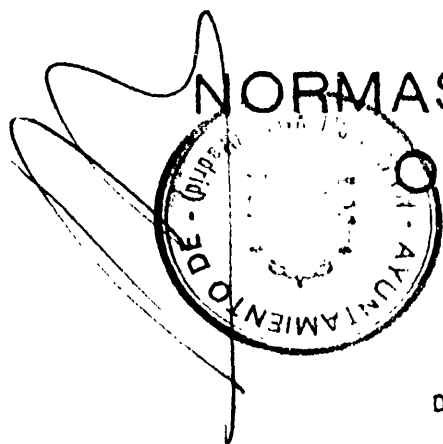


0 0 7 2 1 8 9 2 0 7 3

INDICE

MEMORIA

1. Fines
2. Conveniencia y Oportunidad
3. Criterios y Objetivos
4. Ordenación
5. Estudio Económico

NORMAS URBANISTICAS Y
ORDENANZAS

Artículos Pág.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1º

Objeto, naturaleza y vigencia _____ 1 a 3 2

CAPITULO 2º

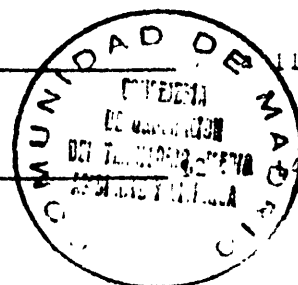
Efectos y contenido de las Normas Subsidiarias _____ 4 a 6 4

CAPITULO 3º

Desarrollo de las Normas Subsidiarias _____ 7 7

CAPITULO 4º

Gestión y ejecución _____ 10 10



TITULO II 2 0 0 4
0 0 0 2 1 9 9 2 0 0 4
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º

Clasificación del Suelo

15 a 18

14

CAPITULO 2º

Calificación del Suelo

19 y 20

16

CAPITULO 3º

Régimen Jurídico de la Propiedad del Suelo

21 a 25

18

TITULO III

ORDENACION DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1º

Delimitación y condiciones para desarrollarlo

26 y 27

23

CAPITULO 2º

Zona 1. Casco Antiguo

28 a 30

24

CAPITULO 3º

Zona 2. Ensanches norte y sur del núcleo antiguo

31 a 33

26

CAPITULO 4º

Zona 3. Ensanche oeste.

34 a 36

28

CAPITULO 5º

Zona 4. Conjunto Residencial "El Sotillo".

37 y 38

30

CAPITULO 6º

Zona 5. Conjunto Turístico-Hostalero "Los Silos".

39 y 40

30

CAPITULO 7º

Zona 6. Espacio Libre privado.

41 y 42

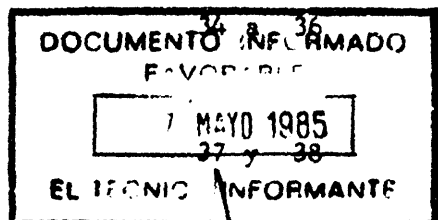
31

CAPITULO 8º

Zona 7. Zona verde y área recreativa.

43 a 45

31



3 0 0 2 1 0 2 2 0 2 6
TITULO V

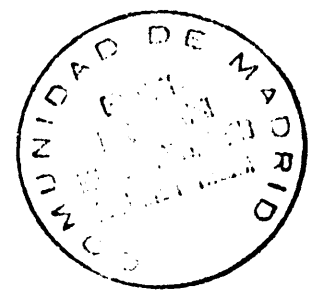
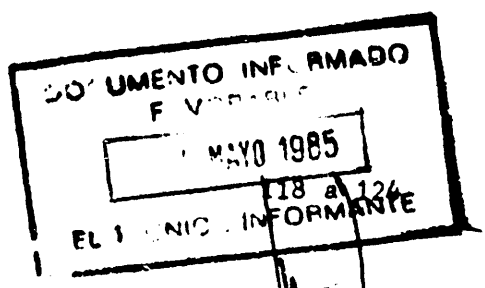
NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1º		
Condiciones Generales de la edificación	70 a 88	50
CAPITULO 2º		
Condiciones Generales estéticas	89 a 92	61
CAPITULO 3º		
Condiciones Generales de uso e higiene	93 a 105	63
CAPITULO 4º		
Condiciones Generales para la protección del Patrimonio Cultural	106 a 117	71

TITULO VI

LICENCIAS

CAPITULO 1º		
Actos sujetos a licencia		
CAPITULO 2º		
Tramitación de solicitudes de licencia y obras menores	118 a 124	91
CAPITULO 3º		
Documentación de los actos y proyectos sujetos a licencia	125 a 129	101
CAPITULO 4º		
Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural	130 a 133	105
	134	110



