

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Patones

1993



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

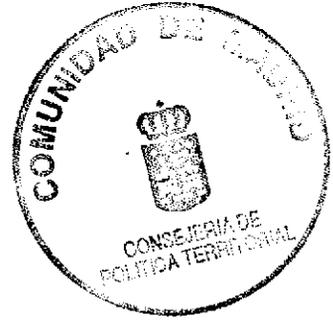
Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional

Comunidad de Madrid



**Normas
Urbanísticas**

1 9 1 0 4 9 2 1 6 6 2
1 9 7 5 9 9 3 4 1 7 0



NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL 04 NOV. 1992
PUBLICACION DEL BOLETIN DE FECHA
Y B.O.C.M. N.º
INDIC 04 D.I.C. 1992

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 1.1 Objeto, naturaleza y características
- Artículo 1.2 Ambito de aplicación
- Artículo 1.3 Vigencia
- Artículo 1.4 Efectos
- Artículo 1.5 Revisión, modificación y suspensión
 - 1.5.1 Consideración de la necesidad de revisión o modificación puntual.
 - 1.5.2 Revisión a causa del Planeamiento superior.
 - 1.5.3 Supuestos generales de revisión
 - 1.5.4 Iniciación a la revisión
 - 1.5.5 Modificaciones puntuales
 - 1.5.6 Suspensión del planeamiento
- Artículo 1.6 Afecciones, normativa complementaria
- Artículo 1.7 Contenido documental
- Artículo 1.8 Normas de interpretación

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
DE LA DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS DE
AYUDA AL DESARROLLO URBANISTICO
Y PLANEAMIENTO URBANISTICO
(B.O.C.M. Resolución de 18-11-1989, B.O.C.M. 5-4-1989)

CAPITULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

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



1 9 1 0 4 9 2 1 6 6 4
CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

1 9 7 5 2 9 3 4 1 7 2

Artículo 3.1 Condiciones generales para su desarrollo

Artículo 3.2 Tipos de planes y proyectos

3.2.1 Objeto

3.2.2 Tipos

3.2.3 Planes especiales

3.2.4 Estudios de detalle

3.2.5 Ordenanzas especiales

3.2.6 Proyectos de Urbanización y obras ordinarias

3.2.7 Proyectos de Expropiación

3.2.8 Proyectos de Parcelación

Artículo 3.3 Condiciones de actuaciones y ejecución de las Normas Subsidiarias

3.3.1 Ambitos de actuación

3.3.2 Derecho de edificar

Artículo 3.4 Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución

3.4.1 Actos sujetos a licencia

3.4.2 Régimen general

3.4.3 Procedimiento

3.4.4 Autorizaciones concurrentes

3.4.5 Caducidad y prórroga

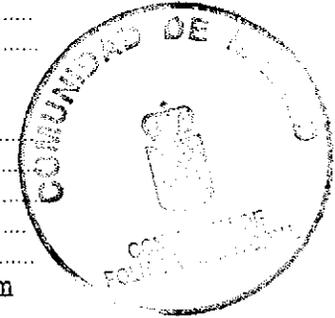
3.4.6 Licencia de primera ocupación y cambio de uso

3.4.7 Cédula urbanística y alineación oficial

3.4.8 Ordenes de ejecución

3.4.9 Declaración del estado ruinoso

3.4.10 Obra menor



CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 4.1 Alcance y contenido

4.1.1 Definición

4.1.2 Contenido

4.1.3 Responsabilidades

Artículo 4.2 Protección medio ambiental

4.2.1 Protección medio ambiental

4.2.2 Vertidos sólidos (basuras)

4.2.3 Vertidos líquidos (aguas residuales)

4.2.4 Vertidos gaseosos

4.2.5 Contaminación Acústica y vibratoria

4.2.6 Protección contra incendios

4.2.7 Desarrollo de actividades diversas

Artículo 4.3 Protección del paisaje

Artículo 4.4 Protección del núcleo urbano

4.4.1 Aspectos generales

4.4.2 Protección del perfil del núcleo

4.4.3 Protección del patrimonio edificado

4.4.4 Atenuación de impactos negativos

Artículo 5.1 Ambito de aplicación y categorías

- 5.1.1 Clasificación del suelo no urbanizable
- 5.1.2 Categorías en suelo no urbanizable ...
- 5.1.3 Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección ...
- 5.1.4 Superposición de protecciones
- 5.1.5 Infraestructuras y sistemas en suelo No Urbanizable.....

Artículo 5.2 Régimen Jurídico de Suelo no Urbanizable.....

- 5.2.1 Conceptos
- 5.2.2 Actos sujetos a licencia
- 5.2.3 Normas concurrentes
- 5.2.4 Tramitación y documentación de los expedientes de Autorización urbanística

Artículo 5.3 Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

- 5.3.1 Desarrollo por planes especiales
- 5.3.2 Determinaciones

Artículo 5.4 Estudio de impacto ambiental y microcolocación

- 5.4.1 Oportunidad
- 5.4.2 Fines
- 5.4.3 Método
- 5.4.4 Resolución

Artículo 5.5 Parcelaciones rústicas

- 5.5.1 Concepto de parcelación
- 5.5.2 Carácter rústico
- 5.5.3 Condiciones de las parcelaciones rústicas.....
- 5.5.4 Prevención de las parcelaciones urbanísticas.....
- 5.5.5 Licencia Municipal y Autorización urbanística previa
- 5.5.6 Documentación de la solicitud de autorización
- 5.5.7 Edificaciones existentes
- 5.5.8 Licencia y autorizaciones anteriores ...
- 5.5.9 Protección de dominio público
- 5.5.10 Expropiaciones

Artículo 5.6 Núcleo de población

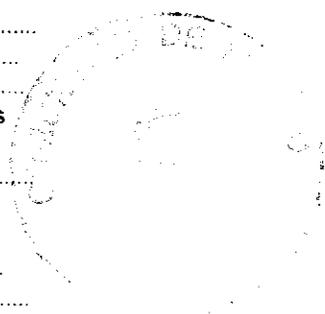
- 5.6.1 Concepto
- 5.6.2 Riesgo de formación de núcleo de población.....

Artículo 5.7 Régimen de usos.....

- 5.7.1 Usos principales
- 5.7.2 Usos compatibles
- 5.7.3 Usos prohibidos

Artículo 5.8 Regulación particularizada de los usos

- 5.8.1 Uso agropecuario y forestal.....
- 5.8.2 Actividades extractivas
- 5.8.3 Actividades de ocio, deportivas, recreativas.....



1 9 1 0 4 9 2 1 6 6 6

1 9 7 5

5.8.4 Dotaciones instalaciones declara
das de utilidad pública o interés so
cial

5.8.5 Usos vinculados a las obras públi-
cas

5.8.6 Industrias insalubres, nocivas o peligrosas

5.8.7 Vivienda unifamiliar

5.8.8 Equipamientos especiales

Artículo 5.9 Condiciones de la edificación

5.9.1 Edificación vinculada a usos
Agropecuarios y forestales.....

5.9.2 Edificaciones vinculadas a activida
des extractivas

5.9.3 Edificaciones vinculadas a las instalaciones
de ocio, deportivas, recreativas o turísticas...

5.9.4 Edificaciones vinculadas a instalaciones
declaradas de utilidad pública o interés
social

5.9.5 Instalaciones vinculadas a las obras pú-
blicas

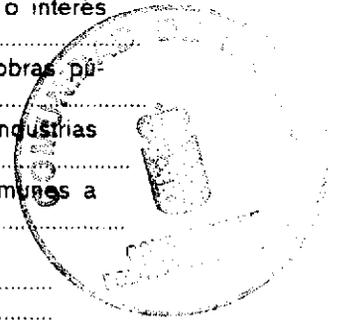
5.9.6 Edificaciones vinculadas a las industrias
peligrosas

5.9.7 Condiciones de la edificación comunes a
todos los tipos

Artículo 5.10 Condiciones de la red viaria

5.10.1 Carreteras

5.10.2 Caminos



CAPITULO 6. REGULACIÓN POR CATEGORIAS

Artículo 6.1 Suelo no urbanizable común

**Artículo 6.2 Suelo No Urbanizable Especial
mente protegido**

6.2.1 Condiciones específicas del Suelo No Urba-
nizable de Especial protección por su interés
ecológico

6.2.2 Condiciones específicas del Suelo No Urba-
nizable de especial protección por su inte-
rés paisajístico

6.2.3 Condiciones específicas del Suelo No Urba-
nizable de especial protección por su inte-
rés forestal

6.2.4 Condiciones específicas del Suelo No Urba-
nizable de especial protección por su interés
agrario

6.2.5 Condiciones específicas del Suelo No Urba-
nizable de especial protección por afección
de cauces, lagunas y embalses.....

6.2.6 Condiciones específicas del Suelo No Urba-
nizable de especial protección de las vías
pecuarias y caminos tradicionales.....

