hacerse en espacios privados, bien en la propia parcela, o bien en espacios comunales, siendo la superficie de una plaza de aparcamiento para un vehículo 4.5 metros de longitud por 2.2 metros de latitud como máximo.

Seguridad. Toda edificación deberá ser identificable de forma clara y visible de día y de noche, disponiéndose adecuadamente el nombre de la calle y el número del edificio.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
PLANIFICACIÓN REGIONAL

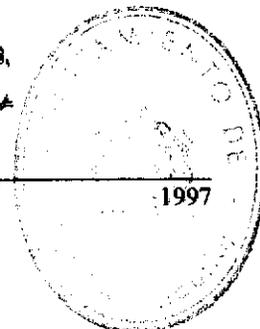
28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

1997

Normas Subsidiarias de Corpa

EL TÉCNICO
INFORMANTE





IV.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que han de regular la edificación, y afectarán tanto a la parcela como a la construcción, independientemente de la clase de suelo sobre el que se localiza.

La capacidad de edificar en un terreno, vendrá condicionada por la clasificación del área en la que se encuentra, la calificación urbanística que le asignan las NNSS, y estará sometida en cualquier caso a la petición y concesión de la oportuna licencia municipal.

4.1.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable, entendiéndose como parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

1. Alineaciones oficiales.

Son las definidas, en su caso, por los planos de ordenación que forman parte de la NNSS.

Definen:

- Los límites de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos (red viaria y espacios libres).
- La separación entre zonas de distinta ordenanza.
- La delimitación de los equipamientos.

2. Parcela.

Se define como aquella porción de suelo objeto de delimitación con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y urbanización.

Normas Subsidiarias de Corpa

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 MEDIANTE





3. Parcela Edificable.

Es la parcela definida anteriormente, o parte de ella, que queda dentro de la delimitación de alguna zona de ordenanza, cumple con las condiciones urbanísticas fijadas por las Normas Subsidiarias para dicha zona, y que una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de edificarse.

La parcela edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- La parcela resultante, no tiene porque coincidir necesariamente con la unidad de propiedad.
- Cumplirá las condiciones mínimas de superficie y dimensiones determinadas por las NSS para cada ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- Se prohíbe expresamente las divisiones de parcela que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

3.1.- Se consideran edificables aquellas parcelas singulares, señaladas en el plano P5, que por sus condiciones particulares es preciso considerar desde un punto de vista urbanístico como parcelas únicas, indivisibles y en ningún caso reparcelables a todos los efectos salvo en el que caso de que se proceda a modificar puntualmente las presentes normas al objeto de determinar su accesibilidad y sus condiciones urbanísticas

4. Frente de Parcela.

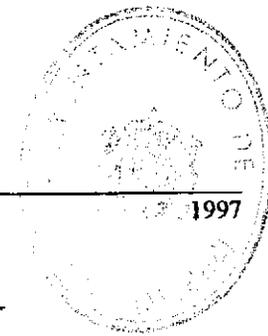
Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida sobre la alineación oficial exterior.

Se entiende por frente mínimo, el menor permitido para que pueda considerarse una parcela edificable.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO





5. Fondo de Parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela.

6. Patio de parcela.

Es el espacio definido por el fondo máximo del edificio y los linderos del solar. En caso de que al mismo se abran huecos correspondientes a locales o habitaciones vivideras, su forma será tal que permita la inscripción de un círculo de al menos 300 cm de diámetro.

7. Ancho de calle o distancia entre alineaciones.

Es la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable.

8. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca.

9. Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela con uso privado.

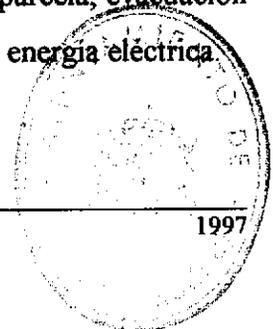
10. Espacios libres públicos.

Son los integrantes de los espacios libres de dominio público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que tienen uso público.

11. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos por las Normas Subsidiarias, para poder considerarse parcela edificable, se encuentra totalmente urbanizada, y por tanto cuenta con todos los servicios exigibles como viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando al menos el frente de parcela, evacuación de aguas residuales, abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
PLANIFICACIÓN REGIONAL





4.2.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las condiciones que afectan a las construcciones pueden ser en relación a su situación dentro de las parcelas, al aprovechamiento que les corresponde, o a su forma y volúmenes.

4.2.1.- CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Las construcciones en cada parcela edificable estarán sujetas a las condiciones de separación que para las mismas se determinan en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

1.- Retranqueo de fachada.

Es la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela; este espacio quedará libre de toda edificación sobre y bajo rasante.

2.- Retranqueo a lindero.

Es la distancia mínima que debe separar la edificación de los linderos de la parcela.

3.- Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

4.- Área de movimiento.

Es el área dentro de la cuál puede situarse la edificación, y es consecuencia de aplicar los retranqueos, a fachada y linderos, de la ordenanza aplicada a la zona concreta de actuación.

5.- Fachada de la construcción.

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos sobre rasante que cierran el edificio, y se encuentra más próximo a la alineación exterior.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO





6.- Línea de fachada.

Se entiende por línea de fachada la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general salvo que la ordenanza obligue a retranquear la edificación, coincidirá con la alineación oficial exterior.

7.- Alineación fija de fachada.

Es la alineación definida en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, que coincidirá con la línea de fachada de la construcción, salvo que la ordenanza obligue a guardar retranqueo.

4.3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

1.- Ocupación.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las diferentes plantas sobre un plano horizontal, de la que se descontará la correspondiente a patios de parcela. La ocupación será inferior o igual a la superficie máxima ocupable, que la ordenanza determine en cada zona.

2.- Superficie máxima ocupable.

Es la superficie susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a la separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

3.- Coeficiente de ocupación.

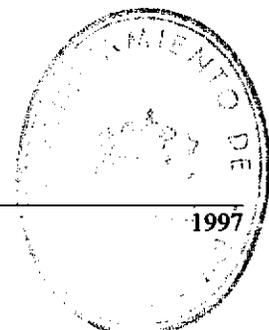
Es la relación entre la superficie máxima ocupable y la parcela edificable.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 RESPONSABLE





4.4.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela. Son de aplicación a todas las obras de nueva edificación así como a las que se ejecuten en edificios, que supongan capacidad para alterar la superficie total edificada.

1.- Superficie edificada por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán patios interiores que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro.

2.- Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas en cada planta del edificio, que siempre será menor o igual a la superficie máxima edificable.

3.- Superficie útil.

Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales que delimitan un local o zona para el uso a que se destina, siendo la superficie útil de la planta, la suma de las correspondientes a los locales que la integran.

4.- Superficie máxima edificable.

Es la superficie máxima que puede construirse en una parcela sobre el terreno.

5.- Coeficiente de edificabilidad.

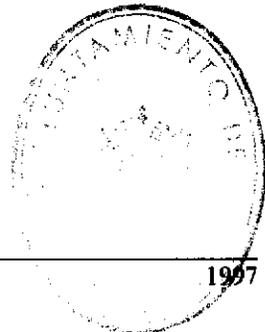
Es la relación entre la superficie total edificable y la parcela edificable.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE



1997



4.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DEL EDIFICIO

Las condiciones de volumen y forma definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

1.- Sólido capaz.

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual se inscribe la edificación que sobresalga del terreno.

2.- Altura del edificio.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medido desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto de la cubierta y se define en metros y número de plantas.

3.- Altura de cornisa.

Es la que se mide desde la rasante de la acera hasta la intersección de la cara inferior del forjado horizontal que define el alero con el plano de fachada del edificio. Dicha medición se efectuará en el punto medio de la fachada.

4.- Altura de coronación.

Es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

5.- Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen o rasante, incluida la planta baja.

6.- Altura máxima.

Es la señalada en planeamiento como valor límite de la altura de edificación, correspondiendo como tal, la altura de cornisa.

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO



7.- Altura de piso.

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

8.- Altura libre de piso.

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.

9.- Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad, pudiéndose distinguir los siguientes tipos:

9.1.- Sótano

Es el espacio cuyo techo está por debajo de la rasante de la acera ó sobresaliendo por encima, no sobresale la cara inferior de aquél más de 1 m respecto dicha rasante; dicha medición se tomará en el punto medio de la fachada.

Cuando la rasante de la calle tenga pendiente dicha la medición se hará en cualquier caso en el punto medio. En el caso de que el solar, por ser de esquina, dé a dos calles diferentes, la medición se hará desde la calle más baja.

9.2.- Semisótano.

Es el espacio bajo rasante cuya cara inferior del techo supere el metro de altura respecto a la rasante de la acera, siendo en cualquier caso dicha altura inferior a la mitad de la altura libre del espacio en cuestión, tomando siempre el punto medio de la fachada como punto de medición.

En el caso de que el techo de dicho espacio supere las limitaciones definidas en el párrafo anterior, se considerará como planta baja, si la altura desde el suelo hasta la rasante de la calle es en algún punto inferior a 17 cm ó inferior a 40 cm en más del 50% del frente de fachada.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

1997

EL TÉCNICO
FIRMANTE





9.3.- Baja.

Planta que en más del 50% de sus superficie edificada es coincidente con la cota de la rasante de la acera ó difiere de ella en más ó en menos de 40 cm.

9.4.- Piso.

Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

9.5.- Atico.

Ultima planta del edificio, cuando la superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y la fachada se encuentra en otro plano re-tranqueado respecto al de fachada del edificio a una distancia no inferior a la altura de piso de dicha planta.

9.6.- Bajo cubierta.

Planta abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado horizontal correspondiente al alero y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

10.- Tipologías edificatorias.

10.1.- Edificación aislada.

Es la que se encuentra exenta en el interior de una parcela independiente, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes y con acceso exclusivo desde la vía pública.

10.2.- Edificación adosada.

Es la situada en parcela independiente, en continuidad con otra edificación, distinguiéndose dos tipos:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO





1.- Edificación en hilera.

Son aquellas edificaciones adosadas, que tienen una línea de edificación coincidente con la alineación oficial exterior, o retranqueada a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la calle.

2.- Edificación agrupada.

Es la edificación adosada, que a diferencia del tipo anterior no ocupa todo el frente de calle.

10.3.- Edificación pareada.

Es la edificación adosada formada únicamente por dos edificios con un lindero común encontrándose exentos por el resto de sus fachadas.

10.4.- Edificación cerrada entre medianerías.

Es la que estando construida en una única parcela, tiene líneas coincidentes, al menos con las propiedades colindantes laterales y con la alineación oficial.

11.- Cómputo de plantas.

Para las distintas plantas que componen el edificio se efectuará un doble cómputo:

11.1.- En altura.

Para el cómputo del número de plantas se contabilizarán aquellas que tengan más del 50% de su suelo por encima de la rasante de la calle.

11.2.- En edificabilidad.

Todas las plantas computarán al 100%, excepto los semisótanos que computarán al 60% y los sótanos que no computarán en ningún caso.

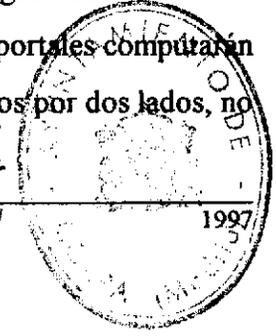
Las terrazas, balcones volados, porches cubiertos ó soportales computarán al 100% si están cerrados por 3 lados, al 90% si están cerrados por dos lados, no

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE





computando si tienen solo un plano vertical de contacto con el edificio al que se encuentran asociados.

4.6.- NORMAS GENERALES DE USO.

Los usos vendrán fijados por las Normas Subsidiarias para los Suelos calificados como Urbano y No Urbanizable, siendo función de los Planes Parciales definir los usos en Suelo Apto para Urbanizar, de acuerdo con las directrices que incluyen las Normas Subsidiarias en las fichas de desarrollo correspondiente.

Los usos globales son:

1. De carácter Dotacional.

- Comunicaciones.
- Servicios e infraestructuras urbanas.
- Equipamientos.
- Espacios libres y verdes.

2. De carácter Particular.

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

En los distintos suelos de acuerdo con la zonificación, las Normas Subsidiarias distinguirán los usos en base a los siguientes criterios:

- Uso característico o principal.

Es aquél que caracteriza la ordenación de una parcela o ámbito, por ser el dominante en el área territorial considerada.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL



28 MAYO 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE



- Uso compatible.

Es aquél que se puede implantar en una parcela o ámbito en coexistencia con un uso característico sin que ninguno pierda su carácter entidad, y sin que la presencia simultánea de ambos, ni su interrelación, condicionen u obliguen a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible, en función de las determinaciones del uso característico

Los usos compatibles pueden ser Condicionados o No Condicionados.

Son Condicionados los usos cuya implantación viene condicionada por el desarrollo de la ordenación, por cláusulas de implantación dentro del sector o cumplimiento de relaciones específicas dentro de determinados parámetros del uso característico.

Son usos No Condicionados, los que para su implantación solo requieren el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y control de molestias.

- Usos Prohibidos.

Son aquellos que imposibilitan la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial, impidiendo así la aplicación de las Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, y también aquellos que no siendo específicamente prohibidos, son incompatibles con los usos permitidos.

En cualquier caso tienen consideración de Usos Prohibidos, los así considerados en las disposiciones generales vigentes en cuanto a seguridad y salubridad.

4.6.1.- CLASES DE USOS.

1. Uso Residencial.

Corresponde a los espacios destinados al alojamiento humano en dos diferentes categorías:

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACION REGIONAL

Normas Subsidiarias de Corpa

28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INSCRIBIDO



- Categoría 1ª: vivienda unifamiliar.
- Categoría 2ª: vivienda multifamiliar o colectiva.