0 0 0 0 0 0 0 0 7

TITULO VII

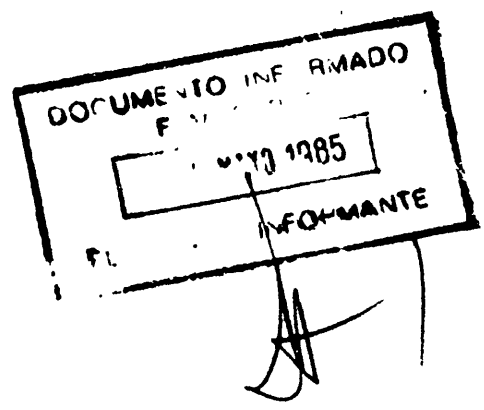
INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITULO 1º

Inspección Urbanística	135	113
------------------------	-----	-----

CAPITULO 2º

Infracciones Urbanísticas y su sanción	136	114
--	-----	-----



Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Alameda del Valle

1985



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional

Comunidad de Madrid



**Normas
Urbanísticas**

0 0 0 2 1 8 9 2 1 0 6

TITULO I

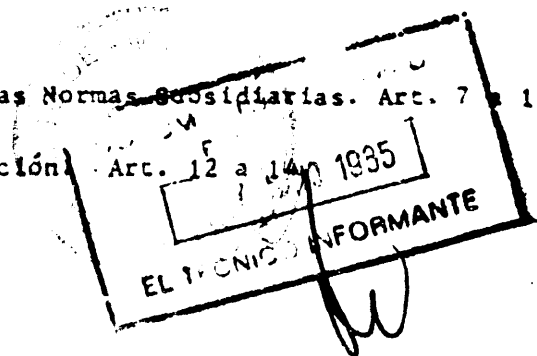
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 12.- Objeto, naturaleza y vigencia. Art. 1 a 3.

CAPITULO 22.- Efectos y contenido de las Normas Subsidiarias.
Art. 4 a 6.

CAPITULO 32.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias. Art. 7 a 11.

CAPITULO 42.- Gestión y ejecución. Art. 12 a 14



0 0 0 2 1 8 9 2 1 0 7

CAPITULO PRIMERO

Objeto, naturaleza y vigencia.

Art. 1 Objeto, ámbito territorial, naturaleza y características

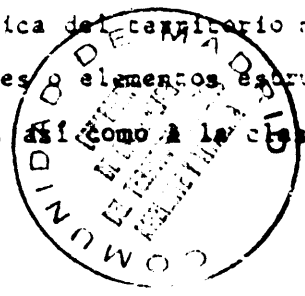
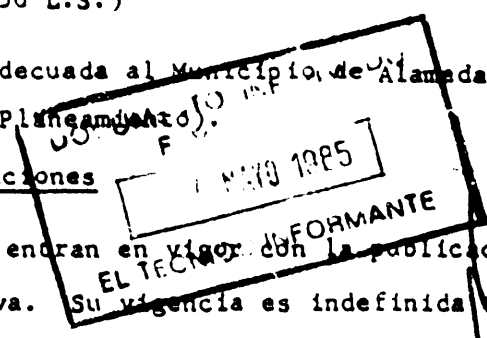
1. El objeto de las presentes Normas Subsidiarias es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Alameda del Valle.
2. Las presentes Normas Subsidiarias como revisión formal de las precedentes operan una ordenación "ex novo" de la actividad urbanística en el territorio municipal.

3. Tienen las siguientes características:

- a) Ser una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- b) Ser originarias, no derivadas o dependientes. En caso de que se apruebe un Plan Director Territorial de Coordinación, que les afectase o modificase, deberán acomodarse a lo dispuesto en el mismo (art. 10.2 de la Ley del Suelo).
- c) Ser inmediatamente operativas (56 L.S.)
- d) Ser la figura de planeamiento adecuada al Municipio de Alameda del Valle (art. 32 del Reglamento de Planeamiento).

Art. 2 Vigencia, revisión y modificaciones

1. Las presentes Normas Subsidiarias entran en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida (art. 45 L.S.), sin perjuicio de su revisión o modificación, o bien su sustitución por el Plan General municipal al que suplen.
2. Procederá su revisión cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afectasen: a la estructura general orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en el artículo 3 de estas Normas, así como a la clasificación del suelo.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 0 8

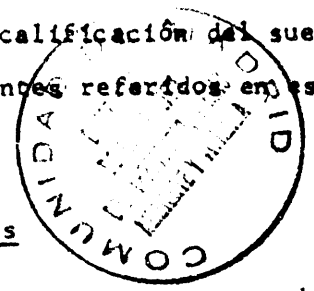
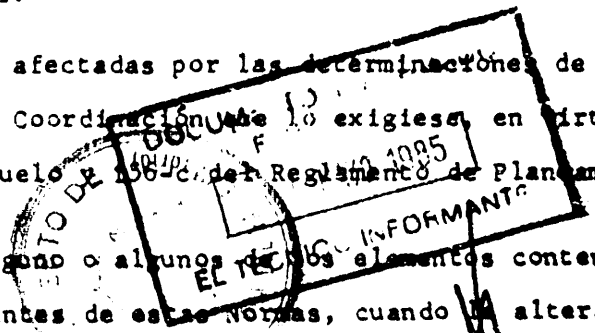
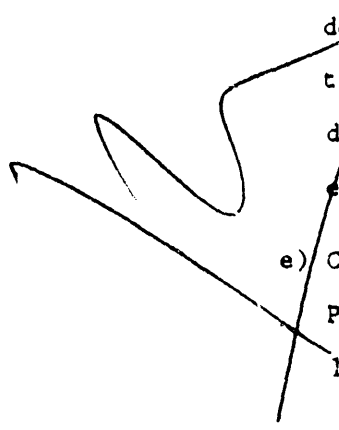
Serán consideradas señales de alerta que determinen la revisión cualquiera y cada uno de los siguientes motivos (art. 154 Reglamento Planeamiento):