6.2.7 Condiciones específicas del Suelo No Urba-
nizable de especial protección por su inte-
rés cultural

Artículo 6.3 Afecciones específicas

6.3.1 Edificaciones existentes

6.3.2 Bordes del núcleo urbano

1 9 1 0 4 9 2 1 6 6 7

Artículo 6.4	Condiciones específicas para los Equipa	6.4
1 9 7 9	mientos especiales en suelo No Urbanizable	6.4
	6.4.1 Normativa sectorial concurrente	6.4.1
	6.4.2 Cementerio	6.4.2
	6.4.3 Vertederos y escombreras	6.4.3

TITULO III.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

CAPITULO 7. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 7.1	Ambito de aplicación	7.1
	7.1.1 Clasificación del suelo urbano	7.1.1
	7.1.2 Areas en suelo urbano	7.1.2
	7.1.3 Calificación del suelo urbano	7.1.3
Artículo 7.2	Cesiones gratuitas en suelo urbano.	7.2
Artículo 7.3	Obligaciones de los propietarios	7.3
	7.3.1 Terrenos incluidos en Areas Consolidadas	7.3.1
	7.3.2 Terrenos incluidos en Areas No Cosolidadas	7.3.2

CAPÍTULO 8. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 8.1	Tipos de usos	8.1
Artículo 8.2	Clases de usos	8.2
Artículo 8.3	Condiciones de los usos	8.3
	8.3.1 Condiciones comunes a todos los usos	8.3.1
	8.3.2 Uso residencial	8.3.2
	8.3.3 Uso hotelero	8.3.3
	8.3.4 Uso terciario, comercial, oficinas y espec- táculos.....	8.3.4
	8.3.5 Uso dotacional	8.3.5
	8.3.6 Uso de Industria y almacenes.....	8.3.6
	8.3.7 Uso de espacios libres y viario	8.3.7

CAPÍTULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 9.1	Objeto y contenido	9.1
Artículo 9.2	Tipos de obras	9.2
	9.2.1 Mantenimiento	9.2.1
	9.2.2 Consolidación	9.2.2
	9.2.3 Recuperación	9.2.3
	9.2.4 Acondicionamiento	9.2.4
	9.2.5 Reestructuración	9.2.5
	9.2.6 Ampliación	9.2.6
	9.2.7 Demolición	9.2.7
	9.2.8 Nueva planta	9.2.8
Artículo 9.3	Edificación y parcelación tradicional	9.3
	9.3.1 Definición	9.3.1
Artículo 9.4	Parcela	9.4
	9.4.1 Definición	9.4.1
	9.4.2 Regulación entre edificación y parcela..	9.4.2
	9.4.3 Regulación de la parcela	9.4.3
Artículo 9.5	Regulación de la edificación	9.5

Artículo 9.6	Condiciones de la edificación comunes a todas las zonas de ordenanza	8
9.6.1	Condiciones de posición	
9.6.2	Condiciones de aprovechamiento para las construcciones	
9.6.3	Condiciones de forma	
Artículo 9.7	Correcciones a las condiciones generales de la edificación para el patrimonio catalogado y a la zona de ordenanza de conservación del casco tradicional	

CAPÍTULO 10. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 10.1	Ambito de aplicación	
Artículo 10.2	Clasificación de los espacios exteriores	
10.2.1	Red viaria	
10.2.2	Espacios libres	
Artículo 10.3	Elementos de las instalaciones urbanas	
10.3.1	Canalizaciones de infraestructuras	
10.3.2	Alumbrado público	
10.3.3	Arbolado	
Artículo 10.4	Equipamiento	
10.4.1	Condiciones genéricas	
10.4.2	Otras condiciones de equipamiento	
Artículo 10.5	Bases de cálculo para las redes	
10.5.1	Alumbrado	
10.5.2	Suministro de energía	
10.5.3	Abastecimiento de agua	
10.5.4	Red de evacuación	

CAPÍTULO 11. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

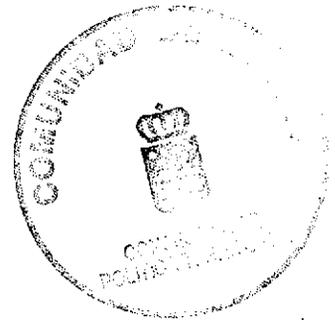
Artículo 11.	Ordenanza de Casco tradicional	
Artículo 11.1	Ordenanza de conservación	
11.1.1	Tipos de actuación	
11.1.2	Condiciones de uso	
11.1.3	Condiciones de la parcela	
11.1.4	Condiciones de posición de la edificación	
11.1.5	Condiciones de volumen	
11.1.6	Condiciones estéticas	
Artículo 11.2	Ordenanza de nueva edificación	
11.2.1	Tipos de actuación	
11.2.2	Condiciones de uso	
11.2.3	Condiciones de parcela	
11.2.4	Condiciones de posición de la edificación	
11.2.5	Condiciones de volumen	
11.2.6	Condiciones estéticas	
Artículo 11.3	Ordenanza de Equipamientos y Servicios	
11.3.1	Definición	
11.3.2	Remisión a la zona de Ordenanza correspondiente	
11.3.3	Condiciones de parcela	
11.3.4	Condiciones de posición de la edificación	

1 9 1 0 4 9 2 1 6 6 9
1 9 7 5 9 9 3 4 1 7 7

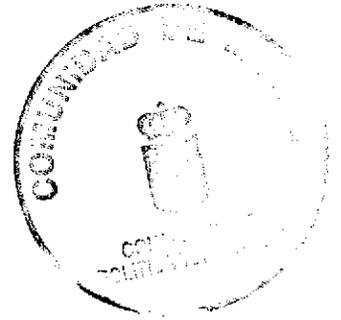
11.3.5 Condiciones de volumen
11.3.7 Condiciones estéticas y constructivas

Artículo 11.4 Ordenanza de Espacios libres y Viario

11.4.1 Definición
11.4.2 Ambito de aplicación
11.4.3 Espacios libres
11.4.4 Viario



1 9 1 0 4 9 2 1 6 7 0
1 9 7 5 9 9 3 4 1 7 8



TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAP. 1 DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

ART. 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

1.1.1 Objeto y fundamento

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

1.1.2 Naturaleza

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal de las precedentes, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

1.1.3 Características

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- E. En el ámbito del Suelo no urbanizable tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el Artículo 14.4 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

ART. 1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

ART. 1.3 VIGENCIA

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una

revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART. 1.4 EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicas, obligatorias y ejecutivas.

1.4.1 Publicidad

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información de régimen aplicable a una finca.

1.4.2 Obligatoriedad

Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.4.3 Ejecutoriedad

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción, zonas verdes, parques y jardines públicos y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los Art. 206 a 217 de la Ley de Suelo (Texto Refundido) y concordantes.

ART. 1.5 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 10/1.984 de la Comunidad de Madrid que afecte total o

parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de la citada Ley. Esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en los números 2 y 3 del Art. 13 de la mencionada Ley 10/1.984.

1.5.3. Supuestos Generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los puntos precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- D. Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.
- E. Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés municipal o comarcal.
- F. Cambios en las ordenanzas de edificación en el Núcleo tradicional.
- G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 126.6 de la Ley del Suelo (Texto Refundido) y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

1.5.5 Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

1 9 1 0 4 9 2 1 6 7 4
1 9 7 5 2 9 3 4 1 8 2

No se considerarán modificaciones de las Normas.

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

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

1.5.6 Suspensión del Planeamiento.

Quando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Art. 130 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992) y Art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o parte de su ámbito, para acordar su revisión.

ART. 1.6 AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

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

- Normativa básica

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992) y Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Ordenación Territorial y demás disposiciones, normas e instrumentos que la desarrollen.

ART. 1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL

Contenido Documental. Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información Análisis y Diagnóstico constituido por memoria y planos, de información, análisis y diagnóstico.
2. Memorias Justificativa
3. Normas Urbanísticas.
4. Catálogo de Bienes Protegidos
5. Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable.
6. Fichas de Eliminación de Impactos Negativos (Documento Complementario)

ART. 1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base a los criterios que tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

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

- La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

- El plano de clasificación del suelo y estructura general del territorio a escala 1:10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.

Sirve, pues de referencia para discernir en caso de duda de aquéllas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme al art. 1.5 de estas Normas.

- El plano Calificación del Núcleo Urbano a escala 1:1.000 contiene las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes, así como las condiciones de protección y catalogación del patrimonio histórico. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos, a excepción de las coincidentes con el del plano de Protección del Patrimonio a escala 1:1.000.
- El plano de Ordenación del Núcleo Urbano a escala 1:500 contiene directrices de tratamiento de los espacios libres y el viario del núcleo. Sus determinaciones gráficas constituyen una orientación en la aplicación de las directrices de ordenación para estos espacios, no vinculantes, por tanto, exhaustivamente.
- El plano de Protección del Patrimonio a escala 1:1.000 contiene las determinaciones sobre catalogación de bienes y áreas de conservación.

1 9 1 0 4 9 2 1 6 7 6
1 9 7 5 2 9 3 4 1 8 4

Sus determinaciones gráficas, como complemento de lo establecido en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos y en las Normas Generales de Protección, prevalecen sobre cualquiera de las anteriores.

- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Patones .

Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento . y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.

- El inventario de edificaciones en Suelo No Urbanizable contiene las condiciones físicas de las instalaciones en éste, en el momento de la entrada en vigor de las Normas. Constituye, pues un instrumento de apoyo a las tareas de disciplina Urbanística, y ante las solicitudes de transformaciones de las edificaciones.
- El Catálogo de edificios y elementos contiene la descripción de las características físicas de los elementos a proteger y las determinaciones sobre las obras admisibles. Sus determinaciones prevalecen sobre las condiciones de ordenación que se establecen para el área en que se ubiquen.

El resto de la documentación de las Normas Subsidiarias, Memoria y Planos de Información, Análisis y Diagnóstico, tienen un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias. En especial el plano de Diagnóstico del Núcleo urbano es la base de argumentación de la propuesta y constituye una documentación de archivo útil como referencia territorial de la historia del núcleo urbano.

En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala y según lo expresado arriba. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

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

CAP. 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 2.1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

En virtud de la legislación vigente, Art. 8 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), Las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. Clasificación del suelo.

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

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

- A. El suelo no urbanizable es aquél que las Normas mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

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

- B. El suelo urbano comprende las áreas destinadas a ser ocupadas por el desarrollo urbano. Su delimitación queda fijada en el plano de calificación del núcleo urbano y su régimen particular se recoge en el Título III de estas Normas.

2.1.2. Calificación del Suelo.

1. Las parcelas o fincas pertenecientes al suelo urbano se califican mediante la asignación de usos pormenorizados. Se entiende por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.
2. En Suelo No Urbanizable las Normas regulan los usos característicos a cada categoría de Suelo No Urbanizable.

ART. 2.2 SISTEMAS

1. Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.
2. Son, bien aquéllos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, bien aquéllos al servicio de ámbitos más reducidos de suelo urbano.

ART. 2.3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 136 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

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

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

En el suelo Urbano, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se pueden constatar las diferencias entre ambas en la fecha de aprobación de la Normas Subsidiarias.

En el suelo No Urbanizable se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas, por el Inventario de Instalaciones en el Suelo No Urbanizable que forma parte de la Normas Subsidiarias.