2. Uso Terciario.

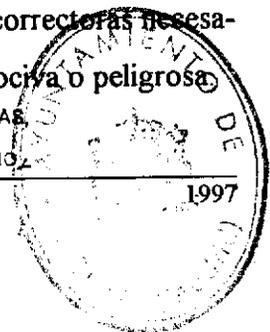
Comercial, Oficinas y Hostelerero. Incluye los espacios destinados a actividades terciarias de carácter privado. Se agrupan en tres categorías diferentes:

- Categoría 1ª: despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie destinada a este uso supere el 50% de la superficie construida de la planta, si no se localiza en planta baja, y pudiendo superar dicho 50% de la superficie construida de la planta si ocupa la planta baja.
- Categoría 2ª: despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivos.
- Categoría 3ª: establecimiento hotelero en edificio exclusivo.

3. Uso Industrial.

Corresponde a los locales destinados a obtención y transformación de materias primas o semielaboradas y su almacenamiento. Se clasifican en cuatro categorías distintas:

- Categoría 1ª: pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, compatibles con él, que no desprenden gases, polvo, olores, ruidos por encima del nivel acústico admisible, o vibraciones que puedan causar molestias al vecindario.
- Categoría 2ª: pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios, en edificios exclusivos, admisibles en contigüidad con la residencia, con adopción de medidas correctoras necesarias para reducir el nivel acústico, y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.





- Categoría 3ª: industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales, por las molestias propias, o derivadas de su implantación, al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supere el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo, por lo que obliga a su ubicación dentro de los polígonos industriales.
- Categoría 4ª: industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía que representan actividades clasificadas.

4. Uso Equipamiento.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público, y dominio público y privado, como escuelas, guarderías, centros culturales, sanitarios, religiosos, deportivos, de espectáculos, etc. Se han agrupado en cuatro categorías:

- Categoría 1ª: centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, centros de asistencia médico- veterinaria y quirúrgica sin hospitalización, centros de asistencia social con residencia ajena sin que la superficie destinada a este uso supere el 50% de la superficie edificada.
- Categoría 2ª: centros de enseñanza e investigación en todos sus grados, en edificios exclusivos.
- Categoría 3ª: centros de reunión y espectáculos, para el desarrollo de actividades culturales, recreo o relaciones sociales.
- Categoría 4ª: centros de la Administración Pública localizados en planta baja o edificio exclusivo.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO
 INFORMANTE





5. Uso Comunicaciones.

Los espacios sobre los que se desarrolla el movimiento y estacionamiento de personas y vehículos, corresponde al transporte y comunicaciones, siendo la "Red viaria" la que se destina a facilitar dicho movimiento de peatones, bicicletas, automóviles, y transportes colectivos así como el estacionamiento de vehículos.

6. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Son todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose otros tratamientos del suelo, y cuyo objeto es potenciar y garantizar la salubridad, reposo de la población, protección y aislamiento de aquellos espacios que lo requieran y crear las condiciones ambientales necesarias.

Dichos espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir mobiliario de tipo urbano y pequeñas construcciones de carácter provisional como bancos, kioscos, fuentes, etc.

Los espacios libres de edificaciones de carácter privado no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

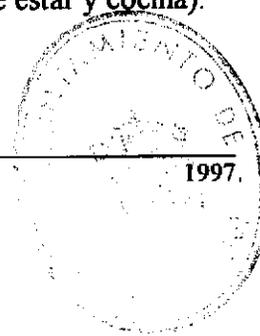
4.6.2.- CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

1. Uso residencial.

Son condiciones generales para todas las categorías las siguientes:

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

Todas las viviendas dispondrán de iluminación natural desde el exterior, en todas las piezas vivideras (dormitorios, salones, cuartos de estar y cocina).





B. Condiciones de ventilación.

Todas las piezas habitables dispondrán de aberturas practicables que permitan la ventilación de las mismas, dando al espacio exterior. Las piezas que no sean habitables (aseos o baños), se podrán ventilar a través de shunt.

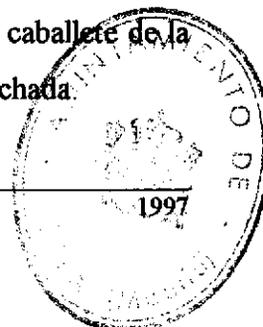
El tamaño mínimo de cualquier abertura practicable será de 0,50 m².

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

- De Agua. Toda vivienda dispondrá de agua corriente potable en el interior, con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día, con un caudal no inferior a 0.15 litros por segundo de agua fría, y 0.10 para agua caliente.
- De Energía Eléctrica. En toda vivienda será obligatoria la instalación eléctrica para alumbrado y fuerza, así como las medidas de seguridad y puesta a tierra, de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente
- De Red de Saneamiento. Las aguas pluviales y sucias irán recogidas y conducidas hasta acometer al colector general de saneamiento.
- De Calefacción. Las instalaciones de calefacción cumplirán las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- De Servicios. Los edificios multifamiliares contarán con un local en planta baja destinado a basuras, que contará con ventilación necesaria y un punto de agua y desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Los humos se llevarán por conductos apropiados, convenientemente aislados hasta una altura superior a 0.80 metros por encima del caballete de la cubierta. Se prohíbe evacuar los humos y gases al exterior por fachada.





En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, prevalecerá la altura de la chimenea respecto a la más elevada.

La ventilación de garajes o cuartos de calderas, será independiente de las forzadas o shunt de las viviendas.

E. Condiciones de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda estará compuesto por estar-comedor, cocina, un dormitorio principal ó dos sencillos y un aseo, de acuerdo con la superficie útil mínima que a continuación se indica para cada pieza:

- Cocina: 5 m²
- Estar-comedor: 15 m² en vivienda de tres ó menos dormitorios, y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios, con una forma tal que permita inscribir en el mismo un círculo de al menos 3 m de diámetro, debiendo tener además alguno de sus lados una longitud mínima de 2,70 m.
- Dormitorio: 6 m² sencillo, 10 m² doble, 12 m² principal, sin incluir superficie de armarios.
- Baño (inodoro, lavabo, bidet y ducha ó bañera) 3 m²
- Aseo (inodoro, y lavabo) 1,10 m².
- Vestíbulo: 1,4 m².

El ancho mínimo de los pasillos será de 0.80 m.

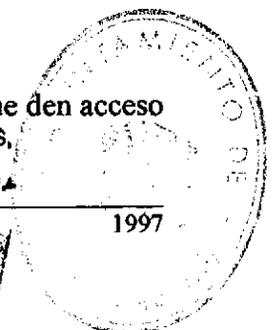
Será obligada la existencia de un baño o aseo cuyo acceso no sea de paso obligado por algún dormitorio en el caso de tener dos o más dormitorios.

F. Altura libre.

No menor de 250 cm en habitaciones vivideras ó de 220 cm en no vivideras.

G. Escaleras.

Su anchura no será inferior a 100 cm en escaleras públicas que den acceso





a un máximo de 10 viviendas y de 110 cm en los demás casos.

No se proyectarán tramos con más de 12 peldaños seguidos debiendo ser la huella de los mismos igual ó mayor de 27 cm y la contrahuella de menos de 18,5 cm.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en materia de protección contra incendios NBE/CPI-96.

H. Dotaciones de aparcamiento.

Se preverá al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción y nunca menos de una plaza por vivienda, debiendo estar ubicada dicha plaza en el interior del solar.

I. Vivienda de Protección Oficial.

En el sector calificado para esta tipología de vivienda, se aplicará la legislación estatal vigente para dicha tipología.

2. Uso Terciario.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C y D de Uso Residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la de emergencia, y medidas de seguridad exigibles, cumplirán las reglamentaciones correspondientes vigentes, y en particular Policía de Espectáculos Públicos, y centros dedicados a la Hostelería.

3. Uso Industrial.

En general, las instalaciones industriales cumplirán todas las disposiciones vigentes en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.



Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como las regulaciones promulgadas sobre protección del medio ambiente.

Todos los residuos que no puedan recoger los Servicios Municipales de Basuras, deberán ser llevados directamente al lugar indicado a tal fin.

Igualmente las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán con las exigencias legales para tales vertidos de aguas residuales.

Los usos industriales localizados en planta sótano solo serán admisibles cuando tengan carácter complementario, no vividero y tengan acceso y comunicación con la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o producción industrial.

En obras de nueva planta la altura libre mínima de las plantas destinadas a uso industrial será de tres metros y medio (350 cm). En las obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura libre mínima de las plantas o locales destinados a uso industrial será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).

La altura libre mínima en sótano o semisótano será de doscientas cincuenta centímetros (250 cm).

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener una superficie mínima de 4 m² y un volumen de 20 m³ por trabajador. Contarán con ventilación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral, siendo la superficie de los huecos superior a un octavo (1/8) de la superficie de la estancia, o en caso contrario una ventilación mecánica e iluminación artificial proyectada, suficiente y debidamente justificada.

Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



un inodoro, un lavabo, y una ducha por cada veinte trabajadores o mil metros cuadrados de superficie construida.

Cada parcela vendrá ocupada por una sola empresa, o razón comercial, con una única licencia de actividad.

En todo caso será de aplicación la normativa legal en materia de protección contra incendios NBE/CPI-96, así como el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

4. Uso de Equipamiento.

Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las determinaciones del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas e higiénico sanitarias que indique el Ministerio de Sanidad.

Cuando acojan actividades deportivas, cumplirán las condiciones constructivas, así como higiénico sanitarias y disposiciones vigentes sobre espectáculos, específicas para materia deportiva.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y la reglamentación de las Compañías.

En todo caso será de aplicación la normativa legal en materia de protección contra

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL





incendios NBE/CPI-96, así como el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) y el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Diversas.

5. Uso de Espacios Libre y Zonas Verdes.

En los espacios libres o zonas verdes podrán disponerse edificaciones solo para uso de ocio y cultura con una ocupación máxima del 5% y una sola planta de altura.

Los parques inferiores a tres hectáreas de superficie contarán con masas arboladas, así como con juegos infantiles, juegos preadolescentes y fuentes ornamentales.

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y potenciando las áreas de estancia para las personas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL



V.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NN.SS.

5.1.- ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

La ejecución de las NNSS y Planes que las desarrollan en Suelo Urbano, será siempre sobre unidades de gestión completas, salvo en la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución no contenidos en las Normas Subsidiarias, o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo con el Art 38 del Reglamento de Gestión.

En la delimitación de las Unidades de Gestión contenidas en las NNSS, primará el perímetro definido en plano de escala más detallada, con independencia de la superficie reflejada en su ficha correspondiente.

La delimitación de los Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable o Urbano, se realizará de acuerdo con el Art 114 del TRLS y con las determinaciones de los Art. 36 y 38 del Reglamento de Gestión.

5.2.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Las Unidades de Gestión se podrán ejecutar, a tenor de lo especificado en la Ley 9/95 de 28 de marzo de la C.A.M. mediante alguno de los siguientes sistemas:

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

El sistema de actuación correspondiente a cada Unidad de Gestión vendrá indicado en cada ficha, desarrollándose las Unidades no definidas en estas NNSS por el sistema que se determine



en el momento de su delimitación, siendo el sistema preferente en actuaciones de iniciativa privada el de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, cambio o sustitución de un sistema por otro, se realizará de acuerdo con los trámites establecidos en los Art. 149 y 153 a 156 del TRLS y en los Art. 36 y 38 del RG para la determinación del sistema así como para la delimitación de unidades de ejecución, justificando la viabilidad del sistema elegido y su estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación pueden sustituirse de oficio a petición de los interesados de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de Compensación y Cooperación en los supuestos previstos en el Art. 194 del RG, podrá dar lugar a aplicar la Expropiación Forzosa, en los términos que en el mismo se indican.

5.2.1.- SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Este sistema tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de la delimitación de la unidad de ejecución, con solidaridad de cargas y beneficios.

1. Compensación en Unidades de Ejecución de propietario único.

Quando se trate de un solo propietario, o comunidad de proindiviso no será necesaria la constitución de la Junta de Compensación.

El propietario único, o comunidad proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus condueños, formulará el Proyecto de Compensación en el que se localicen los terrenos de

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1937

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



cesión gratuita y las reservas establecidas en las NNSS y Planes que la desarrollen, así como las parcelas edificables.

Se indicaran también las parcelas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante en suelo Urbanizable, salvo que se sustituya por una indemnización económica determinada de acuerdo con el Art. 61 del TRLS. Dicho proyecto de Compensación se someterá a la aprobación definitiva de la Administración actuante.

2. Compensación en Unidades de Ejecución de varios propietarios.

Quando se trate de varios propietarios o comunidad proindiviso en la que se den discrepancias entre alguno de los propietarios se procederá a constituir la Junta de Compensación, requiriéndose a tal efecto la representación de al menos el 60% de la superficie total de la Unidad.

Dicha constitución tendrá lugar en escritura pública, una vez aprobado el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, según el Art 161 a 165 del RG, que deberá ser formulado por los propietarios que al menos representen el 60% de la superficie de la Unidad.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a los propietarios a que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses, y agotado el plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro sistema de acuerdo con los trámites indicados en los Art. 155 y 156 del RG.

El Proyecto se someterá a la aprobación de la Junta, adoptándose el correspondiente acuerdo por la mayoría de sus miembros que representarán los dos tercios de las cuotas de participación, y una vez aprobado se someterá a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

El coste de los Proyectos de Urbanización y de Obras que hayan de redactarse, así como las obras de urbanización que se ejecuten en la Unidad será a cargo del propietario único o la Junta



de Compensación en cada caso.

La aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita, no obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento, teniendo lugar la cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las mismas por el propietario o Junta de Compensación.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único o la Junta de Compensación serán responsables de la urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y demás obligaciones resultantes.

5.2.2.- SISTEMA DE COOPERACIÓN.

Este sistema tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento o Administración actuante, mientras que los propietarios de la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria, y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación previa de los terrenos comprendidos en la Unidad, salvo que de acuerdo con el Art 73 del RG, no sea necesario.