- a) Elección de un "modelo" territorial distinto al contenido en estas Normas fundamentado en la protección y recuperación de los espacios de uso de las actividades agropecuarias.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas con efectos demográficos y/o económicos, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- c) Agotamiento de la capacidad de las Normas o que hubiese transcurrido el plazo máximo de 8 años que han servido de límite en los estudios de previsión de éstas.
- d) Cuando así lo acuerde, por exigencia de las circunstancias y en virtud de los artículos 47.2 y 51 de la Ley del Suelo y 157 y 163 del Reglamento de Planeamiento, la Comunidad Autónoma, la Consejería de Urbanismo de la misma o por mayoría absoluta del Pleno Municipal a que se refiere el art. 3.1 de la Ley 40/1981.
- e) Cuando las Normas resultaren afectadas por las determinaciones de un -- Plan Director territorial de Coordinación que lo exigiese, en virtud de los art. 9.2 de la Ley del Suelo y 156 del Reglamento de Planeamiento.

3. Procederá la modificación de alguno o algunos de los elementos contenidos o determinaciones no estructurantes de estas Normas, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el párrafo anterior. Las alteraciones que impliquen modificación parcial, puntual o aislada podrán ser incluso las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo que no afecte a ninguno de los elementos estructurantes referidos en estas Normas en su artículo 3.

Art. 3 Elementos estructurantes o fundamentales

Se entenderán como elementos o determinaciones estructurantes de carácter fundamental para los objetivos de las presentes Normas, y a los efectos --



cos de valorar el alcance de las posibles revisiones o modificaciones de las mismas ^{0 0 0 2 1 3 2 1 0 9} de las eventuales alteraciones de sus contenidos a que se re-
fiere el art. 2 precedente, los siguientes:

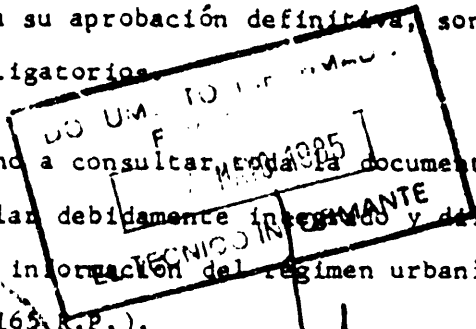
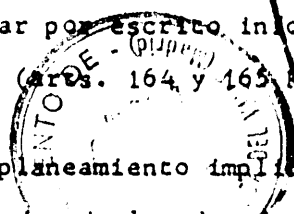
- a) las grandes alteraciones en la clasificación del suelo, sobre todo a--
quellas que afecten a la protección especial del Suelo No Urbanizable.
- b) las alteraciones en la calificación del suelo que pudiesen afectar a -
la protección del patrimonio cultural y a las tipologías edificatorias
y parcelarias permitidas.
- c) las alteraciones de los equipamientos públicos y demás sistemas genera-
les.

CAPITULO SEGUNDO

Efectos y contenido de las Normas Subsidiarias

Art. 4 Efectos

1. Las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollan, conforme a los
arts. 55 a 58 L.S. una vez publicada su aprobación definitiva, son públi-
cos, inmediatamente ejecutivos y obligatorios.
2. Cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar, ^{DO UM. 10.11.1985} toda la documentación -
de las presentes Normas en un ejemplar debidamente ^{INTERVENIENTE} intervenido y diligencia-
do, así como solicitar por escrito información ^{TECNICO INTERVENIENTE} del régimen urbanístico -
aplicable a una finca (arts. 164 y 165 R.P.).
3. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicada su apro-
bación definitiva, quedan declaradas 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 al establecimiento de viales y servicios -
públicos, o la construcción de templos, mercados, centros culturales, dó-
centes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públi-
cos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos; así como
todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas pa-
ra asegurar el pleno valor de éstas, de acuerdo con el artículo 65 y si-
guientes de la Ley del Suelo.



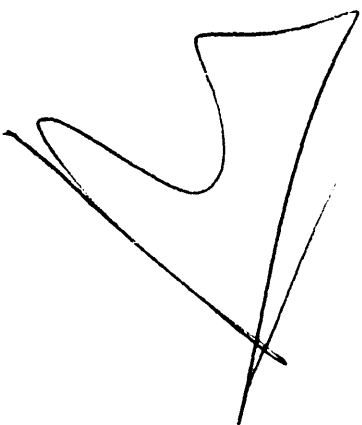
0 0 0 2 1 8 9 2 1 1 0

4. Las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. - El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública (art. 57 y 235 L.S.).