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

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

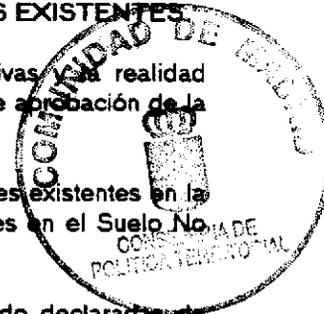
Son los que, en cuanto a los usos y edificación, se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y a las señaladas en los capítulos 5 y 6, para los situados en el Suelo No Urbanizable.

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

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

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos, con la tramitación que les



1 9 1 0 4 9 2 1 6 7 9
1 9 7 5 9 9 3 4 1 8 7

corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, y en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Éstas se ajustarán a lo especificado en el citado Cap. 4, de esta Normas y en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos complementario de las Normas Subsidiarias. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el Art. 5.9 para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras. Siguiendo en su caso, las determinaciones sobre documentación a presentar que se estableció para cada tipo de obra en la memoria del catálogo de elementos protegidos.

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

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

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

Podrán autorizarse obras de consolidación en las condiciones del Art. 137.3 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992) siempre que adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

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

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones y el uso sea incompatible con el de la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación en materia de protección al medio ambiente, seguridad o salubridad.

1 9 1 0 4 9 2 1 6 8 0
1 9 7 5 9 9 3 4 1 8 8

- Cuando esté prevista por la Administración su demolición en el plazo de 15 años. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución.

ART. 2.5 REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponde con los enunciados de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992); el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

CAP. 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ART. 3.1 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

- 3.1.1 La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.
- 3.1.2 En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los Objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución que se detallan en estas Normas Generales.
- 3.1.3 Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

ART. 3.2 TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1 Objeto

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2 Tipos.

Los planes y Proyectos que puedan desarrollar estas Normas Subsidiarias, son además de los establecidos en la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), los siguientes, para los cuales estas normas establecen determinaciones específicas:

- Planes Especiales
- Estudios de Detalle
- Ordenanzas Especiales.
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Obras Ordinarias
- Proyectos de Expropiación
- Proyectos de Parcelación
- Proyectos de Edificación

3.2.3. Planes Especiales

A. Contenido

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76. y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

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

1. DE MEJORA URBANA, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.
2. DE PROTECCIÓN, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integral de la totalidad o parte del núcleo urbano, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.
3. DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualesquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obras.
4. DE MEJORA DEL MEDIO RURAL, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

Plan Especial de Protección del Núcleo Urbano:

Caso de formularse un Plan Especial en la totalidad del núcleo urbano, con el objetivo señalado en el apartado 2, éste incorporará las siguientes precisiones:

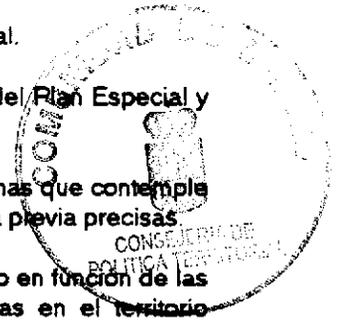
El ámbito deberá comprender, además del núcleo urbano, aquellas áreas circundantes de suelo no urbanizable, que conforman la fisonomía y el perfil de . En todas ellas, el Plan tendrá el carácter de Protección y establecerá:

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

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

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

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



En todo caso, la escala mínima será 1:500 y el ámbito tomará como referencia el establecido en el plano de Protección del Patrimonio de estas Normas Subsidiarias, junto con los suelos no urbanizables periféricos definidos en el art. 6.3.

B. Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 115 y 116 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992) y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio.

C. Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento y en el Art. 27 de la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.

3.2.4. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones mínimas fijadas por los artículo 91 de la ley del Suelo (Texto Refundido) y 65 y 66 del Reglamento del Planteamiento. La competencia de su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.5. Ordenanzas Especiales

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regula aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, las actividades y las obras en los edificios. Las Ordenanzas Especiales se atenderán a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley de Régimen Local.

3.2.6. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias

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

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

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

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

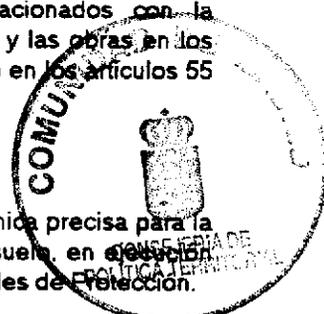
Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 10 de estas normas y lo establecido en el Art. 11.4

A. Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992) y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación a escala mínima 1:500.



1 9 1 0 4 9 2 1 6 8 5
1 9 7 5 9 9 3 4 1 9 3

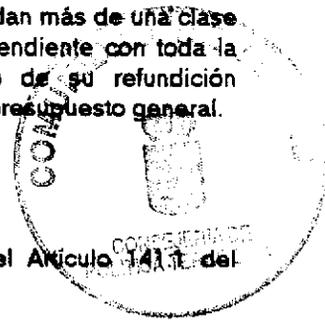
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto:
 - . Calificación pormenorizada del suelo.
 - . Definición de alineaciones y rasantes.
 - . Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización y la ordenanza correspondiente.

- Definición y diseño de elementos complementarios, acabados, texturas, coloraciones - Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

B. *Tramitación*

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.



3.2.7. **Proyectos de Expropiación.**

Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

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

3.2.8. **Proyectos de Parcelación**

A. *Contenido*

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

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.

- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano topográfico de delimitación de la finca matriz y de la segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:500 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:1000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve al reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con superficie, uso y aprovechamiento.

B. Tramitación y Formulación.

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

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

3.3.1. Ámbitos de Actuación

A. Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en suelo no Urbanizable, se realizará siempre por Unidades de Gestión Completas, salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas generales, de alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

B. Unidades de gestión en Suelo Urbano

Las Normas Subsidiarias definen las unidades de gestión en suelo urbano señaladas en los planos.

No obstante, el Ayuntamiento podrá delimitar más unidades de gestión en suelo urbano, que se atenderán a las determinaciones de los Artículos 144, 145 y 146 concordantes de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992).

Su determinación y delimitación podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

Las unidades de gestión se desarrollarán por los sistemas de actuación que se definen en la ficha correspondiente o que se determinen en el momento de su delimitación: Compensación, Cooperación o Expropiación.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o 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 Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en la Ley.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992)

En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, equipamientos y suelo destinado al 15% del aprovechamiento.

C. Obligaciones de los propietarios

Además de las cesiones obligatorias, los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.
3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado.



D. Obras

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios comprenderá los siguientes conceptos, salvo que el Ayuntamiento exima del coste de parte o alguno de ellos.

1. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado, tratamiento de calles y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores, acometidas, sumideros y absorbederos y atarjeas para aguas pluviales.
3. Suministro de agua, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y hidratantes contra incendios (cuando fueran necesarios).
4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución.
5. Jardinería y arbolado en espacios libres y red viaria.

E. Incumplimiento

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.

3.3.2. Derecho a edificar.

A. Edificación de parcelas urbanizadas.

Solo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan la condición de solar con las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias y cuenten con los servicios señalados en los Artículos 78 y 81.2 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga urbanizado el espacio público conforme a lo establecido por estas normas.

B. Urbanización y edificación simultánea.

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

1. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, salvo en aquellos casos en que exista acuerdo por el cual la Administración corra a su cargo con las obras de urbanización.
2. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no está concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios a que tuvieran derecho.

ART. 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

3.4.1. Actos sujetos a licencia.

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 la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

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

3.4.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 242 y 244 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992) y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como por lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

1 9 1 0 4 9 2 1 6 8 9

1 9 7 5 9 9 3 4 1 9 7

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

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento.

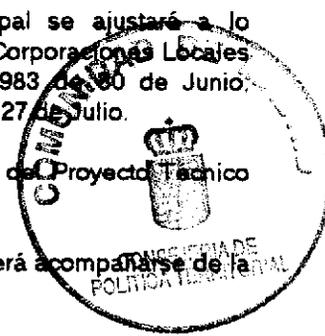
El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación en el Art. 7.40 del Decreto Comunitario 69/1.983 de 30 de Junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de Julio.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

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

A. Licencia de Parcelación

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos por las Normas Subsidiarias.
En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
2. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.
3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de normalización de fincas.
4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.
5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.
6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258 y 259 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes, todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.



1 9 1 0 4 9 2 1 6 9 0
1 9 7 5 9 9 3 4 1 9 8

B. Licencias de Urbanización

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente y realizados de acuerdo con arreglo a las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

C. Licencias de edificación (obra mayor).

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

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

D. Licencias de edificación (obra menor).

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

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

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

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

E. Licencias de demolición

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

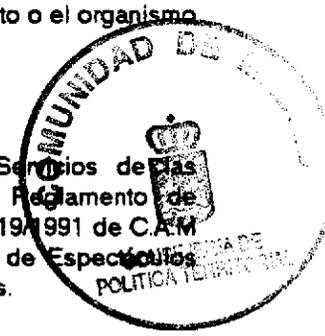
En todo caso, la solicitud de licencia de demolición irá acompañada de la licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el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

F. Licencias de apertura

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ley 19/1991 de C.A.M. para la Protección del Medio Ambiente y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

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

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.



3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

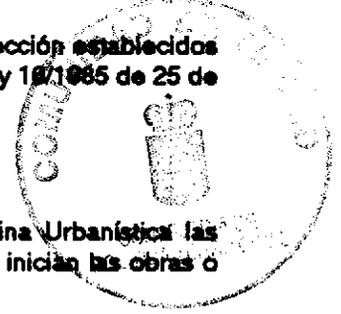
El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad de Madrid.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, están sujetas a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo determinado en los Artículos 14 y 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, que se recogen en estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en la Ley 10/1991 de C.A.M. para la Protección del Medio Ambiente y en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y a la normativa posterior que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción, ambas licencias son independientes y su función diferente.