Será innecesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- En suelo urbano, cuando la totalidad de los terrenos afectados son de una sola propiedad.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL



28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO INFORMANTE



- Cuando la actuación tenga lugar sobre una superficie anteriormente reparcelada, que no altere el equilibrio económico de los propietarios.
- Cuando no concurren ninguna de las causa enumeradas en el RG.

El Ayuntamiento acordará la "no necesidad" de la reparcelación, previa declaración de sus propietarios.

Será necesaria la reparcelación cuando no dándose ninguno de los supuestos del Art. 73 del Reglamento de Gestión, se requiera el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- La justa distribución de beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- La regularización de fincas por exigencia del planeamiento.

La reparcelación de la Unidad de Ejecución requiere la aprobación definitiva de la delimitación del mismo. Cuando se tramite conjunta y simultáneamente con un Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle o delimitación de Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión de licencias de parcelación y edificación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

En los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, pueden formular el Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado de acuerdo con el Art. 106 del RG. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá acordar la redacción de oficio.

El procedimiento general será regulado en el Capítulo IV Título III del RG, así como el procedimiento abreviado dispuesto en el Capítulo V del mismo Título.

1. Reparcelación voluntaria.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE



Cuando la propuesta sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada la escritura pública de acuerdo con el Art. 115 del RG.

2. Reparcelación simplemente económica.

Cuando más del 50% de la superficie edificable de una Unidad de Ejecución este edificado, la reparcelación se limitará a la determinación de indemnizaciones sustitutorias y a la redistribución material del resto de los terrenos, según el Art. 116 del RG.

3. Normalización de fincas.

Cuando sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación con regularización de la configuración física de las fincas por exigencia del planeamiento, se podrá acordar de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del Proyecto se regulan en los Art. 117 a 121 del RG.

Los efectos que producirá la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación serán los siguientes:

- Cesión de derecho al Municipio en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio de Suelo o su afectación de acuerdo a los usos previstos.
- Subrogación de las antiguas por las nuevas parcelas.
- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

El coste de los proyectos de urbanización así como las obras de urbanización que se ejecuten se repartirá entre los propietarios de la siguiente forma:

- Si no ha sido preciso efectuar una reparcelación, el reparto se hará en proporción al

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



aprovechamiento de las fincas.

- Si ha sido necesaria la reparcelación previa el reparto se hará en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización a realizar en los seis meses siguientes, siendo el plazo para efectuar dicho pago de un mes desde la fecha del requerimiento, pudiendo el Ayuntamiento conceder el fraccionamiento o aplazamiento del mismo, a solicitud de los interesados, y por un plazo máximo de cinco años, debiendo el beneficiario prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho. Transcurrido dicho plazo la Administración podrá proceder al pago de las cuotas por la vía de apremio.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener fraccionamiento o aplazamiento en el pago.

5.2.3.- SISTEMA DE EJECUCIÓN FORZOSA.

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

Sin perjuicio de su determinación directa como sistema de una actuación, el de ejecución forzosa es, además, subsidiario de los de cooperación y compensación, así como, en su caso, del definido por Convenio Urbanístico, procediendo su determinación y aplicación en los supuestos casos referidos en los apartados "a" y "b" del epígrafe 2, del art. 89 de la Ley 9/95.

El procedimiento para la nueva determinación del sistema de actuación se iniciará de oficio por la Administración actuante ó, según los casos, por iniciativa de los propietarios afectados que representen al menos el 30% de la superficie de la unidad de ejecución correspondiente. El objeto de este procedimiento comprenderá, en su caso, la declaración del incumplimiento de los deberes determinantes del cambio de sistema.

El acto por el que se determine el sistema de ejecución forzosa deberá otorgar a los

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE





propietarios de terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución el derecho a adherirse, durante el plazo de un mes, a la ejecución.

Con independencia del ejercicio del derecho de adhesión a la ejecución, todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

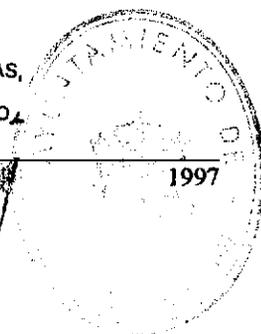
En relación a los efectos derivados de la determinación de este sistema, se estará en todo momento a lo especificado en el artículo 90 de la Ley 9/95.

5.2.4.- SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

Se aplicará el sistema de expropiación forzosa para el cumplimiento de alguno de los siguientes fines:

- Para la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos, o llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano, pudiendo ser el coste de las expropiaciones repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante contribuciones especiales.
- Para la urbanización de Unidades de Ejecución completas, de acuerdo con el procedimiento determinado en los Art. 199 a 210 del RG.
- Por incumplimiento de cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación o cooperación.

En cualquier caso para la valoración de los bienes o derechos objeto de expropiación, se aplicará el TRLS y sus Normas reglamentarias, así como la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del suelo.





5.2.5.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Los propietarios afectados por una actuación urbanística están obligados a efectuar las cesiones obligatorias establecidas por la Ley del Suelo en cada tipo y categoría de suelo.

En suelo urbano las cesiones se harán en favor del Municipio, y serán los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, escuelas, etc.

5.2.6.- COSTES Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Los propietarios afectados están obligados a sufragar en proporción a la superficie de sus terrenos los siguientes gastos:

- Redacción y tramitación de la documentación necesaria para llevar a cabo la actuación.
- Las indemnizaciones que determina el Art 60 del Reglamento de Gestión.
- Las obras de urbanización siguientes, salvo las que expresamente se eximan:

1. De viabilidad (mov. de tierras, afirmado y pavimentado de calzadas, encintado y ejecución de aceras y canalizaciones para servicios).
2. De saneamiento (colectores generales, parciales, acometidas, sumideros y absorbederos, y atarjeas, y depuradoras en la proporción que afecte a la actuación).
3. De suministro de agua (captación, conducción y distribución, riego e hidrantes contraincendios).
4. De suministro de energía eléctrica, incluso alumbrado público.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE



1997



5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria.

El incumplimiento de estas obligaciones dará lugar a:

- Exigir las cuotas de urbanización por vía de apremio.
- A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados.

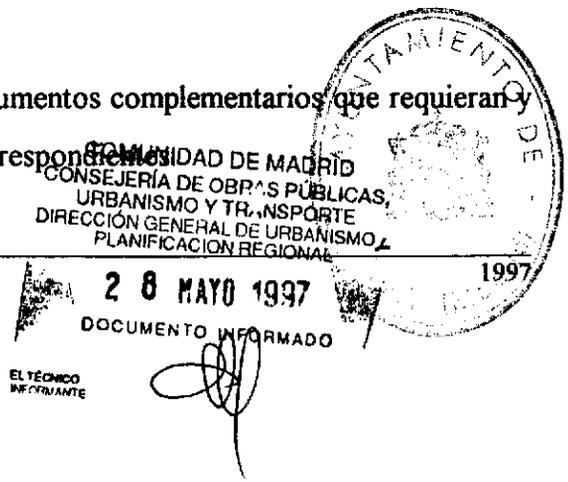
Es obligación de los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad, costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las NNSS o Plan que las desarrolle.

5.2.7.- DERECHO A EDIFICAR.

Podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las NNSS o Plan que las desarrolle, y cuenten con los servicios mínimos señalados en el Art. 10 del TRLS, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

En las Unidades de Ejecución deberá cumplirse además lo siguiente:

- Que este aprobado el correspondiente Proyecto de Compensación y Reparcelación.
- Que se haya formalizado ante notario, la cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria.
- Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.





- Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización que se requiera.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse a las condiciones de ordenación, se cumplan los siguientes requisitos:

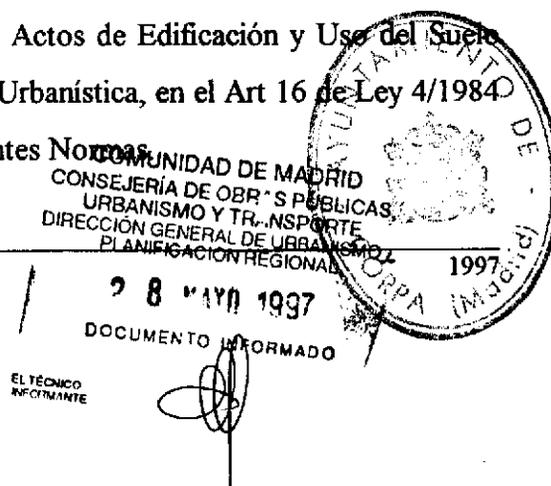
- En Unidades de Ejecución, que se hayan cumplido los tres primeros apartados del apartado anterior.
- Que en la solicitud de licencia, el particular se comprometa a la edificación y urbanización simultaneas.
- Que el compromiso de urbanizar alcance no solo a las obras que afecten a las fachadas de la edificación, sino a todas las infraestructuras necesarias para prestar los servicios públicos necesarios hasta el enlace con las redes generales y municipales en funcionamiento.
- Que se presente la fianza de acuerdo con la legislación vigente, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización y servicio en la parte que le corresponda (100% del presupuesto de ejecución material).

El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneamente supondrá 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 daños y perjuicios, así como la pérdida de la fianza.

5.3.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los Actos de Edificación y Uso del Suelo enumerados en el Art 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el Art 16 de Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas

Normas Subsidiarias de Corpa





Las licencias urbanísticas se registrarán por el Art. 242 del TRLS, 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (en lo sucesivo RDU) y el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

El procedimiento para la solicitud será de acuerdo al Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales relacionado con el 7.40 del Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de Junio publicado en BOCM de 17 de Julio.

La solicitud de Licencia se presentará en el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico o documentación correspondiente.

5.3.1.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

Se exigirá presentación de Proyecto de Parcelación visado y suscrito por técnico competente, a escala mínima 1/500 sobre base topográfica y cédulas urbanísticas para cada parcela resultante.

5.3.2.- LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o de Obras, visado y suscrito por técnico competente con el contenido indicado en los Art. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento (en lo sucesivo RP).

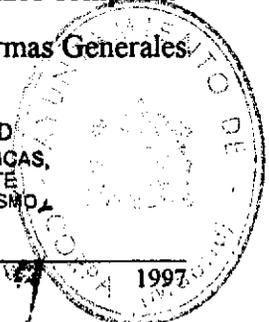
5.3.3.- LICENCIA DE EDIFICACIÓN (obra mayor).

Se exigirá presentación de Proyecto de Edificación visado y suscrito por técnico competente, con el contenido necesario para la definición del mismo de acuerdo con las Normas Generales y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE





5.3.4.- LICENCIA DE EDIFICACIÓN (obra menor).

Se consideran obra menor las que por su escasa complejidad, nivel técnico o por no existir incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesario la redacción de un Proyecto completo, y se pueden incluir en los siguientes casos:

- Construcción o reparación de vados en la aceras.
- Ocupación provisional de la vía pública.
- Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Vallas o aceras de protección de obras.
- Construcción de andamios y similares.
- Pequeñas obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura o fachada.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas que no afecten a elementos estructurales ni a fachada.
- Reparación de cubierta y azotea.
- Pintura, estuco y reparación de fachada en edificios catalogados.
- Colocación de rejas, puertas y persianas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o aleros.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a fachadas.
- Ejecución de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios.
- Construcción de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie total.



- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela.
- Instalaciones de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

La documentación a presentar junto a la solicitud para tramitar el permiso de ejecución de las obras antes indicadas constará de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y la parcela.
- Relación de materiales que se van a utilizar y acabados.
- Presupuesto real de obra firmado por el contratista que va a realizar la obra.

5.3.5.- LICENCIA DE OCUPACIÓN.

La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificio ó instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma total o parcial de los usos preexistente.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO
 INFORMANTE

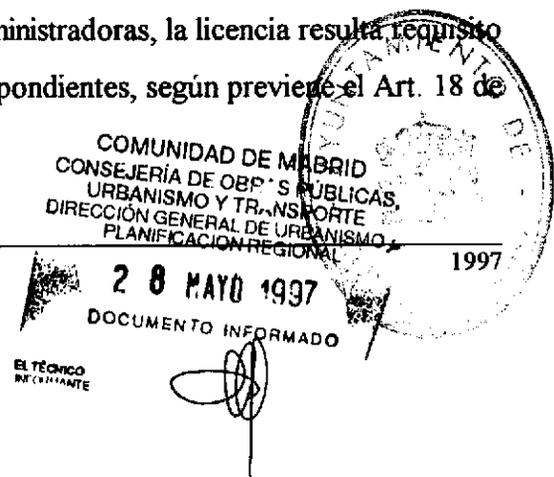


En los supuestos contemplados en el apartado a) del párrafo anterior, la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificado final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiera requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las Compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de Régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los casos requeridos por las Compañías suministradoras, la licencia resulta requisito necesario para la contratación de los suministros correspondientes, según previene el Art. 18 de la Ley 4/84 de la C.A.M.





La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación ~~carente de licencia de~~ ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resulta ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización, ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

5.3.6.- LICENCIA DE APERTURA.

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

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial deberá indicarse la adecuación a la normativa de vertidos así como su volumen y periodicidad.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir además de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, previo informe favorable emitido por la Administración Central o Autonómica competente.

Deberá presentarse junto a la solicitud proyecto visado y suscrito por el técnico competente, con las indicaciones necesarias no solo en relación a la actividad a desarrollar, sus condiciones higiénico sanitarias, etc, sino también al cumplimiento de normativas contraincendios y demás de obligado cumplimiento.

5.3.7.- CADUCIDAD Y PRÓRROGA.

En aplicación del Art 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística las licencias caducan a los seis meses de sus otorgamiento si no se han iniciado las obras dentro de dicho plazo, e igualmente cuando tenga lugar una interrupción de las mismas por más de tres meses consecutivos.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO,
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

1997



Se entenderá que no se han iniciado las obras si durante un plazo de seis meses la obra ejecutada no supera el 15% de la totalidad de la misma.