Art. 5 Contenido

1. Las presentes Normas Subsidiarias Municipales, en virtud de los arts. - - 71.5 L.S. y 97 R.P. constan de los siguientes documentos:

Documento I: Información; Memoria y Planos de Información. Abril 1982

- 
- 1.- Planeamiento anterior. Escala 1:5.000
 - 2.- Dimensión de propiedades. Escala 1:25.000
 - 3.- Distribución de propiedades. Escala 1:25.000
 - 4.- Usos del suelo. Escala 1:25.000
 - 5.- Unidades ambientales. Escala 1:25.000
 - 6.- Areas de diagnóstico. Escala 1:25.000
 - 7.- Alturas de la edificación, núcleo urbano. Escala 1:2.000
 - 8.- Usos de la edificación-equipamiento-patrimonio-suelo vacante. Escala 1:2.000
 - 9.- Transformaciones en la edificación y propuesta de protección del casco urbano. Escala 1:2.000
 - 10.- Infraestructuras básicas del territorio. Escala 1:25.000
 - 11.- Infraestructuras, núcleo urbano. Escala 1:2.000

Documento II: Diagnóstico de problemas detectados y Propuesta inicial de Objetivos del Planeamiento del Municipio. Mayo 1982.

Documento III: Esquema Orientativo de Avance y Planos de E.O.A. Julio -- 1982.

- Sectores Suelo No Urbanizable, escala 1:25.000
- Suelo Urbano y No Urbanizable, escala 1:5.000
- Suelo Urbano, escala 1:2.000



24

Documento IV: 0.0.0.2.1.8.9.2.1.1.1
a) Avance y Planos de Clasificación del Suelo. Septiembre - 1982.

- 1.- Sectores del Suelo No Urbanizable, escala 1:25.000
- 2.- Suelo Urbano y No Urbanizable, escala 1:5.000
- 3.- Suelo Urbano, escala 1:2.000

b) Avance Refundido y Plano de Suelo Urbano, escala 1:2.000
Enero 1983.

Documento V: Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación
(que constituyen el presente Documento) y Planos de Ordenación) Julio 1983:

- 1.- Clasificación de suelo, escala 1:25.000
- 2.- Clasificación y usos del suelo, escala 1:5.000
- 3.- Suelo Urbano, escala 1:2.000

2. Todos los documentos anteriores serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que según el caso, se señale para cada uno de ellos. Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación (Documentos 085 a V), que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas contenidas en los documentos informativos, se considerará que no valedrán sobre estas últimas. En todo caso se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose las Normas como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Art. 6 Determinaciones y su interpretación

Las presentes Normas Subsidiarias desarrollan las determinaciones concre-

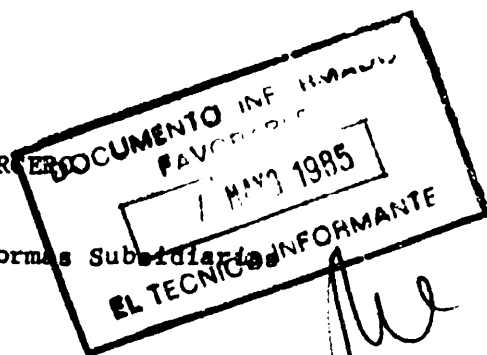


tas para el término municipal de Alameda del Valle exigidas con carácter general en los artículos 71.3 y 4 de la Ley del Suelo y 91 b) y 93 del Reglamento de Planeamiento, y contenidas en los documentos respectivos del artículo anterior.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fueran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se dieran determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. En cualquier caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable a: la menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor lesión en los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo; por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAPITULO TERCERO

Desarrollo de las Normas Subsidiarias

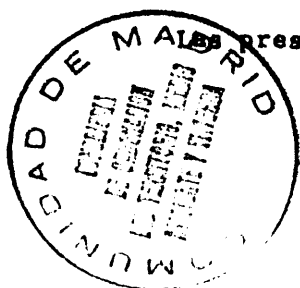


Art. 7 Competencias

El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, establecidas en la Ley y las presentes Normas.

Art. 8 Instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo

Las presentes Normas Subsidiarias se deben y pueden desarrollar, según ca



0 0 0 2 1 8 9 2 1 1 3

da clase de suelo y las determinaciones que estas imponen, mediante todas o algunas de las siguientes figuras y proyectos de planeamiento, ordenación y ejecución (art. 5 del Reglamento de Planeamiento y 32 del Reglamento de Gestión).

a) Figuras de planeamiento y ordenación básica:

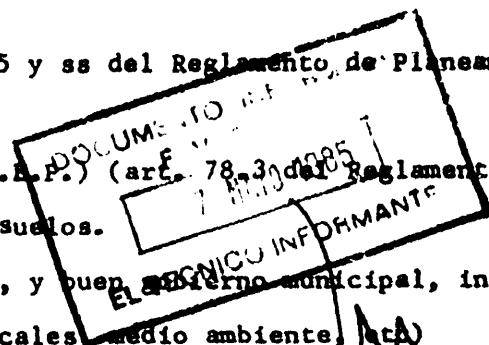
- Planes Parciales de Ordenación (P.P.) art. 43 y ss del Reglamento de Planeamiento y exclusivamente en suelo apto para urbanizar.
- Planes Especiales de Protección (P.E.P.), del patrimonio, paisaje, vías de comunicación, cultivos y medios urbano o rural (art. 78 y ss del Reglamento de Planeamiento) en toda clase de suelos.
- Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) (art. 83 y ss del Reglamento de Planeamiento), exclusivamente de suelo urbano.

b) Figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican suelo):

- Estudios de Detalle (E.D.) (art. 65 y ss del Reglamento de Planeamiento) sólo en suelo urbano.
- Normas Especiales de protección (N.E.P.) (art. 78.3 del Reglamento de Planeamiento) en toda clase de suelos.
- Ordenanzas especiales, (de policía, y buen gobierno municipal, incendios, ferias, venta ambulante, fiscales, medio ambiente, etc)
- Catálogos de conservación (art. 86 y ss del Reglamento de Planeamiento).

c) Figuras o proyectos de ejecución y gestión:

- Proyectos de Urbanización (P.U.) o de Obras Ordinarias (P.O.O.) (art. 67 y ss del Reglamento de Planeamiento), en desarrollo de Planes Especiales y para suelo urbano.
- Proyectos de Compensación, o Expropiación y de Reparcelación (art. 97 y ss, y 114 y ss de la Ley del Suelo), en "polígonos" ó "unidades de actuación", en función de que el sistema elegido fuese el de Compensación, Cooperación o Expropiación, respectivamente.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 1 4

- Proyectos de obras de edificación o instalación, último estadio de desarrollo urbanístico del suelo (art. 39 y 5 del Reglamento de Gestión).

Art. 9 Planes Especiales y Planes Especiales de Reforma Interior

1. Podrá acudir a la formación de Planes Especiales, para cualquiera de los objetivos a que hace referencia al artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y en particular de su párrafo segundo, para la ejecución de los elementos de los sistemas generales y complementarios a través de las cuales se define la estructura orgánica del territorio, y en todo caso para la ordenación de los sistemas generales.

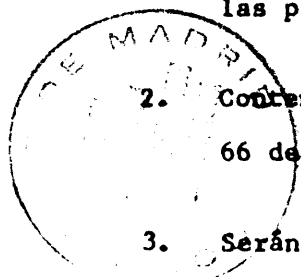
En cuanto a la elaboración, documentación y contenido de los Planes Especiales se estará a lo dispuesto en los arts. 76 a 85 inclusive del Reglamento de Planeamiento y en cuanto a la tramitación en lo dispuesto en los arts. 143 a 148 inclusivos de dicho Reglamento.

2. Si se diese alguna de las circunstancias contempladas en el art. 23.1 de la Ley del Suelo, la entidad local correspondiente podría acometer la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior con las determinaciones contenidas en la Ley del Suelo art. 23 y del Reglamento de Planeamiento art. 83 a 85.

1995
EL TECNICO FORMANTE

Art. 10 Estudios de Detalle.

1. Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones de estas Normas se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle que en ningún caso podrán alterar las determinaciones de las presentes Normas.
2. Contendrán los documentos previstos en los art. 14 de la Ley del Suelo y 66 del Reglamento de Planeamiento.
3. Serán aprobados por el Ayuntamiento ateniéndose a lo dispuesto en los art. 40.2 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.



28

12-

0 0 0 2 1 8 9 2 1 1 5

Art. 11 Proyectos de Urbanización

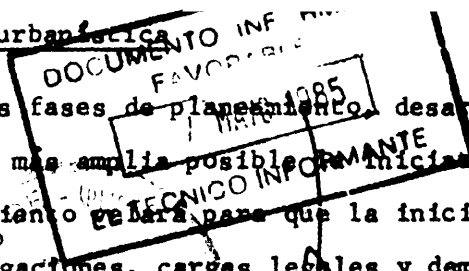
1. Para llevar a la práctica las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano se formularán Proyectos de Urbanización de acuerdo con el contenido y determinaciones de los art. 15 de la Ley del Suelo y 67, 68 y 70 del Reglamento de Planeamiento.
2. Los documentos constitutivos del Proyecto de Urbanización serán los previstos en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento si bien cuando estos sean de iniciativa particular se atenderán además a lo dispuesto en el art. 53 de la Ley del Suelo.
3. Se tramitarán de conformidad con la Ley del Suelo y el Decreto Ley - - - 40/1981 de 16 de octubre.

CAPITULO CUARTO

Gestión y ejecución

Art. 12 Principios básicos de la gestión urbanística

1. La iniciativa pública municipal en las fases de planeamiento, desarrollo y ejecución debe suscitar, en la medida más amplia posible, la iniciativa particular. En todo caso, el Ayuntamiento evaluará para que la iniciativa privada cumpla estrictamente las obligaciones, cargas legales y demás compromisos; ateniéndose a la Ley del Suelo en sus art. 4, 52, 53, 114 y 115.
2. En cuanto a los criterios para la determinación en cada caso del sistema de actuación se estará a lo dispuesto en los números 2 y 3 (párrafo final) del art. 119 de la Ley del Suelo.