Dada la existencia en el término municipal de dos expedientes de incoación de BIC; el Conjunto Histórico de Patones de Arriba (R de 13/12/1979) y una Zona Arqueológica y un Monumento declarado: la Cueva del Reguerillo (2 /3/1944), se establece en estas Normas Subsidiarias la obligatoriedad de que cualquier actuación en estas zonas, y por extensión en cualquier elemento catalogado y en la zona del Norte del Casco Tradicional de Patones de Arriba (Eras y Tinadas), deberá contar con informe previo favorable de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de cultura, antes de la concesión de la correspondiente licencia. Las áreas específicas que precisan este informe son por tanto las señaladas en la página 6 del documento de Catálogo de Bienes Protegidos. Todo ello en tanto no se redacten los Planes Especiales de Protección establecidos en el artículo nº20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, Ley 10/1985 de 25 de Junio.



3.4.5. Caducidad y Prórroga.

En aplicación del Art. 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedo paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10 % de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquélla quedó paralizada. Dicho 10 % se calculará, como en el caso danterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo, según dispone el Art. 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los dos años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

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

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento el contenido del proyecto y en su caso,



impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

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

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

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

- A. Si el edificio está protegido o incluido en la ordenanza de conservación, lo establecido en su nivel de protección o en la ordenanza de conservación de la edificación.
- B. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- C. Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo y en la Ley 10/1991 de la C.A.M para la Protección del Medio Ambiente.

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

3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 43 y 44 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas. La solicitud deberá ir

1 9 1 0 4 9 2 1 6 9 4
1 9 7 5 9 9 3 4 2 0 2

acompañada de un plano de situación y un plano del solar o escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuentan.

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

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

3.4.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de las mismas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público y siempre que sean acordes con las determinaciones de estas Normas.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las ordenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto

Su regulación viene establecida en los Artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), en relación, con el 209 de dicho cuerpo legal y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

El Art. 247.2 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992) establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

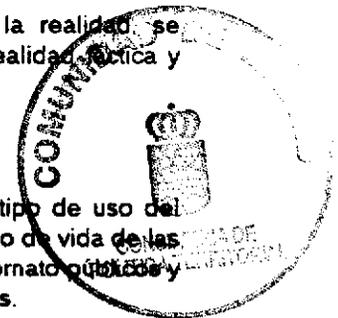
El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Art. 183 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

En especial, los edificios catalogados se atenderán a las determinaciones contenidas al respecto en la memoria del Catálogo de Elementos y Edificios de Interés de estas Normas Subsidiarias. En los edificios incluidos en la zona de ordenanza de conservación, se estará a las obras permitidas en ella en los casos de sustitución.

3.4.10. Obra menor.

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



1 9 1 0 4 9 2 1 6 9 5
1 9 7 5 9 9 3 4 2 0 3

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando no se establezca otra cosa en el Art. 9.9 de estas Normas y que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, pliego y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el punto 3.4.3.D.

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

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

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

B. Obras auxiliares de la construcción

1. Establecimiento de vallas de protección de obras.
2. Construcción de puentes, andamios y similares.
3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.
4. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

1 9 1 0 4 9 2 1 6 9 6
1 9 7 5 9 9 3 4 2 0 4

5. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

6. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

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

1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

3. Reparación de cubiertas y azoteas, siempre que no afecten a elementos estructurales.

4. Pintura, reparación de fachadas.

5. Colocación de puertas y persianas en huecos existentes.

6. Colocación de rejas.

7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

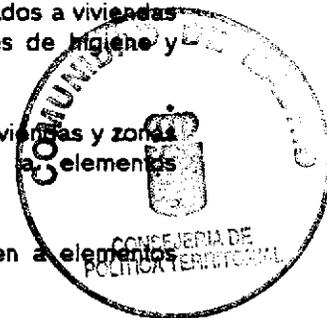
10. Ejecución de aseos, en viviendas y locales existentes.

11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no están amparados por licencia de obras mayores.

13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

14. Aquellas señaladas expresamente como tales en los tipos de obras definidos en el Artículo 5.2 de estas normas.



1 9 1 0 4 9 2 1 6 9 7
1 9 7 5 9 9 3 4 2 0 5

D. Obras en las parcelas y en la vía pública

1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
2. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.



CAP. 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

ART. 4.1 ALCANCE Y CONTENIDO.

4.1.1. Definición

Regulan de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social arquitectónico, cultural y económico de la comunidad.

4.1.2. Contenido

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

- A. Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.
- B. Protección paisajística y de la escena urbana.
- C. Protección del patrimonio edificado.

4.1.3. Responsabilidades.

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

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

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

ART. 4.2 PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.

4.2.1. Protección medio ambiental.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid sobre Protección del Medio Ambiente..

Se refieren a los siguientes extremos:

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

4.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

A. A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

1. Residuos de tierras y escombros.-

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

2. Residuos orgánicos.-

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

B. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo prescrito en estas Normas, las directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, los Planes sectoriales, (Ley 42/1.975), de la Jefatura de Estados sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de Junio que lo modifica.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal y como establece la Ley 20/1.986 de 14 de Mayo.

4.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a la características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1.961 "Reglamento de Actividades

1 9 1 0 4 9 2 1 7 0 0
1 9 7 5 9 9 3 4 2 0 8

Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1.963. Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1.980.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

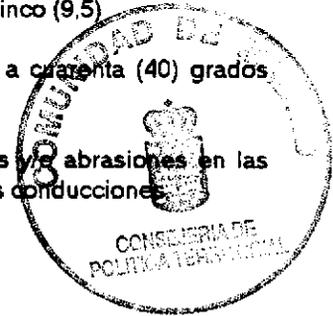
1. Ausencia de materiales inflamables.
2. PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5)
3. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones
5. Materias sedimentales: menos de quinientos (500) mg/l
6. Materiales en suspensión: menos de mil (1.000) mg/l
7. Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO): Menos de seiscientos (600) mg/l
8. Composición química que no exceda de los límites fijados por las autoridades sanitarias y la Comisaría de Aguas correspondiente.
9. Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse. Ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación.
10. El vertido de aguas residuales susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico contará con autorización administrativa por la Confederación Hidrográfica del Tajo en cumplimiento del Capítulo II "de los vertidos" del Título V de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto (BOE 8 de Agosto de 1985).

En dicha autorización quedarán reflejadas las instalaciones de depuración necesarias y los elementos de control de su funcionamiento, así como del canon de vertido.

Se presentará por parte del causante del vertido una solicitud con una serie de apartados especificados en la Orden pública en el BOE de 30 de Abril de 1986, a la que acompañará proyecto suscrito por técnico competente de las obras e instalaciones de depuración a ejecutar, para que el vertido esté en el grupo de calidad establecido para el medio receptor.

El vertido no podrá superar los valores contenidos en la Tabla 1 de anexo al Título IV de dicha Orden por la que se desarrolla el primer Reglamento de la Ley de Aguas, salvo en aquellos casos en que la escasa importancia del afluente permita, justificadamente, un menor rigor.

La forma de vertido en ningún caso será la infiltración en el subsuelo.



- J. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del núcleo que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

ART. 4.4 PROTECCIÓN DEL NÚCLEO URBANO

4.4.1. Aspectos generales

Se protege con carácter general la implantación original del núcleo de Patones de Arriba, su forma de asentamiento y traza urbana, su morfología y tipología.

Junto a esto, se potencia éste núcleo de Patones para usos residenciales y turísticos.

Este objetivo, que en todo momento debe estar presente en las actuaciones del Ayuntamiento y otras administraciones competentes, se contemplan con carácter específico en los distintos apartados de estas Normas Urbanísticas, cuyos criterios se resumen en los tres siguientes aspectos:

4.4.2. Protección del perfil del núcleo

Las Normas atienden especialmente la preservación del perfil característico del núcleo desde el exterior, estableciendo unas medidas específicas para suelos de borde y los no urbanizables inmediatamente próximos.

A su vez, el Ayuntamiento velará porque las actuaciones que se produzcan en el interior del núcleo y su periferia eviten la ruptura de la imagen tradicional del mismo, tanto en los bordes que configuran sus fachadas exteriores, como en el aspecto volumétrico del conjunto. Comprobará con toda minuciosidad el cumplimiento de las condiciones de posición, volumen y estéticas contempladas en estas Normas, que interpretará, en caso de duda, en el sentido más restrictivo. Consultará, si es preciso, con el organismo competente en materia de patrimonio arquitectónico de la CAM, consulta que interrumpirá, en su caso, el procedimiento de concesión de licencia.

En especial, se atenderá a las actuaciones singulares los bordes del núcleo, cuya concesión de licencia estará sometida a informe previo vinculante del organismo competente en materia de patrimonio arquitectónico de la CAM.

Asimismo, se prohíbe la instalación de cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil. En especial, queda expresamente prohibida la instalación de carteles publicitarios en el punto de acceso al núcleo urbano, así como aquéllos que sobresalgan por encima de la cornisa de las edificaciones en la totalidad del núcleo.

4.4.3. Protección del Patrimonio edificado

Las Normas establecen las siguientes medidas de protección del patrimonio edificado:

A. Catalogación del Área Urbana de Patones de Arriba.

B. Catalogación de los elementos y edificios de mayor interés arquitectónico, valorados como hito singular o ejemplo de la memoria histórica de Patones de Abajo.

- Ley de Protección de los Animales Domésticos de 1 de Febrero de 1990.
- Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid para la Protección del Medio Ambiente.

ART. 4.3 PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

- A. Se protege de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- B. Se mantendrán los cauces naturales y el arbolado correspondiente, así como las acequias y canales de riego.
- C. Se protegen las plantaciones y masas forestales.
- D. Se protegen los caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- E. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios alentos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

- F. Los cerramientos de parcela se atenderán a lo establecido en cada zona de ordenanza de S.U. y a cada categoría de S.N.U.
- G. Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.
- H. Se adoptará el sistema de señalización de tráfico que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.
- I. Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la legislación vigente.

No se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios. Las obras de empotramiento se inculcarán a las obras que afecten a la edificación o reconstrucción de los muros de fachada, o podrán ser realizadas por la Administración directamente en función de un programa de actuación al respecto.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 0 3

1 9 7 5 9 9 3 4 2 1 1

Se establecerá un Reglamento de Vertidos a los colectores del Ayuntamiento al objeto de poder cumplir las normas indicadas en su autorización de vertido.

Los valores límite para los vertidos de sustancias peligrosas se ven determinadas por Orden de 13 de Marzo de 1989.