Se entenderá que la obra se encuentra paralizada cuando en el citado plazo de tres meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar.

Se podrá prorrogar el plazo de iniciación de obras, una sola vez siempre que a juicio del Ayuntamiento, se dé causa justificadas.

En todo caso deberán quedar finalizadas las obras en no más de tres años, pudiéndose prorrogar este plazo en doce meses más.

5.3.8.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

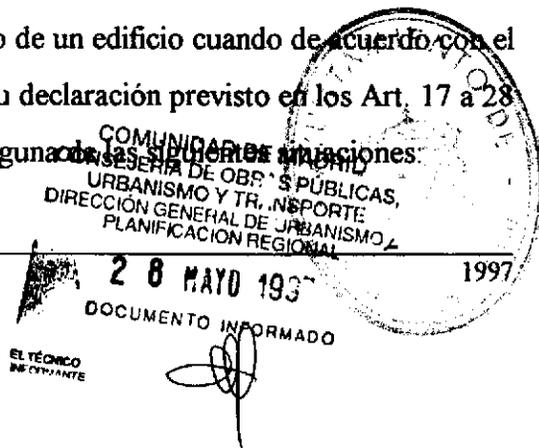
Todo propietario tiene el deber de conservar cualquier tipo de uso de suelo, edificación o instalación erigida, a lo largo de todo el período de vida de éstas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento o los Organismos Urbanísticos habilitados podrán exigir e imponer la ejecución de las obras necesarias en un bien inmueble por razón de interés común.

Su regulación viene establecida en el Art. 246 del TRLS y los Art 10 y 11 del RDU.

5.3.9.- DECLARACIÓN DE ESTADO RUINOSO.

Se procederá a la declaración de estado ruinoso de un edificio cuando de acuerdo con el Art. 247 del TRLS y siguiendo el procedimiento para su declaración previsto en los Art. 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística, concurre alguna de las siguientes situaciones:





- El coste de las obras de reparación es superior al 50% del valor actual del edificio y plantas afectadas, excluido el valor del terreno, considerándose obras de reparación las necesarias para dotar al edificio de las condiciones de seguridad y salubridad exigibles, así como consolidar, asegurar y sustituir los elementos dañados.
- El edificio presenta agotamiento generalizado de sus elementos estructurales e incurre en la consideración de daños no reparables técnicamente por medios normales.
- Se requiere la ejecución de obras que no pueden autorizarse por encontrarse el edificio fuera de ordenanza.

No obstante lo previsto en el Art. 247 del TRLS y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes, siempre que sea posible.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 FIRMANTE



VI.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

6.1. CLASIFICACIÓN.

Las Normas Subsidiarias dividirán y calificarán el territorio municipal en las tres distintas clases de suelo que a continuación se definen:

1. Suelo No Urbanizable.

Es aquél que se preserva de la actividad urbana evitando la actividad edificatoria, pudiendo tener distintos tipos de protección según las características del suelo de que se trate.

- Clase I.- Espacios Protegidos.
- Clase II.- Espacios forestales en régimen especial.
- Clase III.- Espacios de interés forestal y paisajístico.
- Clase IV.- Espacios de interés edafológico y agrícola.
- Clase V.- Espacios rurales con restricciones de uso.
- SNUC.- Suelo no urbanizable común.

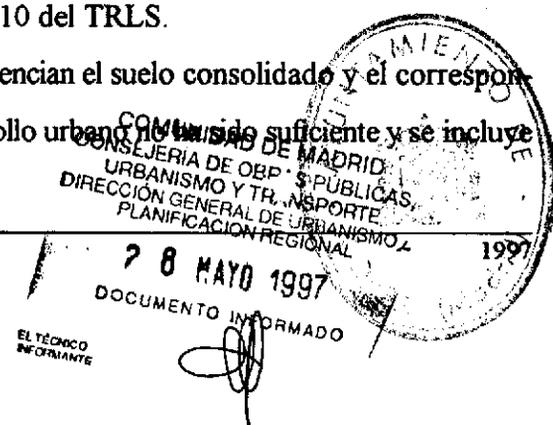
2. Suelo Apto para Urbanizar.

Es aquél que se destina al crecimiento urbano y deberá desarrollarse mediante los respectivos Planes Parciales, según las indicaciones incluidas en las fichas de desarrollo correspondientes, relacionadas con su normativa, dimensiones, localización de zonas de equipamiento, espacios verdes y libres u otros configuradores de la estructura urbana.

3. Suelo Urbano.

Es aquél que por su consolidación o por las acciones que sus propietarios, o el Ayuntamiento, han llevado a cabo sobre el se puede considerar como tal de acuerdo con lo establecido en el Art. 10 del TRLS.

En el desarrollo urbano se diferencian el suelo consolidado y el correspondiente a la periferia en las que el desarrollo urbano no ha sido suficiente y se incluye





en distintas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, que contiene las obligaciones de cesiones y urbanización necesaria, para cumplir lo establecido en el artículo 14 de la Ley 1/1994, de 28 de febrero, de Tránsito y Transportes (TRLT).

6.2.- CALIFICACIÓN.

Mediante la calificación, las Normas Urbanísticas concretarán la zonificación urbanística.

6.3.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

Constituyen el suelo urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación, donde así mismo se definen las distintas zonas de ordenanza, y la aplicación de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo en cada una de éstas.

6.3.1.- UNIDADES DE GESTIÓN.

Las condiciones de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en cada Unidad de Ejecución y Actuaciones Aisladas, son las que se indican en las fichas correspondientes incluidas en las presentes Normas.

Las cuantificaciones incluidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos 5% manteniendo íntegramente su validez.

Unidades de Ejecución.

Se caracterizan por:

- Tener una superficie suficiente para el desarrollo de la misma como unidad independiente del resto del suelo urbano.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL
 28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO
 INFORMANTE



- Permitir el reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los propietarios del suelo.
- Ser económicamente viable.

Actuaciones directas.

Son ámbitos continuos de gestión que por su dimensión no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y son de aplicación directa de la ordenanza correspondiente.

Actuaciones aisladas.

Son ámbitos continuos de gestión que por su dimensión y necesidad para la estructuración de la ordenación deben realizarse a través del sistema de expropiación.

6.4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

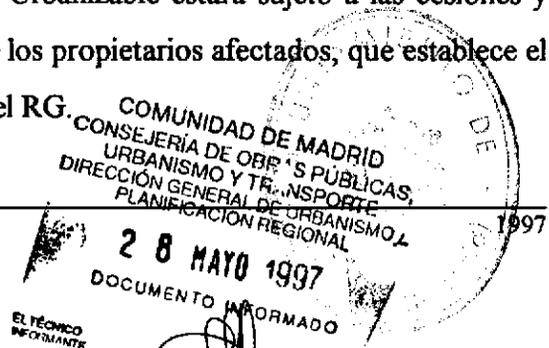
6.4.1.- CONDICIONES GENERALES.

Desarrollo de actuaciones:

Los terrenos con esta calificación se desarrollan mediante Planes Parciales para los sectores establecidos y se ejecutan mediante Proyectos de Urbanización, estando sujetos a las limitaciones establecidas en el Art. 83 del TRLS y el Art. 42 del RG.

Cesiones y actuaciones obligatorias:

En cualquier caso, el Suelo Urbanizable estará sujeto a las cesiones y actuaciones obligatorias, por parte de los propietarios afectados, que establece el Art. 83 del TRLS, 45 del RP y 46 del RG.





El cálculo de aprovechamiento, a efectos de la correspondiente gestión obligatoria del 10%, según el RDL 5/1996 de 7 de junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo, se realizará a partir de la edificabilidad total que las Normas establezcan para el Suelo Urbanizable (SAU-1).

Características de los sectores:

Las condiciones particulares de aprovechamiento reconocido a cada sector, a las propiedades afectadas y condiciones de gestión, figuran en el Anejo I contenido en estas Normas Urbanísticas (Unidades Urbanísticas de Planeamiento).

Dotaciones de Usos Obligatorios:

A efectos de que los usos exigidos como obligatorios en la legislación urbanística vigente puedan ser cumplidos en las promociones de Suelo Urbanizable, éstas deberán garantizar en sus propuestas el cumplimiento del carácter público de estos usos -cuando la legislación así lo disponga-, los principios de localización y diseño, así como el cumplimiento de superficies y reservas en función del tamaño de la promoción, como exigen el Art. 83 TRLS y los Art. 45 y 48 del RP, así como su anexo, con el dimensionamiento que en ellos se establece.

Ejecución del planeamiento:

La ejecución de los Planes Parciales, previa la tramitación de los correspondientes Proyectos de Urbanización, se hará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales. Los polígonos se delimitarán de acuerdo con los criterios del Art. 144 TRLS y del Art. 36 del RG.

Los Proyectos de Urbanización y su ejecución, se realizarán de acuerdo con las Normas de Urbanización incluidas en las presentes Normas.

Régimen transitorio:

En tanto en cuanto en el Suelo Urbanizable se aprueben los correspon-





dientes Planes Parciales, este suelo estará sometido a las limitaciones de uso, obra y edificación previstas en el Art. 58.2 TRLS y Art. 42.1 RGU.

6.5.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos excluidos del desarrollo urbano, que se caracterizan por sus valores paisajísticos, agrarios o forestales, y son objeto de medidas de tendentes a evitar su degradación y favorecer su aprovechamiento y disfrute.

Se divide en dos categorías:

- Suelo no Urbanizable común.
- Suelo no Urbanizable especialmente protegido.

6.5.1.- USOS ADMITIDOS Y PROHIBIDOS.

Los usos propios del suelo No Urbanizable son los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, siendo objeto de las presentes Normas preservar y fomentar cada uno de estos usos (agrícola, pecuario, forestal, etc), protegiendo los valores intrínsecos del suelo.

Son compatibles los usos que deben localizarse en el medio rural, por su naturaleza o por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano.

Son usos prohibidos aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, o resultan incompatibles con el medio ambiente.

En cualquier caso ambos tipos de usos son los que se definen extensamente en la Parte III de las presentes Normas.





6.5.2.- PARCELACIONES RÚSTICAS.

No se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleos de población, solo se podrán hacer parcelaciones rústicas según lo dispuesto en la legislación agraria y en el Título II, Capítulo I de la Ley 4/1984, siendo nula de pleno derecho cualquiera que infrinja el Art. 53 y el Cap. 2 del Título VI de la Ley 9/95 sobre medidas de Política Territorial de la CAM.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a licencia municipal, previo informe favorable de la Dirección General de Agricultura y Alimentación, considerándose además como base para dichas parcelaciones las superficies determinadas por la legislación vigente en cada momento, como unidades mínimas de cultivo.

6.5.3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

En el suelo No Urbanizable común y en el especialmente protegido solo serán objeto de autorización los tipos de instalaciones especificados en la Parte III de las presentes Normas.

Obras prohibidas.

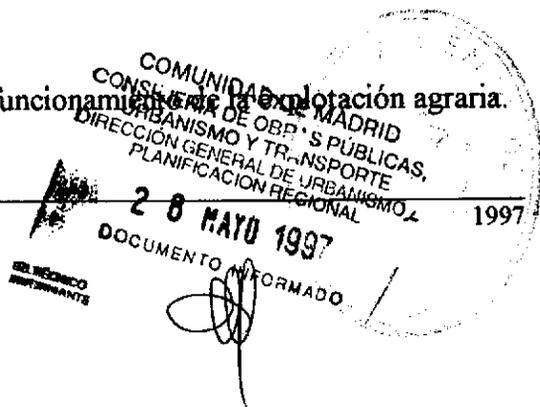
Todas las no comprendidas en el apartado anterior y las propias de las áreas urbanas.

Edificaciones e instalaciones en explotaciones agrarias.

Se podrán autorizar las edificaciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, de acuerdo con la normativa agraria vigente y la de protección especificada en estas Normas.

Excepcionalmente podrán autorizarse la ejecución de viviendas familiares siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de la explotación agraria.





- Que dicha vivienda quede vinculada a la explotación y finca a la que se asista.
- Que no suponga riesgo de formación de núcleo urbano.
- Que en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial.
- Que la superficie construida no sea superior a 150 m², salvo justificación de la composición familiar que exija una vivienda con más superficie.

Todas estas obras quedan sujetas a las determinaciones contenidas en el Título VI de la Ley 9/95 de la CAM.

Estas construcciones deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo.

Condiciones comunes de la edificación.

1.- Altura:

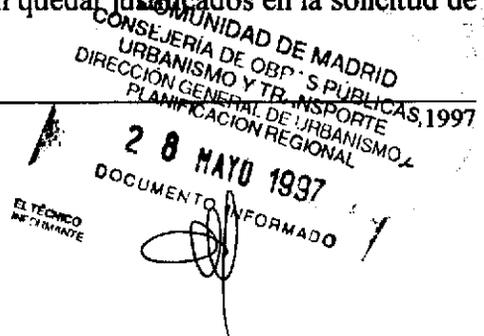
La altura permitida será de una planta y cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado o solera y el alero de la cubierta, no superando la altura de seis metros la cumbra del edificio.

2.- Ocupación:

La ocupación máxima será el 2% de la superficie de la parcela en el suelo No Urbanizable especialmente protegido, y el 5% en el suelo común, pudiéndose ocupar hasta el 30% de la parcela para el desarrollo de actividades al aire libre propias o anejas al uso principal.

3.- Servicios:

Los saneamientos y servicios deben quedar justificados en la solicitud de





autorización o aprobación, así como el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos y suministro de energía.

Toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales, colores, texturas, en cerramientos, cubierta, carpinterías, etc, para conseguir la máximo adecuación al entorno, prohibiéndose en el exterior el empleo de materiales reflectantes.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar el impacto visual.