29

22-

0 0 0 2 1 8 9 2 1 1 6

Art. 13 Ejecución del Planeamiento

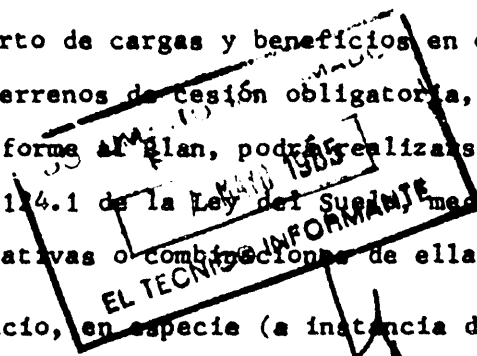
La ejecución última de planeamiento, tanto pública como privada, una vez - aprobadas las figuras necesarias (ver art. 8 de estas Normas), se realizará según los casos mediante:

- a) Solicitud directa de la licencia de edificación u obras para ejercer el derecho de edificar otorgado.
- b) Urbanizando simultaneamente con el otorgamiento de la licencia mediante proyecto de obras ordinarias si la parcela no fuese solar, mediante ofrecimiento de garantía en metálico o por aval del cumplimiento de la obligación de urbanizar.
- c) Delimitando un polígono o una unidad de actuación previa a la edificación para el reparto equitativo de cargas, si no reuniese todos los requisitos para la edificación.
- d) Realizando el proyecto de compensación o reparcelación que impusiera el planeamiento y urbanizando consecuentemente mediante b) y a).

Art. 14 Modalidades de la gestión urbanística

1. La consecuencia del equitativo reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano, bien para la obtención de terrenos de cesión obligatoria, o bien para su ocupación y utilización conforme al plan, podrá realizarse en virtud de los art. 3.2, 83.3, 119.2 y 124.1 de la Ley del Suelo mediante -- cualquiera de las siguientes alternativas o combinaciones de ellas:

- a) Reparcelación obligatoria de oficio, en especie (a instancia de parte) o económica indicada para su tramitación junto con Estudio de Detalle, en su caso (art. 97 y ss, 125.2 de la Ley del Suelo y 71 a 130 del Reglamento de Gestión).
- b) Reparcelación voluntaria en unidades continuas o discontinuas, que podrá ser entre parcelas aisladas o en su caso aplicarse a Estudios de Detalle (art. 78.3 del Reglamento de Gestión).



- 0 0 0 2 1 8 9 2 1 1 7
- c) Expropiación forzosa y contribuciones especiales, o con pago mediante permuta con otras parcelas, en unidades de actuación aisladas (según art. 113 y 145 de la Ley del Suelo; y 26.2 a) y 28.2 c) del Real Decreto 3250/1976 de 30 de diciembre) o mediante parcelas resultantes urbanizadas en la propia área expropiada (art. 142 de la Ley del Suelo, - 207.2 y 208 del Reglamento de Gestión), y en todo caso para los sistemas generales.
- d) Compensación o reparcelación en polígonos completos, indicado para - - cuando se trate de Planes Especiales o Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle que por sus dimensiones y caracter de la promoción lo requieran (art. 126 a 133 y ss de la Ley del Suelo).
- e) Permuta con otras parcelas del Patrimonio Municipal de suelo por acuerdo entre ambas partes (art. 113 de la Ley del Suelo, 207.1 y 208 del Reglamento de Gestión).
- f) Cesión del derecho de superficie que, sin la enajenación del dominio del suelo, permita su utilización por el Ayuntamiento o por particulares conforme a los fines del plan, adecuado para la rehabilitación de edificios (art. 171 y ss de la Ley del Suelo).
- h) Constitución de servidumbres que podrá imponerse conforme al artículo 68 de la Ley del Suelo.
2. A título indicativo, el sistema considerado más aplicable ante las circunstancias socio-económicas del municipio, es el de Cooperación (art. 119 de la Ley del Suelo).

EL TECNICO INFORMANTE



0 0 0 2 1 8 9 2 1 1 8

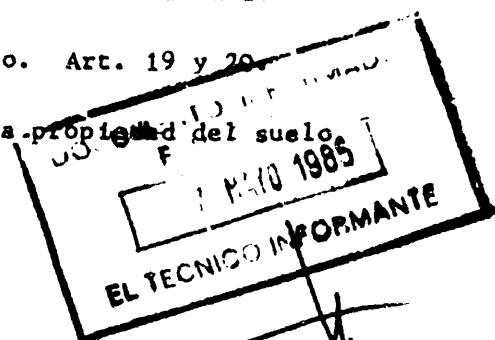
TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 18.- Clasificación del Suelo. Art. 15 a 18.

CAPITULO 22.- Calificación del Suelo. Art. 19 y 20.