4.2.4. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.976.

4.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regula la seguridad e higiene en el trabajo.

4.2.6. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y normas de Básica de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24-10-79.
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de Mayo de 1.984.

4.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1.982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.

C. Preservación de la casi totalidad del patrimonio edificado tradicional, estableciendo para el mismo medidas de modernización y adecuación a las necesidades de uso, higiénicas y de confort actuales.

Rigen para el establecimiento de estas medidas claves tipológicas y morfológicas de la edificación tradicional que son:

- Las trazas existentes de la edificación actual, así como su volumen y composición como elemento de referencia.
- Los materiales tradicionales, piedra del lugar y teja árabe curva, que en los casos en que sea posible, deben ser utilizados o repuestos en los distintos tipos de obra que se contemplan.
- La composición de fachadas y cubiertas, textura y color de sus materiales tradicionales, con criterios referenciales y no miméticos.

El Ayuntamiento y las demás Administraciones actuantes y los particulares, tendrán en cuenta estos aspectos en sus actuaciones en todo momento.

4.4.4. Eliminación de impactos negativos

Con carácter general, los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con estas Normas. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos.

A continuación se reseñan los tipos de obra genéricos y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

- A. Las operaciones de demolición y nueva planta darán lugar a la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente en la zona.
- B. Las operaciones de reforma - reestructuración, consolidación general, recuperación - conllevarán la eliminación de todos los impactos negativos y elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, enlucidos, etc.).
- C. Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.
- D. Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.
- E. Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones conllevarán la eliminación de materiales, textura o color improcedentes.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 0 5
1 9 7 5 9 9 3 4 2 1 3

F. La sustitución parcial o total de la cubierta conllevará, además de lo expresado en el punto E, la eliminación de inclinaciones excesivas, faldones, partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

Las obras que para su consecución exijan la eliminación de impactos negativos quedarán bonificadas económicamente en una cantidad equivalente al abono de licencia de obra y correspondiente a la parte de ésta que corrija o elimine el desacuerdo.

El Ayuntamiento y las demás Administraciones actuantes, velarán por el cumplimiento de las medidas aquí establecidas, con carácter general y con carácter particular en las fichas de eliminación de impactos negativos y podrá, a su costa, actuar directamente de forma subsidiaria en función de un programa público al respecto.

Las NNSS recogen en un documento anejo las fichas de impactos negativos en las edificaciones existentes, donde se especifican aquellos elementos disconformes con la ordenación prevista, así como las medidas para su atenuación y las obras a las que se vinculan. Este documento es abierto, capaz de ser modificado, ampliando o reduciendo según se detecten otros impactos ó se vayan subsanando éstos.

Dichas modificaciones, se realizarán mediante acuerdo plenario por mayoría absoluta y por una sola vez. No llevarán tramitación alguna de modificación puntual y sí la notificación a la Comunidad de Madrid del citado acuerdo plenario, la remisión de las situaciones que han cambiado y las razones que han dado lugar a los cambios.

En ningún caso podrá ser eliminada del documento ficha alguna que no haya visto cumplidas sus obligaciones de eliminación de impactos en ellas reseñadas.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 0 6
1 9 7 5 9 9 3 4 2 1 4

TITULO II
REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE



CAP. 5. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

ART. 5.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS

5.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

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

5.1.2. Categorías de Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable se divide en categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de potencialidad de sus recursos, son:

1. Suelo No Urbanizable Común (SNUC)
2. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP), con 7 áreas diferenciadas:
 - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico.
 - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico.
 - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés forestal.
 - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés agrícola.
 - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.
 - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su afección de cañadas, cordeles y caminos tradicionales.
 - Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés cultural.

Los terrenos afectados a cada una de la citadas categorías se delimitan en el plano de clasificación del suelo.

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

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

La regulación de este tipo de usos se establece en los Arts. 5.8 y 6.4 de estas Normas.

5.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc. y en particular la ley 10/91 de Protección de Medio Ambiente (BCM de 18 de Abril 1991).

5.1.4. Superposición de protecciones

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

5.1.5. Infraestructuras y sistemas en Suelo No Urbanizable.

En el plano de clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas territoriales que, total o parcialmente, se sitúan en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales. En su caso, se someterán a la autorización prevista en el Art. 5.8 para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Quando la obra se promueva por un Organo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el Artículo 10 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad de Madrid.

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

Sin perjuicio de lo anterior se establecen las siguientes limitaciones generales:

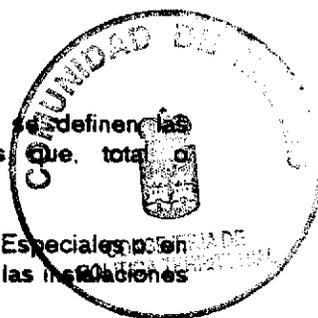
Vías de Comunicación

En la zona comprendida entre la línea de afección de carreteras y línea de edificación fijado según la categoría de la carretera sólo podrán establecerse usos y actividades al servicio de las Obras Públicas, salvo que sea Suelo No Urbanizable de Especial Protección en cuyo caso estarán prohibidos.

Las fincas no podrán dar acceso directo a carreteras comarcales.

Los nuevos cierres frente a la vía pública deberán guardar las siguientes distancias:

- A carreteras comarcales: 10 m. al eje de la vía ó 5m. al borde pavimentado
- A carreteras locales: 6m. al eje de la vía ó 3m. al borde pavimentado.
- En caminos: 3m. al eje de la vía ó 40 cm. al borde pavimentado.



En las travesías urbanas la edificación seguirá la alineación marcada en los planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias sin precisar retranqueos.

Energía Eléctrica. Alta Tensión

Las construcciones, instalaciones y plantaciones de árboles, etc. que se sitúen en la proximidad de líneas eléctricas estarán sujetas a las servidumbres marcadas en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968, a la ley de 18 de Marzo de 1966 y al Decreto 20 de Octubre de 1966.

Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcciones de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades a las líneas eléctricas a las distancias marcadas en el Reglamento, esto es:

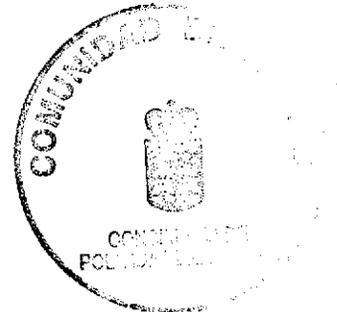
Bosques, árboles y masas de arbolado:
 $1,5 + V \text{ (Kv)}/100\text{m.}$: mínimo 2

Edificios o construcciones:

En puntos accesibles a personas:
 $3,3 + V \text{ (Kv)}/150\text{m.}$: mínimo 5 m.

En puntos no accesibles a personas:
 $3,3 + V \text{ (Kv)}/150\text{m.}$: mínimo 4m.

Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los núcleos, sobre aquellos de mayor valor cultural. todo en



Conducciones del Canal de Isabel II

Se establece una banda de protección de 25 m. a cada lado del eje de las grandes arterias de diámetro superior a 600 m. y en los canales.

Para proceder al cruce de la banda de protección con viales de cualquier tipo habrá que solicitarse en cada caso la oportuna autorización del Canal de Isabel II.

No deben existir plantaciones a menos de 5 m. de la arista exterior de la conducción ni utilizar abonos, plaguicidas o herbicidas en toda la banda de protección.

Para la ejecución de cualquier obra en la banda de protección deberá solicitarse al Canal de Isabel II con el correspondiente Proyecto.

ART. 5.2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

5.2.1. Conceptos.

Cualesquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el Artículo 5.9. lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que estén asociados al mismo, y excepcionalmente de aquéllos que resultan incompatibles con el medio urbano.

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

5.2.2. Actos sujetos a licencia

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

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización de la Comunidad de Madrid, las parcelaciones los usos y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en los Arts. 5.6, 5.8 y 5.9.

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

5.2.3. Normas concurrentes

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

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

5.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística

A. Tramitación de la autorización

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta o del órgano competente para otorgar la licencia urbanística, no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

B. Documentación de la solicitud de autorización

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una construcción o instalación agropecuaria y/o vivienda rural en Suelo No Urbanizable será la siguiente:

1. Escrito de solicitud del interesado en donde figure el domicilio y teléfono del mismo.

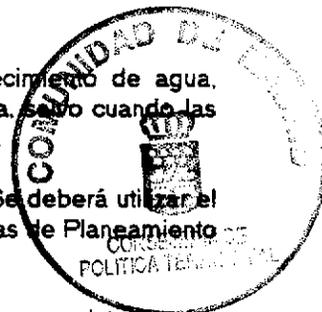
1 9 1 0 4 9 2 1 7 1 1
1 9 7 5 9 9 3 4 2 1 9

2. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
3. Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
4. Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes en la finca, detallando las superficies edificadas y los usos actuales y previstos, especificando su función en la explotación agraria de que se trate.
5. Descripción de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento o recubrimiento exterior. La escala mínima de los planos será 1:100.
6. Descripción de las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan necesario.
7. Plano de situación de la finca, con delimitación de ésta. Se deberá utilizar el plano de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Patones.
8. Plano de emplazamiento de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala mínima 1:1.000.
9. Plano del Catastro Topográfico Parcelario de Rústica de todas las parcelas rústicas del interesado a escala mínima 1:5.000.
10. Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono y número catastral de las parcelas.
11. Certificación o nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente al dominio y cargas de la finca, con indicación expresa de la superficie de la misma.
12. Si en el expediente se incluye una vivienda, será necesario justificar su necesidad para el funcionamiento de la explotación agraria a la que esté vinculada, lo que exigirá la presentación de un plan de explotación viable, a valorar por la Dirección General del Medio Rural, donde, en ningún caso, la edificación residencial suponga un valor superior al cuarto de la inversión total de la explotación, excluido el valor del terreno.

La documentación expresada en los puntos 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 deberá presentarse por triplicado.

C. Con carácter particular

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 1 2
1 9 7 5 9 9 3 4 2 2 0

2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento de depuración y vertido de estos residuos.
3. Si en el expediente se incluye una vivienda además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del Art. 5.6.
4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Dirección General del Medio Rural o la Consejería de Política Territorial, podrán solicitar al interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D. Licencia de obras y proyecto técnico

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

ART. 5.3 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

5.3.1. Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable, sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 84.2 y siguientes de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992) y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas territoriales.