6.5.4.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá como la asociación de elementos destinados a residencia familiar que pudiera llegar a tener una entidad de carácter tal, que requiriese una actuación de tratamiento conjunto para dotar de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

Se considerará que hay riesgo de formación de núcleo urbano cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la edificación proyectada dista menos de 150 metros del límite urbano, es decir del suelo urbano o urbanizable.
- Cuando se actúe sobre un territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, tanto por la ejecución de obras, como por una parcelación que conduzca a ese resultado.





6.5.5.- NORMAS DE PROTECCION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

6.5.5.1.- SNU Protegido Clase I. "Espacios protegidos".

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

Dentro de esta categoría se definen las siguientes zonas:

A) Cauces y riberas.

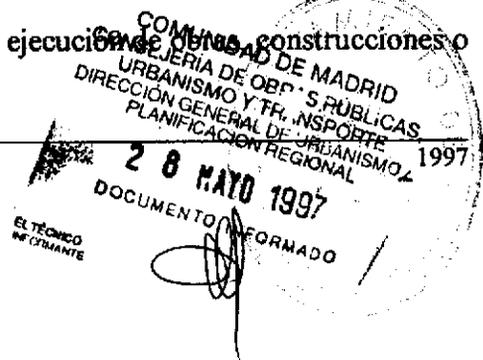
Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por la vigente ley de Aguas.

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

Abarca este espacio una franja de 25 m. en corrientes continuas y 15 m. en corrientes discontinuas.

Calificaciones urbanísticas o informes.

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o





instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

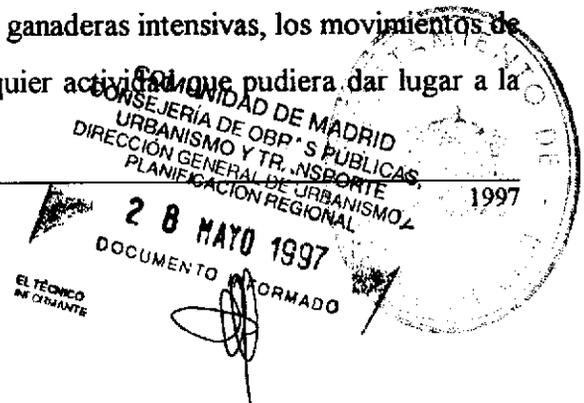
- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas (art. 53, apdo. a).
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen inevitables en dicho espacio (art. 53, apdo. d).

Condiciones particulares:

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.

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

- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la





modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.

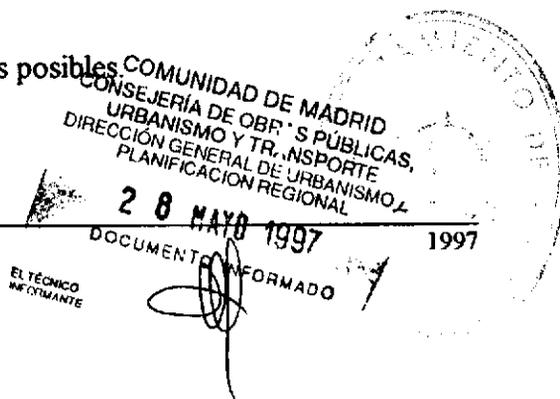
- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5 m. a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente, incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

B) Vías Pecuarias.

Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el órgano de la comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Se considerarán usos incompatibles el resto de los posibles





Condiciones particulares:

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado.
- Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza.
- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar la continuidad de la vía pecuaria y su destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en la Ley.

6.5.5.2.- SNU Protegido Clase II. "Espacios Forestales en Régimen Especial".

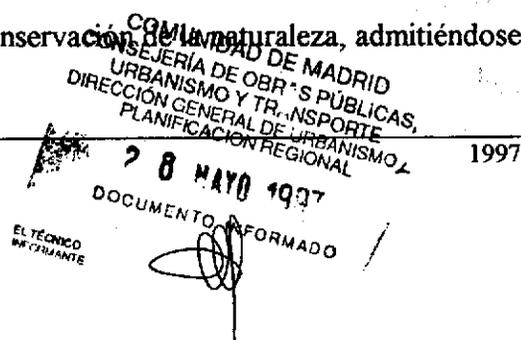
Incluye los terrenos del término municipal afectos al régimen especial establecido en la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza ("Montes Preservados" ocupados por masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal).

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

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

Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose

Normas Subsidiarias de Corpa





como usos compatibles el ganadero extensivo y los aprovechamientos ociosos, recreativos y cinegéticos, que no implicasen construcciones o edificaciones permanentes.

Calificaciones urbanísticas o informes:

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

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

Condiciones particulares:

- El Órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá informe preceptivamente, sobre todas las actuaciones en obras e infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas, que afecten a los terrenos forestales, en relación con los proyectos, obras y actividades recogidos en los Anexos de la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
- En el caso de infraestructuras lineales básicas, se tendrá en cuenta no solo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barométricos y el viento en el establecimiento de otras áreas de

COMUNIDAD DE MADRID
 GOBIERNO REGIONAL
 DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE



la superficie principal En ningún caso la instalación podrá suponer una ~~menor~~ ^{menor importante} de la superficie arbolada.

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

- Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en el art. 44 y disposición transitoria Quinta de la Ley 16/95, no pudiendo afectar a las masas arboladas.

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

- Dada la escasa superficie de Monte Preservado existente en el término, no se autoriza el uso de vivienda aunque esté ligada a los usos propios.
- Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos, se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir las mismas finalidades.
- Se prohíbe la realización de actividades extractivas.
- Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la Ley 16/95 (art. 76).
- Cualquier vertido que pudiese generarse, solo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o los recursos hídricos.





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

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

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

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

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

Calificaciones urbanísticas o informes:

En esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Edificaciones o instalaciones ligadas a usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrollados íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido e imprescindibles para el desarrollo de la actividad (art. 53, apdo. a).
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas (art. 53, apdo. d).

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL
 28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO
 INFORMANTE



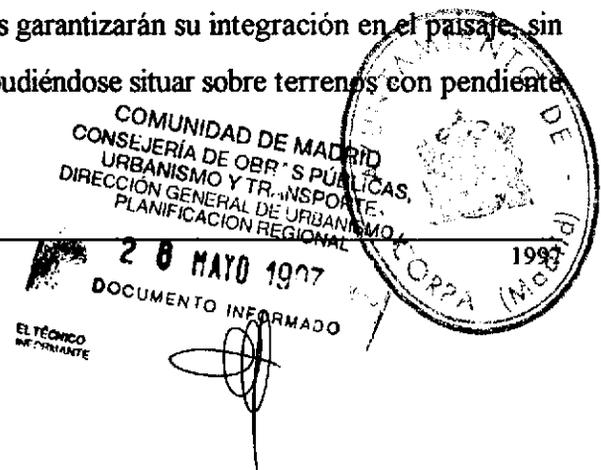
- c) Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos, culturales y de educación medioambiental que requiriesen necesariamente de este tipo de suelo para su instalación y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan (art. 53, apdo. f).

Condiciones particulares:

- El Órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia medioambiental emitirá informe preceptivamente, sobre todas las actuaciones en obras o infraestructuras gestionadas por las Administraciones Públicas que afecten sustancialmente a los terrenos forestales, en relación con los proyectos, obras y actividades recogidos en los Anexos de la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente.
- El uso de vivienda solo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior y siempre que sea imprescindible para la explotación.
- Se prohíbe la realización de actividades extractivas.
- Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o purines, o en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

- Las construcciones o instalaciones permitidas garantizarán su integración en el paisaje, sin afectar a las masas arboladas existentes, no pudiéndose situar sobre terrenos con pendiente igual a superior al 30%.





6.5.5.4.- SNU Protegido Clase IV. "Espacios de interés Edafológico y Agrícola"

Se incluyen en esta categoría los suelos de mayor interés por su potencial para la producción agraria, que los hace especialmente aptos para el cultivo y, en general, para el desarrollo de la vegetación, no incluidos en categorías anteriores. Se desarrollan fundamentalmente en los fondos de valle y terrazas.

El objetivo de su protección es la preservación del suelo, como característica diferencial y escasa, que hace a estos espacios especialmente aptos para la producción vegetal.

Se consideran usos propios en esta zona el agrícola de secano y regadío, ganadero extensivo y forestal.

Calificaciones urbanísticas o informes:

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

- a) Construcciones o instalaciones de apoyo a los usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrolladas íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esa categoría de Suelo, u otra igualmente restrictiva, e imprescindibles para el desarrollo de la actividad (art. 53, apdo. a).
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos, siempre que se demostrase la inexistencia de una ubicación o trazado alternativo que pudiese evitar esta clase de suelo sin comprometer otros espacios de mayor valor ambiental (art. 53, apdo. d)

28 MAYO 1997

 DOCUMENTO INFORMADO

 EL TÉCNICO

 INTERVENIENTE

Condiciones particulares:

- Las construcciones o instalaciones autorizables se situarán preferentemente sobre el acceso a la finca, evitándose la creación de caminos interiores.
- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- Se prohíbe expresamente el uso de vivienda, las actividades extractivas, la ganadería intensiva y la implantación de vertederos de cualquier naturaleza.
- No se permitirán aperturas de nuevos caminos o ensanchamiento de los existentes, si no vienen obligados por necesidades de la explotación agrícola, o por planes de mejora aprobados por el organismo de la Comunidad de Madrid competente en materia de agricultura.
- Se prohíben los desmontes, excavaciones y/o rellenos que supusiesen disminución de la calidad edáfica del suelo o de la superficie cultivable, así como las actuaciones que pudieran alterar la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
- Las nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas para riego agrícola, deberán incorporar necesariamente sistemas de riego de consumo controlado. Se prohíben en general las nuevas captaciones para riego "a manta".



6.5.5.5.- SNU Protegido Clase V. "Espacios rurales con restricciones de uso"

Se incluyen en esta categoría terrenos ocupados por cultivo, en general de secano, y matorral y arbolado dispersos, sobre suelos de baja calidad agronómica pero de importancia para la preservación tanto del ciclo hidrológico, como del suelo como recurso, además de la diversidad vegetal y animal y el paisaje. Ocupan parte de ellos, suelos de alta permeabilidad por donde se recarga el acuífero 15, también denominado Calizas del Páramo.

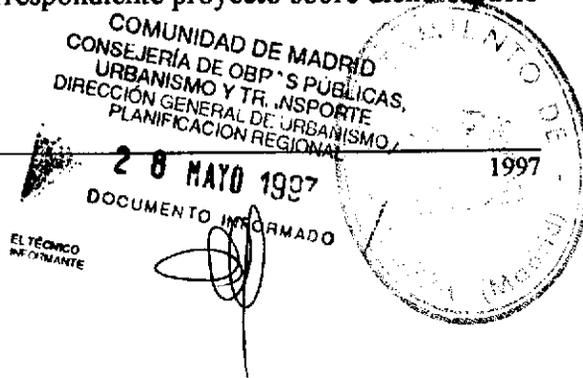
El objetivo de protección es el mantenimiento, potenciación y recuperación de los recursos básicos, teniendo en cuenta su localización sobre suelos muy vulnerables por su permeabilidad y evitando, por lo tanto, cualquier uso que pueda provocar filtraciones contaminantes del acuífero.

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

Calificaciones urbanísticas o informes:

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o Instalaciones que, resultando adecuadas al medio natural en que se enclavan, tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

- a) Construcciones o instalaciones ligadas a usos propios del suelo e imprescindibles para el desarrollo de la actividad (art. 53, apdo. a).
- b) Instalaciones ligadas a la extracción o explotación de recursos minerales y establecimiento de beneficio, regulados en la legislación minera, siempre que, previa evaluación de impacto ambiental, se demostrase la viabilidad del correspondiente proyecto sobre dicho espacio (art. 53, apdo. b).





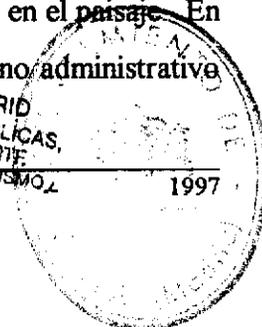
- c) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de redes de infraestructuras básicas a servicios públicas (art. 53, apdo. e).
- d) Instalaciones complementarias al servicio de la carretera (art. 53, apdo. e).
- e) Usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones, no compatibles con el suelo urbano, siempre que fuesen compatibles con el medio natural en el que se enclavan. (art. 53, apdo. f).

Condiciones particulares:

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos que pudiesen generar lixiviados. No obstante, siempre que fuese posible se procurará la conexión con el sistema general de saneamiento del municipio. Las instalaciones ganaderas, en particular, se ajustarán a las condiciones especificadas en la Clase III.
- El uso de vivienda, vinculado a los usos propios y compatibles del suelo, solo será autorizable cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación.
- Los proyectos o actuaciones deberán garantizar la no afección a masas arboladas. Se prohíbe expresamente la sustitución del olivar por otros usos o actividades no relacionados con la explotación de los recursos naturales, y su eliminación como cultivo agrícola, salvo motivaciones fundamentadas en un mayor rendimiento agrícola de los terrenos.
- Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la comunidad del órgano administrativo

Normas Subsidiarias de Corpa

28 MAYO 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE





competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística e incluirán un estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

El proyecto incluirá igualmente las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.

6.5.5.6.- SNU no Protegido o Común.

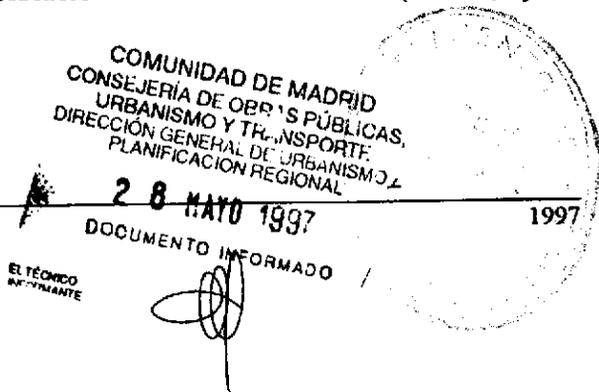
Comprende los suelos del término municipal no incluidos en otras categorías de suelo protegido, destinados en su mayor parte a cultivos extensivos de secano, y que se preservan del proceso urbanizador.