CAPITULO 32.- Régimen Jurídico de la propiedad del suelo.
Art. 21 a 25.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 1 9

CAPITULO PRIMERO

Clasificación del suelo

Art. 15 Clasificación

El territorio del término municipal, en virtud de las presentes Normas, se clasifica en suelo urbano y suelo no urbanizable, a tenor de los criterios establecidos por la Ley del Suelo en sus artículos 78 y 80, respectivamente. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación de estas Normas, (a escalas 1:2.000; 1:5.000 y 1:25.000).

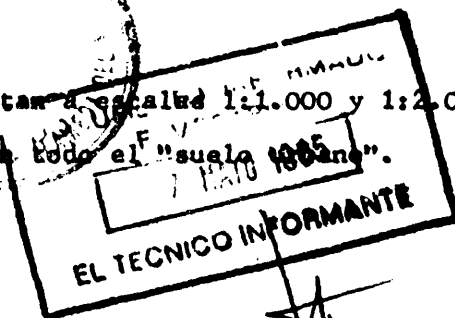
Art. 16 Suelo Urbano

En el suelo urbano las Normas precisan la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de la delimitación de los suelos según su destino para: a) viales y estacionamientos; b) suelos públicos para jardines y parques urbanos; c) suelos de interés público para equipamiento y edificios públicos y d) suelos privados o municipales edificables o no edificables.

Estas determinaciones físicas se representan a escalas 1:1.000 y 1:2.000 en los Planos de Ordenación que comprenden todo el "suelo urbano".

Art. 17 Suelo No Urbanizable

El Suelo no Urbanizable lo constituyen los terrenos que no pueden ocuparse por actividades que alteren su naturaleza o destino, eminentemente agrope-

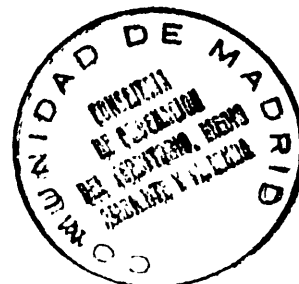
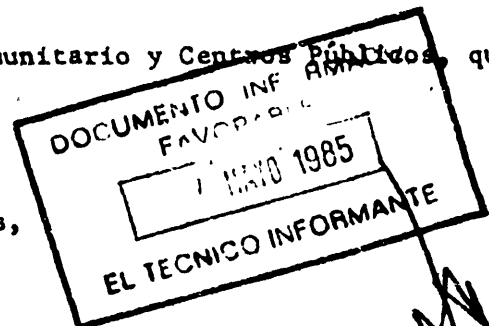


0 0 0 2 1 8 9 2 1 2 0

cuario. Este suelo está sujeto a las limitaciones que establecen los artículos de la Ley 4/84 de la CAM. Las determinaciones físicas de este tipo de suelo, se representan a escalas 1:5.000 y 1:25.000 en los Planos de Ordenación.

Art. 18 Sistemas Generales

1. Se consideran sistemas generales, con independencia de la clase de suelo sobre la que se ubiquen los terrenos destinados a:
 - a) Sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección.
 - b) Sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
 - c) Sistema de equipamiento comunitario y centros públicos.
2. Son los siguientes, en el Municipio de Alameda del Valle:
 - a) Sistema General de Comunicaciones y Servicios, que comprende:
 - la carretera C-604 y sus zonas de protección,
 - las vías pecuarias, en cualquiera de sus clases,
 - los ríos y arroyos y sus zonas de protección,
 - las líneas de transporte de energía eléctrica,
 - las líneas de telefonía.
 - b) Sistema General de Espacios Libres, situados en la margen izquierda del río Lozoya, en el lugar denominado "Las Eras" y "Entrerrios".
 - c) Sistema General de Equipamiento Comunitario y Centros Públicos, que comprende:
 - Ayuntamiento y Clínica Rural,
 - Escuelas y casas de los maestros,
 - Iglesia de Santa María,
 - Ermita de Santa Ana,
 - Club juvenil
 - Cementerio.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 2 1

CAPITULO SEGUNDO

Calificación del suelo

Art. 19 Calificación del suelo por usos globales

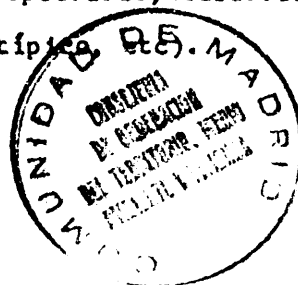
Los terrenos o parcelas particularizados del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, por virtud de las presentes Normas y de los planes que las desarrollen, podrán ser calificados para uno o algunos de los siguientes usos o destinos globales con independencia del dominio o titularidad del suelo y de su utilización pública o privada:

- a) Uso o sector primario rústico.
- b) Uso industrial o sector secundario.
- c) Uso residencial dominante.
- d) Uso de servicios o sector terciario.
- e) Espacios libres destinados a parques o jardines.
- f) Equipamientos comunitarios de uso público.
- g) Redes de infraestructuras de comunicaciones y servicios públicos.