Se podrán redactar también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se

1 9 1 0 4 9 2 1 7 1 3
1 9 7 5 9 9 3 4 2 2 1

trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

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

5.3.2. Determinaciones

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

ART. 5.4 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN

5.4.1. Oportunidad

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor, por parte del Ayuntamiento o Consejería competente, un Estudio del Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados, que deberá tener en cuenta en todo momento, la legislación de Protección en materia de Medio Ambiente y Espacios Naturales. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental y la Ley 10/1991 de 4 de abril para la Protección del Medio Ambiente de la C.A.M.

5.4.2. Fines

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

La situación de la instalación en el medio.

El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

El tránsito de vehículos.

La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.

El uso impropio del medio físico.

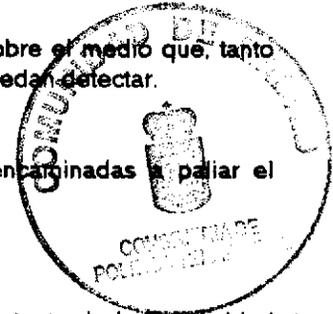
Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado y respetuoso del medio.

5.4.3. Método

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1 9 1 0 4 9 2 1 7 1 4
1 9 7 5 9 9 3 4 2 2 2

1. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto.-
Donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como de tipo social, económico, etc...
2. Identificación de los elementos del proyecto.-
Donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
3. Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto.-
Donde se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
4. Valoración de las alteraciones.-
Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se puedan detectar.
5. Medidas correctoras.-
Donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado.



5.4.4. Resolución

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid, resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

- En todo caso, la autorización sólo se podrá conceder si se emite informe favorable al respecto de la Agencia de Medio Ambiente.

ART. 5.5 PARCELACIONES RUSTICAS.

5.5.1. Concepto de parcelación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

5.5.2. Carácter rústico.

En suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria a las disposiciones del Ministerio de Agricultura y la CAM sobre unidades mínimas de cultivo, y a lo previsto en el Título II Capítulo I de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística. En cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características del terreno.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el Art. 5.6.

Cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del Artículo 14 de la citada Ley 4/1.984, será nula de pleno derecho.

5.5.3. Condiciones de las parcelaciones rústicas.

Deberá justificarse que la parcela dispone de acceso, y servicios adecuados al suelo no urbanizable que satisfaga, las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y aprovechamiento rústico.

Los accesos a parcelas mediante vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones establecidas en el Art. 5. 10 sobre condiciones de la red viaria en suelo no urbanizable.

5.5.4 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

Por la propia naturaleza del suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.
- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas o de red de saneamiento con recogida única.
- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.
- Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.
- Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

Las consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pudiera

solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciadas, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

5.5.5. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid previo informe favorable de la Dirección General del Medio Rural de la Consejería de Economía e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el Artículo 14 de la Ley 4/1.984.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Política Territorial acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

5.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Escrito de solicitud del interesado en el que se especifique nombre, apellidos o denominación social, así como domicilio y teléfono.
2. Memoria justificativa que incluya:
 - a) Objetivo de la segregación, indicando el destino de las parcelas resultantes.
 - b) Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - c) Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
 - d) De existir, se describirán asimismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.
 - e) Cumplimiento de las determinaciones específicas de las o Normas Subsidiarias vigentes.
3. Plano de situación de la finca a escala adecuada. Se deberá utilizar el plano de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Patones.
4. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, a la escala adecuada, nunca inferior a 1:500.
5. Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente de dominio y cargas de la finca con indicación expresa de la superficie de la misma.
6. Copia del plano del Catastro de todas las parcelas rústicas del interesado.

7. Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono número catastral de las parcelas; en el caso de tratarse de suelo calificado de regadío deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 3 de Decreto 65/1989, de 11 de Mayo de unidades mínimas de cultivo en la Comunidad de Madrid.

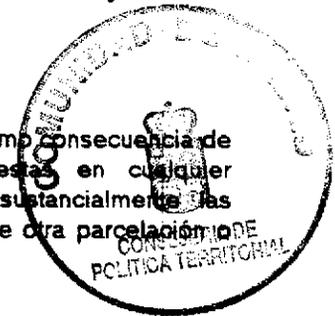
La documentación señalada en los puntos 2, 3 y 4 deberá presentarse por triplicado.

5.5.7. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del Art. 15 de la Ley 4/1.984 o de las determinaciones de esta Normativa.

5.5.8. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente una parcelación o edificación.



5.5.9. Protección de dominio público.

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

5.5.10 Expropiaciones.

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

ART. 5.6 NUCLEO DE POBLACIÓN

5.6.1. Concepto.

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

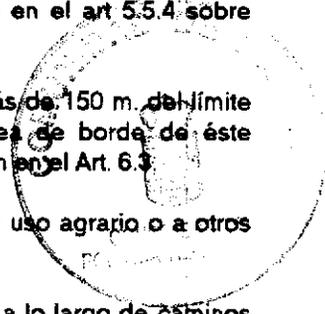
5.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

1. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 307 y 309 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992).

2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definido por estas Normas o por las Normas de los municipios colindantes.
2. Cuando se de alguna de las condiciones establecidas en el art 5.5.4 sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.
3. Cuando la edificación que se proyecte, aún distando más de 150 m. del límite del núcleo urbano de Patones, se incluya en un área de borde de éste sometido a las afecciones especiales que se determinan en el Art. 6.3.
4. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
5. Por la sucesiva alineación de dos o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.
6. Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m. de diámetro.



ART. 5.7. REGIMEN DE USOS.

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

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

5.7.2. Son usos compatibles:

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- La industria que, por su carácter peligroso no pueda ser enclavada en medio urbano.

- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a los usos admisibles.
- Los equipamientos especiales.

5.7.3. Son usos prohibidos todos los demás.

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

ART. 5.8. REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE LOS USOS

5.8.1. El uso agropecuario y forestal comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o en regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpia y entresaca de masas forestales, la eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

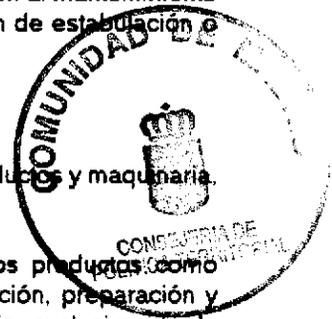
- Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.
- Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos, como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que se emplacen. Esta actividad tendrá la consideración de Compatible con el Suelo Rústico a efectos de la fijación de parcela mínima asignada a la instalación.
- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

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

5.8.2. Las actividades extractivas comprenden:

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

La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Comunidad de Autónoma de Madrid de acuerdo al Art. 5.2.4. de estas Normas Subsidiarias y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.



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

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

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

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

Se definen los siguientes tipos:

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

Para la implantación de los primeros se exigirá la elaboración de un proyecto de ejecución para el ámbito necesario.

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

. El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos, y ampliado, siempre que sea posible, con criterios topográficos y de límites físicos (camino, cauces, etc.).

. El Proyecto concretará las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta. Esta nunca tendrá una altura mayor de 9 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.

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

. La documentación contendrá:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio de impacto sobre el medio físico.
- Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
- Sistema de depuración y vertidos.

Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.
Programación y fases.
Gestión del proyecto.

La autorización y posterior licencia municipal de los dos tipos de actividades, vendrá precedida por la declaración de utilidad de pública o interés social, en el caso de no haber sido recogido en su Plan de Ordenación de riberas y márgenes del Embalse de El Atazar.

5.8.4. Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

Son aquellas que disponen de una declaración formal socialmente justificada de utilidad pública o interés social y deba emplazarse en esta clase de suelo.

Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

Las dotaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social propiamente dichas son aquéllas y sólo aquéllas que conllevan la instalación de una dotación, servicio o infraestructura de carácter social y no puedan ser enclavadas en el Suelo Urbano.

No obstante, podrán ser tramitadas como tales aquellas otras instalaciones que, aún no constituyendo una dotación, servicio o infraestructura de carácter público, así se establezca en la presente normativa.

5.8.5. Usos vinculados a las obras públicas:

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

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

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

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

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

5.8.6. Industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

- Son aquellas que desarrollan una actividad fábril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.
- Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos urbanos.

Las industrias que generen residuos tóxicos y peligrosos estarán sometidas a la Ley 20/86 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y al Real Decreto 833/88 por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley Básica citada. En base a las citadas leyes estas empresas deberán solicitar autorización como productoras de Residuos Tóxicos y Peligrosos en la Agencia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, y estarán obligados a declarar anualmente los residuos producidos así como a gestionarlos en instalaciones autorizadas.

En el caso en que se prevean abastecimiento por agua subterránea, se adjuntará un informe hidrogeológico, que deberá ser informado favorablemente por la Agencia de Medio Ambiente, en el que se considera la posible afección en cuanto a cantidad y calidad del acuífero, al rendimiento de captaciones preexistentes y conflictos con posibles vertidos, diseñándose un único pozo de captación. Esta captación deberá registrarse en la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La autorización y posterior licencia municipal de este tipo de industrias vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

5.8.7. Vivienda unifamiliar:

- Sólo serán autorizables los siguientes supuestos:

- . Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras territoriales.
- . Vivienda ligada a las instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.
- . Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación.

En todos los casos no podrá tener una superficie mayor de 200 m² edificables.

5.8.8 Equipamientos especiales

Sus condiciones específicas quedan reguladas en el artículo 6.4. de estas Normas Subsidiarias.

ART. 5.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios o forestales.

- 1.- Casetas para almacenamiento de aperos.

- . Su superficie no superará los 5 m² por agricultor, con un máximo de 30 m².

1 9 1 0 4 9 2 1 7 2 3
1 9 7 5 9 9 3 4 2 3 1

. Su altura máximo será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo de que se trate.

. Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos a no ser que las características propias de la parcela aconsejaren una distancia menor.

. Carecerán de cimentación.

. Se construirán en piedra y se cubrirán con teja cerámica curva roja.