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

Calificaciones urbanísticas o informes:

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo solo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la Ley 9/95, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, resultando adecuadas al medio natural en que se enclavan, tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

- a) Construcciones o instalaciones ligadas a usos propios del suelo e imprescindibles para el desarrollo de la actividad (art. 53, apdo. a).
- b) Instalaciones ligadas a la extracción o explotación de recursos minerales (art. 53, apdo. b).





- c) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos (art. 53, apdo. e).
- d) Instalaciones complementarias al servicio de la carretera (art. 53, apdo. e).
- e) Usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones, no compatibles con el suelo urbano, siempre que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su propio funcionamiento, así como la conexión de éstos a la red de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas (art. 53, apdo. f).

Condiciones particulares:

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos que pudiesen generar lixiviados. No obstante, siempre que fuese posible se procurará la conexión con el sistema general de saneamiento del municipio.
Las instalaciones ganaderas en particular, se ajustarán a las condiciones especificadas en la Clase III.
- El uso de vivienda, vinculado a los usos propios y compatibles del suelo, solo será autorizable cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación.
- Los proyectos o actuaciones deberán garantizar la no afección a masas arboladas ni la sustitución del olivar por otros usos o actividades no relacionados con la explotación agrícola.
- Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En

COMUNIDAD DE MADRID
 INGENIERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE



todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, incluirán un estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

El proyecto incluirá igualmente las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.

EL PRESENTE DOCUMENTO
FUE OBJETO DE ACUERDO
ADOPTADO POR LA COMISION
DE URBANISMO EN SESION DE
FECHA: **10 JUN. 1997**
MADRID: **11 JUN. 1997**
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

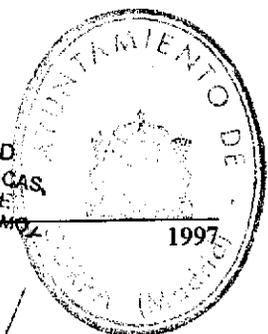
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 18-4-
1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
DE FIRMANTE



EL PRESENTE DOCUMENTO
 FUE OBJETO DE ACUERDO
 ADOPTADO POR LA COMISION
 DE URBANISMO, EN SESION
 FECHA: 10 JUN. 1997
 MADRID



VII.- ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO.

7.1. ORDENANZA 1.- MANZANA COMPACTA DE CASCO

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución de 18-4-
 1989, B.O.C.M. 5-6-1989)

1.- Tipología Edificatoria:

Cerrada entre medianerías, con alineación a vial y con patio de parcela o de manzana (marrón oscuro).

2.- Parcela mínima:

150 m² para nuevas agregaciones o segregaciones, o la catastral existente si es menor de 150 m² en el momento de la aprobación provisional de las presentes NSS.

3.- Condiciones de Volumen:

- **Alineaciones:** Las indicadas en plano, existentes en la actualidad.
- **Ocupación máxima:** Será la especificada en el siguiente cuadro:

Superficie Solar (m ²)	Ocupación máxima (%)
>150	75
141-150	80
131-140	85
121-130	90
111-120	95
≤110	100

- **Altura máxima de la edificación:** Será 2 plantas y bajo cubierta ó 6,5 m contados desde la rasante del terreno, medidos en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del alero. Por encima del último forjado horizontal se dispondrá la cubierta con una pendiente comprendida entre 15° y 25° pudiendo ser este un espacio vividero siempre vinculado a la planta inferior, en ningún caso formando vivienda independiente y siempre que reúna las condiciones mínimas de salubridad en cuanto a iluminación y ventilación directas al exterior, prohibiéndose expresamente la construcción de áticos que den directamente a la vía pública.

- **Fondo máximo edificable:** 12 m en plantas sobre rasante y el fondo de las en plantas

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO,
 PLANIFICACION REGIONAL 1997

28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 RESPONSABLE



bajo rasante.

- **Frente mínimo de fachada:** 6 m
- **Superficie máxima edificable:** Será 1,5 m²/m² de la superficie total de la parcela, excepto para solares de superficie inferior a 150 m², en los que se obtendrá por aplicación a la ocupación especificada en el cuadro correspondiente, la altura máxima autorizada..
- **Sótanos:** No se permitirán en ningún caso.
- **Semisótanos:** Se permitirán en edificios con fachada a calle con pendiente, siempre que ésta provoque un desnivel entre los puntos extremos de la fachada superior a 1,5 m. Computará el 60% de su superficie a efectos de obtener la edificabilidad total sobre rasante.

4.- Tolerancia de Usos.

- **Uso principal:** Residencial permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta sótano y semisótano para estancias vivideras.
- **Usos complementarios:**
 - Terciario. En todas sus categorías. (Comercial, oficinas y hostelero).
 - Dotacional. En todas sus categorías. (Equipamiento).
 - Industrial. En categorías 1ª y 2ª. (Pequeñas industrias no molestas, insalubres o peligrosas).

5.- Condiciones de Composición de Fachadas.

- No se permitirán cuerpos macizos volados ni terrazas en fachada.
- Únicamente se permitirán balcones que tengan un vuelo no mayor al ancho de la acera o 40 cm, no pudiendo ser la altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la calle 3,30 m, ni cerrados con peto macizo sino barandilla.
- En los casos en que la fachada tenga una longitud superior a 15 m y se sitúe en una calle con pendiente, los escalonamientos de la misma deberán efectuarse a una distancia no superior a 12 m.
- El alero o cornisa de la edificación no tendrá un vuelo superior a 40 cm.
- **Tratamiento de fachadas:**

1. Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes ó ladrillo visto en fachada

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO REFORMADO

EL TÉCNICO
 REPRESENTANTE



siempre que quede integrado en el tramo de la calle, o sea que en el tramo en que se sitúe la construcción exista al menos un 50% con esta textura. El ladrillo tendrá colores terrosos tradicionales en ese material y será liso y uniforme.

- 2. Las cubiertas serán de teja curva cerámica de color rojo, prohibiéndose tonos distintos a la gama de tierras naturales.

7.2. ORDENANZA 2.

7.2.1.- GRADO 1. EDIFICACIÓN INTENSIVA.

1.- Tipología Edificatoria:

Edificación unifamiliar o multifamiliar adosadas o pareadas (ocre).

2.- Parcela mínima:

300 m² para nuevas agregaciones o segregaciones o la registral existente en el momento de la aprobación provisional de las vigentes NNSS.

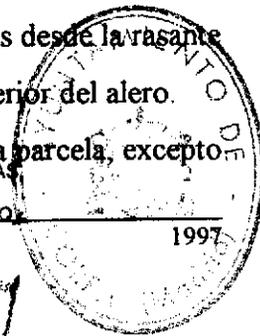
El frente mínimo de parcela será de 8,00 m.

3.- Condiciones de volumen:

- **Alineaciones:** Serán libres dentro de la parcela, guardando un retranqueo no inferior a 3 m de la calle ni del testero del solar.
- **Ocupación máxima:** Será el 60%, excepto en solares de superficie inferior a 200 m², ubicados en suelo de desarrollo directo en los que se aplicará el siguiente cuadro:

Superficie Solar (m ²)	Ocupación máxima (%)
>200	60
151-200	70
131-150	80
111-130	90
≤110	100

- **Altura máxima de la edificación:** Será de 2 plantas ó 6,5 m contados desde la rasante del terreno medidos en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del alero.
- **Superficie máxima edificable:** Será 1 m²/m² de la superficie total de la parcela, excepto



28 MAYO 1997
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



para solares de superficie inferior a 200 m², en los que se obtendrá por aplicación de la ocupación especificada en el cuadro correspondiente, la altura máxima autorizada.

- La superficie construida en sótano no será computable y no puede tener uso como espacio vividero.
- **Semisótanos:** Computará el 60% de su superficie a efectos de obtener la edificabilidad total sobre rasante.
- En el caso de que la segunda planta se desarrolle en el espacio bajo cubierta, será necesario, además de que esté vinculada a la planta inferior y en ningún caso formando vivienda independiente, que todas las estancias tengan iluminación y ventilación directas al exterior adecuadas, no pudiendo ser la altura libre de las mismas inferior a 1,8 m y debiendo tener al menos el 75% del espacio de cada estancia una altura libre igual o mayor a 250 cm.

4.- Tolerancia de Usos.

■ **Uso principal:**

- Residencial permitido en categoría 1ª
- Se prohíben usos vivideros en planta sótano.
- Se preverá una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

■ **Usos complementarios:**

- Terciario. Público-comercial permitido en categoría 1ª.
- Dotacional. Permitido en categoría 1ª y 3ª
- Industrial. Permitido en categoría 1ª

7.2.2.- GRADO 2. UNIFAMILIAR EXTENSIVA.

1.- Tipología Edificatoria:

Viviendas unifamiliares aisladas o apareadas (naranja), exigiéndose en el 2º caso el compromiso formal previo, de los dos colindantes, para ejecutar sus respectivas construcciones en condiciones similares de apareamiento (retranqueo a calle, altura, estética, etc).

2.- Parcela mínima:

500 m² para nuevas agregaciones o segregaciones, o la registral existente en el momento de aprobación provisional de las presentes NNSS.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE





El frente mínimo de parcela será de 15 m.

3.- Condiciones de Volumen:

- **Alineaciones:** Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, con un retranqueo de 4 m a la calle y 3 m a linderos mínimo.
- **Ocupación máxima:** Será el 40%, excepto en solares de superficie inferior a 200 m², ubicados en suelo de desarrollo directo en los que se aplicará el siguiente cuadro:

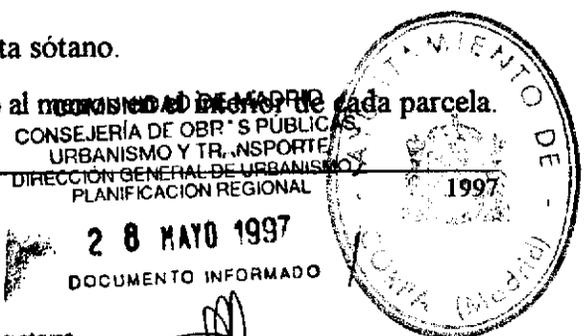
Superficie Solar (m ²)	Ocupación máxima (%)
>200	40
151-200	60
131-150	80
111-130	90
≤110	100

- **Altura máxima de la edificación:** Será 2 plantas ó 6,5 m contados desde la rasante del terreno y medidos en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado.
- **Superficie máxima edificable:** Será 0,50 m²/m² de la superficie total de la parcela, excepto para solares de superficie inferior a 200 m², en los que se obtendrá por aplicación a la ocupación especificada en el cuadro correspondiente y la altura máxima autorizada.
- La superficie construida en sótano no puede tener uso como espacio vividero y computará el 60% de la superficie cuando se trate de un semisótano.
- En el caso de que la segunda planta se desarrolle en el espacio bajo cubierta, será necesario, además de que esté vinculada a la planta inferior y en ningún caso formando vivienda independiente, que todas las estancias tengan iluminación y ventilación directas al exterior adecuadas, no pudiendo ser su altura, en el caso más desfavorable inferior a 1,8 m.

4.- Tolerancia de usos.

■ **Uso principal:**

- Residencial permitido en categoría 1ª.
- Se prohíben espacios vivideros en planta sótano.
- Se preverá de una plaza de aparcamiento al menos de 1 plaza por cada parcela.



[Handwritten signature]



■ Usos complementarios:

- Terciario. Público-comercial permitido en categoría 1ª.
- Dotacional. Permitido en categoría 2ª.
- Industrial. Permitido en categoría 1ª y 2ª.

7.3. ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN AGRUPADA/V.P.O.

1.- Tipología edificatoria. (marrón claro/rosa)

Edificación adosada alineada a frente de calle.

Edificación aislada con retranqueos no inferior a 3 m a todos los linderos y frente de calle.

2.- Parcela mínima.

500 m² para nuevas agregaciones ó segregaciones, o la registral existente en el momento de aprobación provisional de las presentes Normas.

El frente mínimo de parcela para las nuevas actuaciones deberá ser de 10 m.

3.- Condiciones de volumen.

- **Alineaciones:** De acuerdo con la tipología edificatoria.
- **Ocupación máxima:** Será el 60%, excepto en solares de superficie inferior a 200 m², ubicados en suelo de desarrollo directo en los que se aplicará el siguiente cuadro:

Superficie Solar (m ²)	Ocupación máxima (%)
>200	60
151-200	70
131-150	80
111-130	90
≤110	100

- **Altura máxima:** Dos plantas ó 6,5 m desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del forjado de cubierta, medido en el punto medio de la fachada, si éste es inclinado.
- **Edificabilidad máxima:** 1 m²/m², excepto para solares de superficie inferior a 200 m², en los que se obtendrá por aplicación a la ocupación especificada en el cuadro correspondiente y la altura máxima autorizada. La superficie construida en sótanos puede tener

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
DE FIRMANTE





uso como espacio vividero y computará el 60% de la superficie cuando se trate de un semisótano.

3.- Tolerancia de usos.

La misma que en la Ordenanza de Manzana Compacta de Casco.

7.4. ORDENANZA 4. EQUIPAMIENTO.

1.- Definición:

Corresponde a los espacios destinados a la ubicación de dotaciones públicas o privadas necesarias para el adecuado equipamiento del municipio (azul).

2.- Parcela mínima:

La parcela mínima será de 150 m² en el area de Manzana Compacta de Casco, y 500 m² en el resto del Suelo Urbano y Urbanizable.