2.- Instalaciones para la primera transformación o almacenamiento de productos agrícolas:

. Su superficie edificada y altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.

. Resolverán en el interior de la finca el aparcamiento de vehículos.

3. - Establos, granjas:

. Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.

. Se separarán un mínimo de 4 m. de todos los linderos, salvo que las características propias de la parcela aconsejaren una distancia menor. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

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

5.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas:

. Su superficie edificada máxima será la necesaria para la instalación.

. El entorno se tratará con arbolado autóctono.

. En todo caso se deberá justificar la vinculación de las edificaciones a la actividad extractiva.

5.9.3. Edificaciones vinculadas a las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas:

- En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el artículo 5.8.3. no se permitirá edificación alguna, a excepción de la instalación de una construcción ligera de kiosco o pérgola, así como mobiliario como bancos y mesas de madera.

- En el segundo se establecen las siguientes condiciones:

. No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 3 Has.

. La edificabilidad será la mínima imprescindible, a juicio del órgano competente de la CAM, para la instalación que se prevea.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 2 4
1 9 7 5 9 9 3 4 2 3 2

- . Las separación de linderos 4 m.
- . La altura máxima será de 6 m. Excepcionalmente, se podrá disponer de un elemento singular de mayor altura de superficie en planta máxima 10 m².
- . Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.
- . La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

5.9.4. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social:

La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

5.9.5. Edificaciones vinculadas a las obras públicas:

- La altura máxima será de 4,50 m.

5.9.6. Edificaciones vinculadas a las industrias peligrosas:

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

5.9.7. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos.

1. Edificabilidad máxima.-

La edificabilidad contemplada en el proyecto contenido en la solicitud de autorización, esté o no determinada en las presentes Normas, tiene el carácter de máxima permitida para la totalidad de la instalación cuya autorización se solicita.

2. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.-

- Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.
- En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Agencia de Medio Ambiente solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

3. Construcciones existentes. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma

1 9 1 0 4 9 2 1 7 2 5
1 9 7 5 9 9 3 4 2 3 3

incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para eluso que lo produzca hasta tanto no se subsane. Todo ello de acuerdo a la Ley 10/1991 de la C.A.m para la Protección del Medio Ambiente.

4. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona. Los destinados a fincas agrícolas o pecuarias no podrán sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Entre 3 y 10 metros a cada lado del eje de las vías públicas según lo especificado en el artículo 5.15 de estas Normas Subsidiarias.
- Diez metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

5. Condiciones estéticas.

- Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el Art. 138 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1992), toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

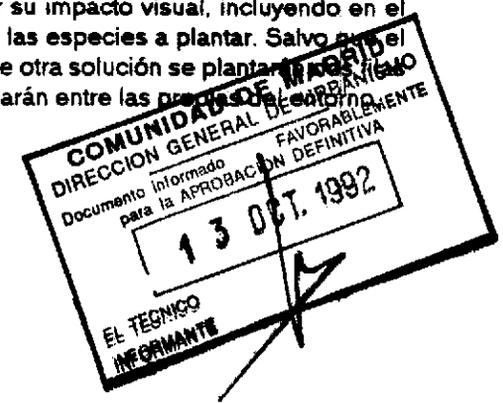
Se prohíbe expresamente la utilización de ladrillo visto en muros, placas de fibrocemento, chapa y teja negra en cubiertas y el color blanco en fachadas, así como el revoco a la tirolesa y la teja negra.

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

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado o bronce.

- Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo en el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán al menos de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias de la zona.



1 9 1 0 4 9 2 1 7 2 6

1 9 7 5 9 9 3 4 2 3 4

- Condiciones específicas.

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

- Carteles de publicidad.

Solo se permitirá la instalación de carteles de señalación de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de las carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

ART. 5.10 CONDICIONES DE LA RED VIARIA

5.10.1. Carreteras

Los márgenes de carreteras estables están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988 de carreteras que define zona de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 25 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre de las vías públicas. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

5.10.2. Caminos

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

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

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

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

Las penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, se pronunciarán cada 600 m., o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).



CAP. 6 REGULACIÓN POR CATEGORÍAS

ART. 6.1 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y las áreas de matorral ralo, eriales, etc.

A. Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

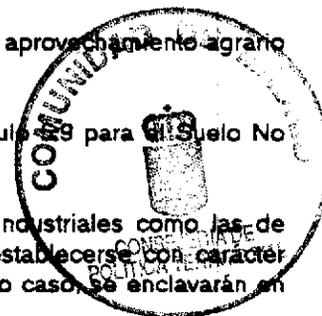
Son usos prohibidos todos los demás, y en particular:

. Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.

. Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

B. Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 29 para el Suelo No Urbanizable.

Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agro-industriales como las de explotaciones ganaderas-establos, gallineros, etc, deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves. En todo caso, se enclavarán en las cotas más bajas.



ART. 6.2 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

El criterio imperante en la delimitación del S.N.U.E.P. radica en la protección de los recursos económicos, ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto, constituyen los valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas y entorno de los mismos, por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajística.

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

6.2.1. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés ecológico.

Se refiere a la protección del medio físico en su conjunto incluyendo fauna, flora y gea, por los especiales valores de los ecosistemas y los valores de tipo geomorfológico y biogeográfico.

Supone el grado máximo de protección para el área aunque se trata de una protección de grado medio, pues los valores naturales (geomorfológicos y biogeográficos) o culturales existentes, así como sus recursos, aconsejan una protección explícita y global de segundo grado de estos espacios en función del mayor o menor nivel de transformación antrópica.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 2 8
1 9 7 5 9 9 3 4 2 3 6

La protección media respeta la utilización racional y permite la entrada controlada de actividades que no tengan efectos negativos directos o indirectos.

Los usos y actividades en estas áreas están condicionadas por su valor o recurso natural, quedando prohibida de forma general cualquier uso o actividad que modifique sustancialmente el medio.

Los usos y actividades prohibidos son:

- A.- Cualquier tipo de nueva edificación permanente, excepto las propias de investigación científica y la enseñanza o las estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos del área en cuyo caso será preceptivo el trámite establecido en el artículo 5.2. de estas Normas.
- B.- Los vertidos de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos.
- C.- Los movimientos de tierras o las obras de excavación para la obtención de áridos o tierras que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.

Las obras de infraestructura necesarias (especialmente del Canal de Isabel II) requerirán el estudio de Impacto Ambiental y autorización de acuerdo al artículo 5.2. de estas Normas.

- D.- La tala de especies vegetales características de los ecosistemas de la zona salvo las necesarias para la conservación general del área, cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos. Se primará la plantación de plantas autóctonas con el fin de consolidar el bosque natural.
- E.- La instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

Son usos y actividades autorizadas según el artículo 5.2.4 de estas Normas:

- A.- Las construcciones propias para la investigación científica y la enseñanza, o las estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos del área y para el mantenimiento del medio natural.
- B.- Las obras en cauces fluviales deberán justificar su convivencia mediante el oportuno estudio de Impacto Ambiental.
- C.- Se podrán utilizar las construcciones existentes (tinadas, edificaciones del Canal de Isabel II, etc.) dispersas en el territorio con fines de esparcimiento extensivo sin que ello suponga incremento de infraestructura viaria.

Se protegerán las comunidades de especies animales no domésticas que habitan en la zona.

Los cerramientos y vallados se realizarán con materiales propios de la zona, con una altura inferior a 1,20 m. y se realizarán de manera que no dificulten el libre paso de los animales.

Son usos y actividades permitidos previa licencia municipal:

- A.- La caza y pesca de acuerdo a la reglamentación sectorial correspondiente.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 2 9
1 9 7 5 9 9 3 4 2 3 7

- B.- La acampada turística y deportiva igualmente de acuerdo a su reglamentación sectorial, debiendo quedar resueltos para la obtención de licencia los posibles impactos negativos que esta actividad pudiera producir en el medio. No pudiendo prolongarse la acampada más de tres días, ni acampar en zonas situadas a menos de 1 km. de los núcleos urbanos.

6.2.2. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés paisajístico

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable común, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que estas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres de suelo urbano.

Esas construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpan la línea de horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

- B. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.
- C. Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.
- D. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
- E. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. su altura total será inferior a un metro veinte centímetros.
- F. Queda prohibida la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

6.2.3. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés forestal.

Se refiere esta protección a las masas forestales o conjuntos de especies arbóreas dentro del suelo No Urbanizable, que pueden ser objeto de explotación forestal, estableciendo dicha protección en función de las siguientes condiciones:

- A. En estas zonas se prohíbe cualquier edificación e instalación que no esté relacionada con la actividad económica forestal. En todo caso debe estar adscrita a una explotación forestal de 30 o más hectáreas, considerándose esta superficie como parcela mínima forestal de explotación.

Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instarlas en el suelo No Urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento forestal de los terrenos circundantes.

- B. Queda prohibida la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

- C. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas, procurando la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.

- D. Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca el Órgano Administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid, siendo un acto sujeto a la licencia tal como establece el Artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En las áreas desforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por el Órgano Administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

6.2.4. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de especial protección por su interés agrario.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso, formando parte de la base económica del municipio. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agrícola por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

1 9 1 0 4 9 2 1 7 3 1
1 9 7 5 9 9 3 4 2 3 9

- Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos agrícolas.

- Almacenes no agrícolas.

B. Sólo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en Suelo No Urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibidas las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en A.

C. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por las actuaciones y planes aprobados por la Comunidad de Madrid o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

E. Quedan prohibido el uso de actividades extractivas y las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

6.2.5. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, lagunas y embalses.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1.985, de 2 de Agosto, de Aguas, en una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de veinticinco metros en corriente naturales de cauces continuos o discontinuos.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente. Sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuado su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

B. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante

1 9 1 0 4 9 2 1 7 3 2
1 9 7 5 9 9 3 4 2 4 0

emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

- C. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el punto anterior.
- D. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- E. Los cerramientos de fincas deberán retrañarse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- F. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- G. Queda prohibida la tala de árboles, excepto las necesarias para la conservación general del área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos.
- H. Para los ámbitos delimitados que pertenecen a subcuencas de embalses de abastecimiento de agua, zonas interembalses de abastecimiento o cauces que vierten a los mismos, se prohíben:
- Los usos vinculados a la ganadería extensiva de vacuno no estabulado, así como cualquier otro tipo de ganado que por su intensidad de explotación pueda producir residuos que, por escorrentía o infiltración en el terreno, convierta el uso en un fuente difusa de contaminación. A los efectos de estas normas, se considera contaminación la acción y el efecto descritos en el apartado B.
 - Los usos agrícolas que para su desarrollo requieren la utilización de pesticidas o elementos de abonado no biodegradables o en cuantía tal que conviertan tal uso en una fuente difusa de contaminación.