3.- Condiciones de Volumen:

- **Alineación:** Será la correspondiente a la de la zona en la que se encuentre ubicado el solar objeto de desarrollo.
- **Ocupación máxima:** Será el 95% en area de Manzana Compacta de Casco y 60% en el resto del suelo.
- **Altura máxima de la edificación:** La altura máxima será de 2 plantas y bajo cubierta, ó 6,5 m hasta el alero contados desde la rasante del terreno y medidos en el punto medio de la fachada. En cualquier caso si se desarrolla la última planta bajo cubierta, esta deberá tener las estancias con iluminación y ventilación directa al exterior, no pudiendo ser la altura de suelo a techo inferior a 1,80 m en el punto más desfavorable y debiendo tener al menos el 75% del espacio una altura libre no menor de 250 cm.
- El sótano puede ser aprovechable para el desarrollo de espacios no vivideros, computando el 60% de su superficie en el caso de que se trate de un semisótano.
- Superficie máxima edificable: 1,5 m²/m² de la superficie total de la parcela.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 DE CREAMTE





4.- Tolerancia de Usos.

- **Uso principal:**
 - Dotacional. Permitido en todas sus categorías.
- **Usos complementarios:**
 - Residencial. Permitida en categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por parcela, destinada a guarda y custodia de instalaciones.
 - Están prohibidos los espacios vivideros en planta sótano.
 - Terciario: Uso público-comercial permitido en categoría 2ª.
 - Aparcamiento: Permitido.

7.5. ORDENANZA 5. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1.- Definición:

Corresponde a los espacios libres de dominio público o privado, destinados a espacios ajardinados o no, necesarios para la adecuada salubridad de la población (verde).

2.- Condiciones de volumen:

- Retranqueos: Toda construcción se retranqueará un mínimo de 5 m de cualquier lindero.
- Altura máxima: Todo elemento constructivo excepto en los que sean decorativos o de seguridad, no podrá superar una altura de 5 m medidos en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Superficie máxima edificable: Será 1,5 m² por cada 100 m² de parcela.

3.- Tolerancia de Usos:

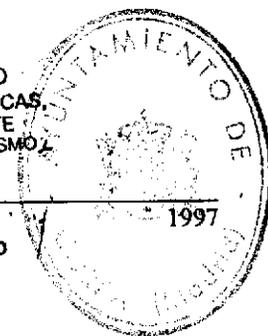
- **Uso principal:**
 - Uso de espacios libres y zonas verdes.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE



NNSS de Corpa

MADRID, 18 DIC. 1997
EL SECRETARIO: *[Firma]*



JUL. 1997 -96-

VIII.- SUELO INDUSTRIAL SAU 1

8.1.- DEFINICIÓN.

Sector de nueva delimitación para acoger futuros usos de carácter industrial, que se sitúa junto a la carretera de Corpa a Pezuela de las Torres, en el paraje situado junto a la báscula municipal existente y a la vía pecuaria que la cruza.

8.2.- CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.

Superficie: 31.200 m²

Cesiones y dotaciones de equipamiento:

Red viaria

Equipamiento: dos por ciento sobre el total de la superficie de actuación.

Zonas verdes: diez por ciento sobre el total de la superficie de actuación.

El diez por ciento del aprovechamiento de acuerdo al art. 2.2 del Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo.

1.- Condiciones de uso del suelo industrial.

Uso principal: Industrial en todas sus categorías.

Usos compatibles: Terciario en todas sus categorías.

En cualquier caso se prohíbe expresamente cualquier tipo de uso industrial que origine vertidos, que por su toxicidad o agresividad, precisen un tratamiento de depuración específico.

2.- Tipología Edificatoria:

Naves industriales de tamaño pequeño o mediano adosadas entre sí o grandes industrias exentas en un porcentaje no superior al 50% de la superficie neta del polígono.

3.- Parcela mínima:

La superficie mínima será de 300 m², con una forma tal que sea posible inscribir un círculo de al menos 10 m de diámetro en su interior.

El frente mínimo de parcela será de 10 m.

4.- Condiciones de Volumen:

- **Coefficientes de homogeneización:** Se definen dos tipos de coeficientes, en función del uso a que se destine el suelo correspondiente a este SAU y que en su momento

Normas Subsidiarias de Corpa



tará en el Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el presente capítulo.

Uso	Coeffic. Homogen.
Principal	1
Compatible	0,8

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO,
PLANIFICACION REGIONAL

21 JUL. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

La diferencia en la cuantificación de ambos coeficientes se ha realizado en función de las expectativas de desarrollo de ambos usos, que en la actualidad es tendente a emplazar en este SAU, básicamente actividades encaminadas al desarrollo del mismo con el uso principal, en tanto que el uso compatible, si bien se especifica como tal de cara fundamentalmente a la gestión del suelo de cesión municipal, no se prevén a corto plazo iniciativas particulares para este tipo de uso.

5.- Prevención Contra Incendios:

Será de aplicación en este polígono toda la normativa vigente, en su momento, de protección contra incendios (NBE-CPI-96)

8.3.- GESTIÓN.

- Sistema de actuación: Compensación.
- Obligatoriedad de creación de una Entidad Urbanística para el mantenimiento y conservación de la urbanización.
- Su ordenación y desarrollo será a través de un Plan Parcial, como es preceptivo, además del Proyecto de Reparcelación, Compensación y Urbanización, previo a la edificación.
- En dicho Plan Parcial y Proyecto de Urbanización se recogerán además de los contenidos específicos de dichos documentos, las obras necesarias para conectar las infraestructuras propias de este SAU, con las generales del municipio y que COMO MÍNIMO SERÁN:
 - El Plan Parcial resolverá la red interior y exterior de saneamiento, así como la posible conexión con el sistema general existente y la depuración de sus vertidos antes de dicha conexión, de acuerdo con el organismo competente de la C.A.M.
 - El Plan Parcial resolverá el acceso al S.A.U. directamente desde la carretera de Pezuela de las Torres, por medio de un lazo, glorieta o cualquier otro sistema compatible con el trazado de la red viaria y de acuerdo con el organismo competente.



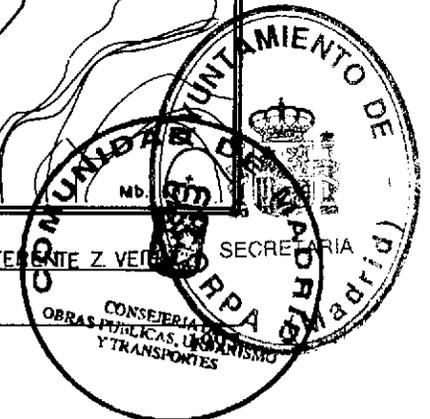
ente en esta materia de la C.A.M.

Las zonas verdes se localizarán preferentemente en paralelo a la via pecuaria existente y a la carretera de Pezuela de las Torres, preservando de cualquier manera dicha via pecuaria, la cual será objeto de deslinde por el organismo competente, antes de la aprobación del Plan Parcial.

- Los costes económicos y las posibles expropiaciones, necesarias para el trazado y la ejecución de todas las infraestructuras imprescindibles para la correcta puesta en marcha del S.A.U. (desagüe y depuración, abastecimiento de agua, energia eléctrica y alumbrado, telefonía, viario y accesos, etc.) correrán por cuenta de la Junta de Compensación del S.A.U.
- Para el desarrollo de este sector, que a todos los efectos se considerará como un area de reparto única, se redactará y tramitará el Plan Parcial que deberá estar aprobado definitivamente en un plazo no superior a dos años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas, debiendo estar terminada la urbanización e infraestructuras en el plazo máximo de dos años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

CUADRO DE SUPERFICIES EN SAU-1		Plano de SAU-1 (1:5.000)
Superficies mínimas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento		
Red viaria	a determinar en P.P.	
Equipamiento	624 m ²	
Zonas verdes	3.120 m ²	
Edificabilidades		
Edificabilidad bruta	0,5 m ² /m ²	
Superficie max. edificable	15.600 m ²	

SITUACION PREFERENTE Z. VERDES





IX.- ANEJOS.

- 1.- UNIDAD DE EJECUCIÓN A (UE-A)
- 2.- UNIDAD DE EJECUCIÓN B (UE-B)
- 3.- UNIDAD DE EJECUCIÓN C (UE-C)
- 4.- UNIDAD DE EJECUCIÓN D (UE-D)
- 5.- UNIDAD DE EJECUCIÓN E (UE-E)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive name.





UNIDAD DE EJECUCIÓN A

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

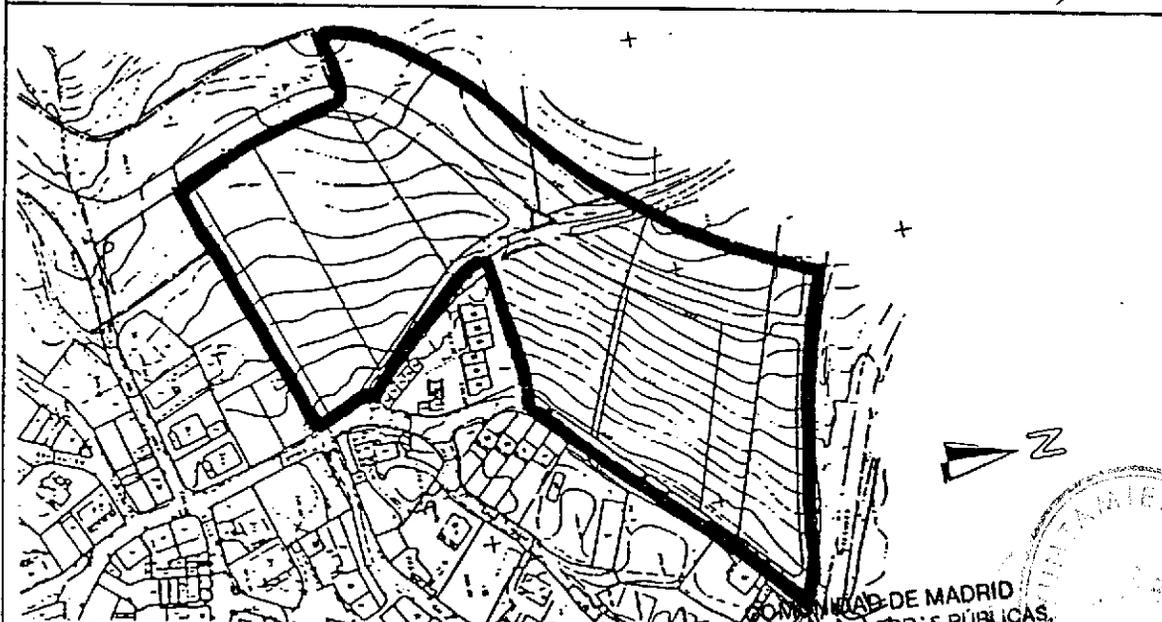
MUNICIPIO	CORPA		DESIGNACION	UE-A
CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION			DESARROLLO	
USOS	M ² SUELO	M ² EDIFIC.	1.- SISTEMA DE ACTUACION	
RESID. UNIFAMILIAR INTENS.	14.345	14.345	COMPENSACION	
RESID. UNIFAMILIAR EXTEN.	5.650	2.825	2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO	
EQUIPAMIENTO	3.180		PROYECTO DE COMPENSACION Y REPARCELACION PROYECTO DE URBANIZACION	
ESPACIOS LIBRES	6.865			
SUPERFICIE TOTAL	30.040		3.- COMPROMISOS:	
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (M ²) AL MUNICIPIO			URBANIZACION CONCLUIDA EN UN PLAZO MAXIMO DE CUATRO AÑOS	
EQUIPAMIENTO	3.180		4.- ORDENANZAS DE APLICACION	
ZONAS VERDES	—		ORDENANZA 2. GRADO 1. ORDENANZA 2. GRADO 2.	
VIALES	6.540			
CAMINOS PEATONALES	325			
TOTAL CESIONES	10.045			
APROVECHAMIENTO BRUTO (M ² /M ²)		0,57		
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		59		

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA **18 DIC. 1997**
19 DIC. 1997

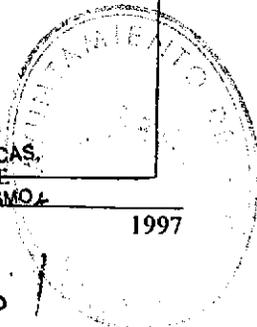
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 18-4
1997, P.O. M. 5-1989)