Sin perjuicio de los anterior, para el embalse del Atazar se establece:

- A) Una Zona de Protección General (Z.P.G) con una anchura de 500 metros, medida horizontalmente a partir del lecho del embalse.
- B) Una Zona de Protección Especial (Z.P.E) incluida en la anterior con una anchura de 100 metros medida del mismo modo.

Cualquier construcción o actividad en los predios incluidos en la Z.P.G. (excepto los clasificados como Suelo Urbano por estas Normas Subsidiarias) requerirá la

1 9 1 0 4 9 2 1 7 3 3
1 9 7 5 9 9 3 4 2 4 1

autorización de la Autoridad Hidráulica de la Comunidad Autónoma de Madrid previo a la autorización municipal o de otras administraciones públicas competentes, pudiendo ser denegada la autorización o supeditada al cumplimiento de prescripciones dirigidas a la protección de la calidad del agua.

La Zona de Protección Especial podrá ser regulada por un proyecto de ordenación a cargo de la A.H.C. que defina usos y actividades permitidos y accesos autorizados.

Como norma general la distancia mínima de las edificaciones a la línea de máximo embalse normal será de 100 mts., no permitiéndose edificaciones aisladas de suelo rústico a menos de 150 mts. de la línea de máximo embalse.

Todo lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Ley 7/1990 de 28 de Junio de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid y en el acuerdo de 10 de Octubre de 1991, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Catálogo de Embalses y Humedades de la Comunidad de Madrid.

6.2.6. Condiciones específicas del Suelo no Urbanizable de especial protección de vías pecuarias y caminos tradicionales.

Las razones de protección explícita y territorial definida son de índole diverso.

- A) Cultural, al conservar buena parte de las huellas de humanización del territorio.
- B) Ambiental, al estar integradas en el medio natural y atravesar parajes de interés.
- C) Servir de base para la práctica de nuevas formas de turismo rural.
- D) La necesidad de preservar este viario público e impedir usurpaciones y cerramientos por parte de los particulares.

De todos modos se trata de un sistema de protección abierto que sólo quedará completo tras las pertinentes labores de inventario y deslinde.

Será de aplicación la siguiente normativa:

En las construcciones y usos existentes que ocupen espacios o modifiquen las características originales de las vías se deberán realizar las actuaciones oportunas para su restitución y recuperación de la condición de Dominio Público.

Queda prohibida la utilización de estas vías para el transporte motorizado. Con carácter excepcional se permitirá éste para funciones agrícolas, ganaderas, forestales o de interés científico.

6.2.7. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés cultural.

Esta protección se dirige a la preservación de las áreas en que existen posibilidades de hallazgos de interés científico, sean arqueológicos o de cualquier otra índole. Será de aplicación en todo caso la Normativa Sectorial Específica para estos yacimientos, así como las condiciones siguientes:

A. Construcciones y movimientos de tierras.

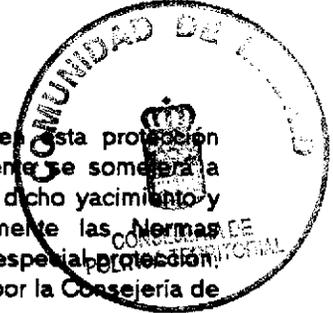
Se prohíbe en general cualquier tipo de edificación o de movimiento de tierras, excepto los ligados a labores de investigación científica para los cuales será necesario la autorización de la Consejería de Cultura.

Se podrán utilizar las construcciones existentes (tinadas, edificaciones del Canal de Isabel II, etc.) dispersas en el territorio con fines de esparcimiento, sin que ello suponga incremento en la infraestructura viaria.

Será preciso el informe favorable de la Consejería de Cultura, además del trámite preceptivo del Artículo 5.

B. Protección cautelar por nuevos hallazgos.

Si en algún punto del suelo no urbanizable no incluido en esta protección apareciese algún hallazgo de interés científico, cautelarmente se someterá a estas mismas restricciones un área circular con centro en dicho yacimiento y radio cien metros, en tanto no se modifican puntualmente las Normas Subsidiarias para reajustar la delimitación de los suelos de especial protección o sea expresamente declarada innecesaria esta prevención por la Consejería de Cultura.



ART. 6.3. AFECCIONES ESPECIALES.

6.3.1. Edificaciones existentes.

- Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable e integrar en la medida de lo posible el vertido en el Sistema de Saneamiento.
- Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5 metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces y no favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

6.3.2. Bordes del núcleo urbano.

Dada la reducida escala de la delimitación gráfica de los bordes del núcleo urbano que queda afectada por cualquiera de las de las áreas de S.N.U.E.P. se detalla a continuación su delimitación con las afecciones específicas de protección que les afecta, en razón de la preservación, abandono o invasión producida por su proximidad al núcleo, de Patones de Arriba.

Borde Norte.- El límite del núcleo urbano va justamente por el borde del camino que perimetralmente rodea la parte Norte y que lo separa del área de tinadas y eras que se encuentran en Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido por interés paisajístico y cultural.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 3 5
1 9 7 5 9 9 3 4 2 4 3

Borde Noreste.- Es el de mayor imprecisión topográfica a la hora de su delimitación por la inexistencia de elementos físicos precisos para su cierre. Se han tomado como límite las últimas trazas de edificación existentes quedando más allá suelo especialmente protegido por su interés ecológico. Este límite ahora impreciso, deberá definirse por un camino que conecte los dos ramales del camino perimetral existente en la actualidad cuyo giro se produce en el origen del arroyo Lobradillo.

Borde Este.- El límite del núcleo urbano se ciñe al borde de la edificación tradicional y su traza viene definida por el camino perimetral que lo bordea quedando fuera de ordenación las edificaciones existentes, al otro lado, por su carácter nuevo e inadecuado a la trama y tipología del Casco Tradicional.

Se procurará la regeneración de este borde y preservarán las áreas que se encuentran en el Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido por su interés paisajístico y cultural.

Borde Suroeste.- Limitados por el cauce del Arroyo de Patones, se trata de suelos especialmente protegidos por su interés ecológico, de grandes desniveles y pendientes.

Se prohíbe expresamente cualquier edificación o instalación aún de las permitidas en esta categoría de suelo hasta la cota topográfica 850.

ART. 6.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.4.1. Normativa sectorial concurrente.

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

6.4.2. Cementerio.

1. Se mantiene la instalación existente.
2. Se permite la ampliación de la instalación en la superficie que éste requiera, que se realizará con criterios estéticos y compositivos acordes con la instalación existente y respetuosos con el medio. Los materiales a cara vista serán autóctonos y los colores y texturas coligantes con los tradicionales.

6.4.3. Vertederos y escombreras.

1. Se permite su instalación en S.N.U. Común.
2. Para su instalación será perceptivo la realización de un estudio de impacto que recoja los siguientes aspectos:
 - Impacto sobre el paisaje.
 - Impacto sobre posibles transformaciones del ecosistema.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 3 6
1 9 7 5 9 9 3 4 2 4 4

- Impacto por vientos y olores.
- Accesibilidad. Garantía de la no apertura de nuevo viario.

3. La instalación no implicará edificación alguna.
4. La instalación deberá, contar con informe favorable a la A.M.A.

6.4.4. Aparcamiento público en el acceso del núcleo urbano

1. Se permite su instalación en las áreas reflejadas en el plano de ordenación del núcleo urbano en los accesos al casco de Patones de Arriba.
2. Se podrá establecer en línea o batería, con un tratamiento blando o semiblando de su pavimento, diferenciado del viario y dotado de arbolado autóctono cada 4 plazas de aparcamiento.
3. Se podrá realizar el movimiento de tierras preciso para la instalación del aparcamiento, con criterios de mínimos.
4. El muro de contención proveniente de la necesaria explanación, no tendrá mayor altura que la de la cota de los suelos limítrofes y será de piedra del lugar.
5. La propuesta de ordenación deberá considerar y reflejar en los planos la inserción paisajística al entorno en perfiles, textura y colores.
6. El proyecto correspondiente deberá ser informado favorablemente tanto por la Consejería de Cultura como por la Agencia del Medio Ambiente previamente a su ejecución.

6.4.5. Infraestructuras y Servicios al servicio del Canal de Isabel II

1. Se regirán de modo genérico en lo establecido en el Artículo 5.1.5.
2. En los suelos específicamente señalados como Suelo de Infraestructura al servicio del Canal de Isabel II, se aceptan los usos y ocupaciones actuales. Las actuaciones que no supongan una variación sustancial en estos aprovechamientos no requieran la elaboración de una Plan Especial, debiendo el propio proyecto establecer las determinaciones oportunas, requiriendo en cualquier caso el informe favorable de la Agencia del Medio Ambiente y de la Consejería de cultura en su caso, previo a la concesión de licencias.
3. Los Proyectos correspondientes deberán considerar y reflejar en los planos la inserción paisajística al entorno y la restauración del paisaje en su caso.

6.4.6. Adecuación del camino histórico que comunica Patones de Arriba y de Abajo.

1. La futura adecuación y puesta en uso del camino se realizará con el mínimo movimiento de tierras.

1 9 1 0 4 9 2 1 7 3 7
1 9 7 5 9 9 3 4 2 4 5

2. Se usará para el posible empedrado materiales de la zona y evitando soluciones constructivos que afectan al entorno paisajístico y ambiental del Barranco de Patones.
3. Se revegetarán los márgenes del camino con especies arbustivas propias de la zona.
4. Se estabilizarán los movimientos de materiales de las vertientes próximas de la forma menos agresiva para el medio natural y valores paisajísticos del Barranco de Patones.