CONDICIONES PARTICULARES

PLANO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL



Normas Subsidiarias de Corpa

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



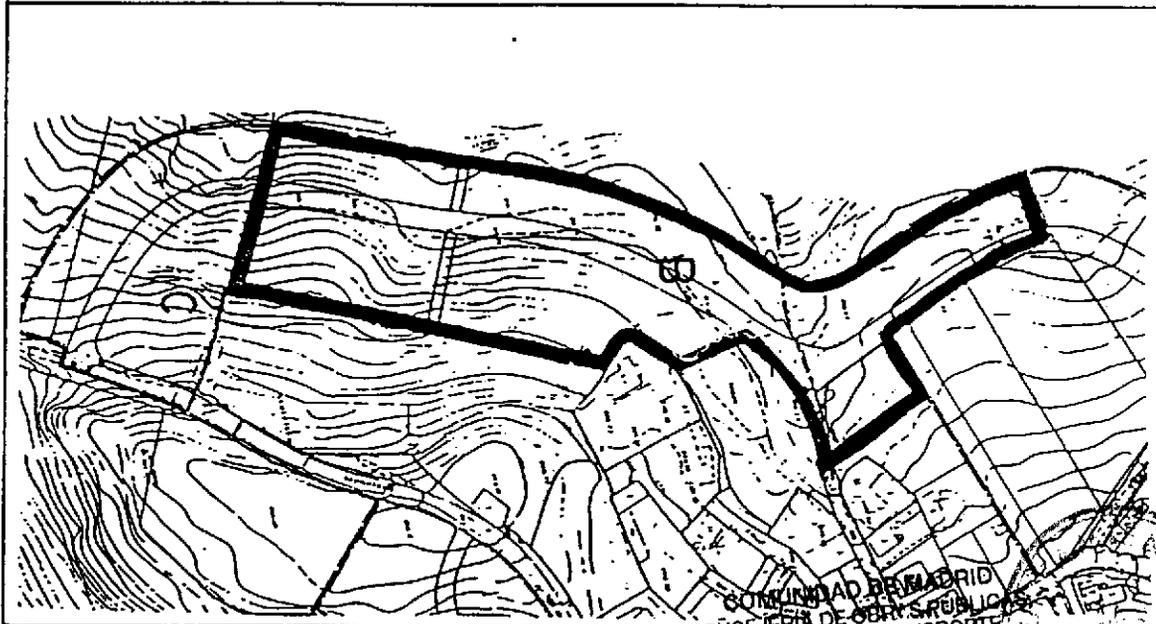
UNIDAD DE EJECUCIÓN B

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

MUNICIPIO	CORPA		DESIGNACION	UE-B
CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION			DESARROLLO	
USOS	Nº SUELO	Nº EDIFIC.	1.- SISTEMA DE ACTUACION	
RESID. UNIFAM. INTENS.	7.869	7.869	COMPENSACIÓN	
RESID. UNIFAM. EXTEN.	8.581	4.290	2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO	
ZONAS VERDES	1.625		PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y REPARCELACION	
ESPACIOS LIBRES	4.421		PROYECTO DE URBANIZACION	
SUPERFICIE TOTAL	22.496		3.- COMPROMISOS:	
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (Nº) AL MUNICIPIO			URBANIZACION CONCLUIDA EN UN PLAZO MÁXIMO DE CUATRO AÑOS	
EQUIPAMIENTO	—		4.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN	
ZONAS VERDES	1.625		ORDENANZA 2. GRADO 1.	
VIALES	4.076		ORDENANZA 2. GRADO 2.	
CAMINOS PEATONALES	345			
TOTAL CESIONES	6.046			
APROVECHAMIENTO BRUTO (Nº /Nº)		0,54		
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		45		

CONDICIONES PARTICULARES

PLANO



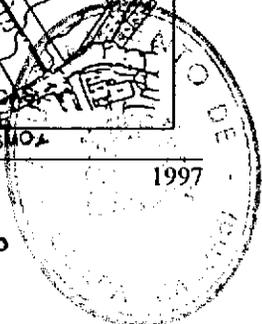
Normas Subsidiarias de Corpa

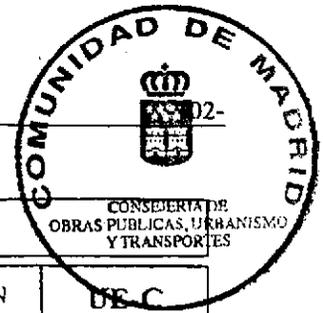
COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL

8 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE





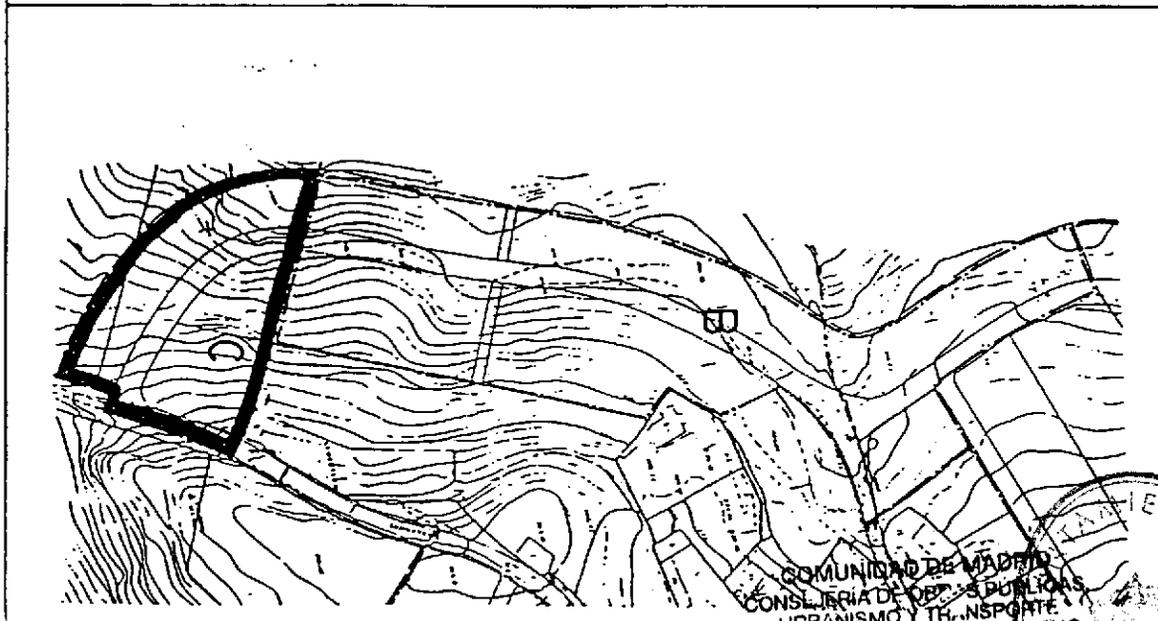
UNIDAD DE EJECUCIÓN C

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

MUNICIPIO	CORPA		DESIGNACION	U.E.C
CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION			DESARROLLO	
USOS	M ² SUELO	M ² EDIFIC.	1.- SISTEMA DE ACTUACION	
RESID.UNIFAM.INTENS	1.815	1.815	COMPENSACION	
RESID.UNIFAM.EXTEN.	3.250	1.625	2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO	
ZONAS VERDES	1.729		PROYECTO DE COMPENSACION Y REPARCELACION PROYECTO DE URBANIZACION	
ESPACIOS LIBRES	1.560			
SUPERFICIE TOTAL	8.345		3.- COMPROMISOS:	
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (M ²) AL MUNICIPIO			URBANIZACION CONCLUIDA EN UN PLAZO MAXIMO DE CUATRO AÑOS	
EQUIPAMIENTO	---		4.- ORDENANZAS DE APLICACION	
ZONAS VERDES	1.729		ORDENANZA 2. GRADO 1. ORDENANZA 2. GRADO 2.	
VIALES	1.560			
CAMINOS PEATONALES	---			
TOTAL CESIONES	3.289			
APROVECHAMIENTO BRUTO (M ² /M ²)		0.41		
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		13		

CONDICIONES PARTICULARES

PLANO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO,
PLANIFICACION REGIONAL

Normas Subsidiarias de Corpa

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE





UNIDAD DE EJECUCIÓN D

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

MUNICIPIO	CORPA		DESIGNACION	UE-D
CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION			DESARROLLO	
USOS	M ² SUELO	M ² EDIFIC.	1.- SISTEMA DE ACTUACION	
RESID./UNIFAM. INTENS.	3.453	3.453	COMPENSACIÓN	
MANZANA COMPACTA	510	765	2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO	
CAMINOS PEATONALES	184		PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y REPARCELACION	
ESPACIOS LIBRES	1.005		PROYECTO DE URBANIZACION	
SUPERFICIE TOTAL	5.152		3.- COMPROMISOS:	
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (M ²) AL MUNICIPIO			URBANIZACION CONCLUIDA EN UN PLAZO MÁXIMO DE CUATRO AÑOS	
EQUIPAMIENTO	----		4.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN	
ZONAS VERDES	----		ORDENANZA 1. MANZANA COMPACTA DE CASCO.	
VIALES	1.005		ORDENANZA 2. GRADO 1.	
CAMINOS PEATONALES	184			
TOTAL CESIONES	1.189			
APROVECHAMIENTO BRUTO (M ² /M ²)		0,77		
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		16		

CONDICIONES PARTICULARES

--

PLANO



COMUNIDAD DE MADRID
 CONS. JENIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TR. INSPOSITE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO/
 PLANIFICACION REGIONAL



Normas Subsidiarias de Corpa

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 FIRMIANTE



UNIDAD DE EJECUCIÓN E

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

MUNICIPIO	CORPA		DESIGNACION	UE-E
CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION			DESARROLLO	
USOS	M ² SUELO	M ² EDIFIC.	1.- SISTEMA DE ACTUACION	
RESID.UNIFAM INTENS.	5.769	5.769	COMPENSACIÓN	
RESID.UNIFAM EXTEN.	----		2.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO	
	----		PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y REPARCELACION PROYECTO DE URBANIZACION	
ESPACIOS LIBRES	912		3.- COMPROMISOS:	
SUPERFICIE TOTAL	6.681		URBANIZACION CONCLUIDA EN UN PLAZO MÁXIMO DE CUATRO AÑOS	
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (M ²) AL MUNICIPIO			4.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN	
EQUIPAMIENTO	----		ORDENANZA 2 GRADO 1.	
ZONAS VERDES	----			
VIALES	912			
CAMENOS PEATONALES	----			
TOTAL CESIONES	912			
APROVECHAMIENTO BRUTO (M ² /M ²)		0,86		
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		23		

CONDICIONES PARTICULARES

PLANO



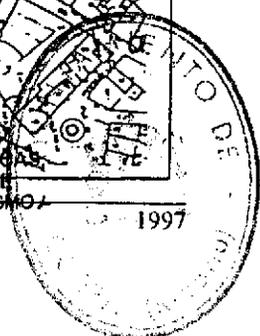
Normas Subsidiarias de Corpa

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO /
PLANIFICACION REGIONAL

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
REPRESENTANTE





AYUNTAMIENTO DE CORPA
 EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO
 APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL
 PLENO MUNICIPAL CELEBRADO EN
 FECHA 07 MAYO 1996
 EL SECRETARIO *Juan Alim*



PARTE III.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

Diligencia: para hacer constar que este documento consta de 9 páginas.

El Secretario

Juan Alim



28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO 1

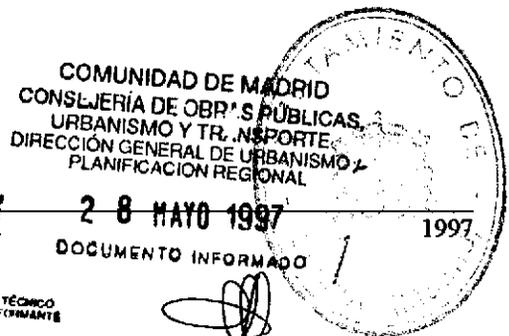
EL TÉCNICO
 INFORMANTE

[Signature]



I.- INTRODUCCIÓN.

La siguiente normativa de protección amplía y modifica a la existente en las NNSS anexas se incluye en las presentes Normas como consecuencia de los informes recabados y emitidos por los diferentes Organismos afectos por la presente Revisión de Normas Subsidiarias.





II.- CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

2.1.- OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS.

2.1.1.- Objetivo.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Corpa, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Corpa se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

26 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 FIRMANTE





2.1.2.- Valor arqueológico.

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

2.1.3.- Áreas de interés arqueológico.

El término municipal de Corpa, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) **Área A:** Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.
- b) **Área B:** Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación. previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.
- c) **Área C:** Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.
- d) **Área D:** Es la que contiene zonas en las que se sospecha que los restos arqueológicos tienen menor importancia relativa, ó su localización es simplemente conjeturable.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL

8 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE





2.2.- NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN.

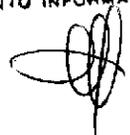
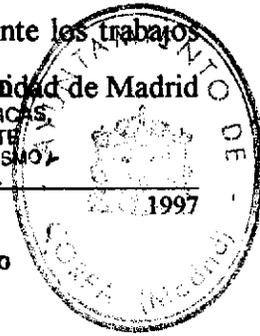
2.2.1.- Normas para Áreas A.

a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2) . Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Corpa. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestara anual.

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL
 28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO RESPONSABLE





propondrá la dirección del técnico arqueólogo que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

- d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:
- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
 - Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
 - Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

- a) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17.10.88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL



Normas Subsidiarias de Corpa

28 MAYO 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
INFORMANTE



- b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviera fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

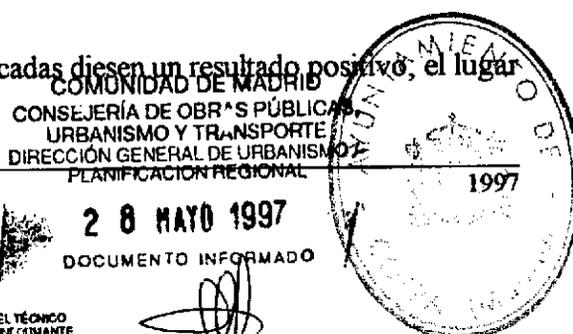
2.2.2.- Normas para áreas B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, B.O.E. 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, título V, artículo 42, puntos 1 y 2).

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada comenzar el plano para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar





objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie

2.2.3.- Normas para Áreas C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B en los artículos 5.19.9 y 5.19.10.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

2.3.- NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN.

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

AYUNTAMIENTO DE

28 MAYO 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

1997



En áreas en las que se hallan descubiertos restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que solo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm.
- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

2.3.1.- Definición de áreas.

Para la delimitación de las mismas ver planos adjuntos.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA: **18 DIC. 1997**
 MADRID: **19 DIC. 1997**
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
 Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución de 18-4-
 1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

EL PRESENTE DOCUMENTO
 FUE OBJETO DE ACUERDO
 ADOPTADO POR LA COMISION
 DE URBANISMO, EN SESION DE
 FECHA: **10 JUN. 1997**
 MADRID: **11 JUN. 1997**

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
 Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución de 18-4-
 1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANIFICACIÓN REGIONAL



28 MAYO 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO
 RESPONSABLE