Art. 20 Calificación del suelo por usos pormenorizados

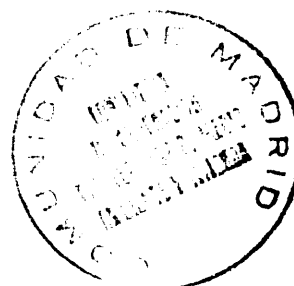
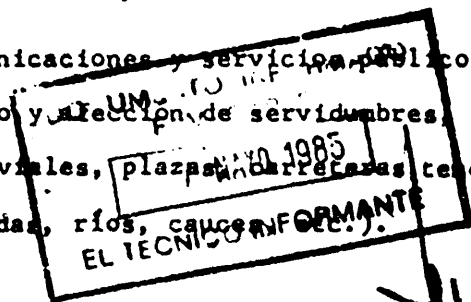
En función de los usos específicos a que pueden destinarse los terrenos calificados por los anteriores usos globales dominantes, sin perjuicio del cruce de cada uso con las formas o tipologías de edificación y con el carácter de su utilización -pero con independencia del dominio- en intensidad (densidad) de cada tipo de uso- pueden distinguirse las siguientes áreas de usos pormenorizados:

- a) De los usos rústicos: según áreas de protección del sistema natural, del sistema productivo (forestal, agropecuario, hidráulico) o del sistema cultural (arqueológico, histórico, típico).



0 0 0 2 1 8 9 2 1 2 2

- b) De los usos industriales: según su categoría o localización admisibles, tamaños y tipologías en talleres artesanales, servicios, garajes y por su grado de contaminación en , molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- c) De los usos residenciales: según su contenido económico y social, en viviendas de protección oficial (promoción pública o privada) y de renta libre, y simultaneamente según su tipología unifamiliar. aislada, - en hilera, vivienda rural, rural urbana con o sin espacio libre privado.
- d) De los usos terciarios: en comercial, oficinas, hostelería, recreativo y simultaneamente según sus tipologías posibles de dominio o uso público o privado.
- e) De los espacios libres: en parques y jardines públicos o privados o zonas verdes de uso público de sistemas generales a nivel municipal o - locales a nivel de sectores urbanos o parcelas aisladamente consideradas.
- f) Equipamiento comunitario de uso público: en áreas o zonas docentes o escolares (y sus niveles), deportivas, asistenciales, mercados, religiosas, culturales, sanitarias, zonas militares, cementerios, basureiros, etc., tanto de dominio público como privado.
- g) Redes de infraestructuras de comunicaciones y servicios públicos: en zonas de dominio público o privado y dirección de servicios, según sus características específicas (viales, plazas, carreteras, tendidos eléctricos, infraestructuras, cañadas, ríos, cauces, etc.).



0 0 0 2 1 8 9 2 1 2 3

CAPITULO TERCERO

Régimen jurídico de la propiedad del suelo.

Art. 21 Delimitación del derecho de propiedad

El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido - - por las presentes Normas mediante la clasificación y calificación urbanística de los predios, configura y define el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal (artículos 76 y 87 de la Ley del Suelo).

Art. 22 Condiciones generales para poder edificar

1. El ejercicio de la facultad de utilización y edificación del suelo no es inherente al derecho de propiedad. Este ejercicio queda condicionado al cumplimiento de las determinaciones de estas Normas, hasta que la parcela - llegue a reunir todos los requisitos necesarios y suficientes de carácter urbanístico para poder ser edificada o utilizada conforme a la ordenación.
2. Para el ejercicio de la facultad de edificar se precisará la verificación de las siguientes condiciones necesarias (arts. 39 a 45 del Reglamento de Gestión)
 - a) No ser zona de espacio libre o de cesión obligatoria.
 - b) Además, cumplimentar las condiciones suficientes que habiliten el proceso hasta poder edificar, del siguiente carácter:

1935
INFORMANTE
EL LICENCIADO



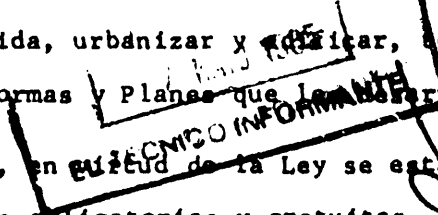
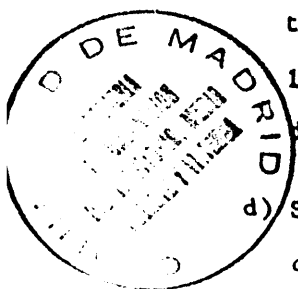
0 0 0 2 1 8 9 2 1 2 4

- de carácter urbanístico (clasificación y calificación de usos, aprovechamiento concreto etc).
- de carácter objetivo (dimensiones, alineaciones, forma).
- de carácter infraestructural (tener o llegar a tener acceso, agua, saneamiento, luz)
- de gestión (efectuar las cesiones exigidas, soportar las cargas equitativas, etc).
- de ejecución (costear la urbanización).
- de garantías (depositar avales, compromisos).
- de carácter temporal (elaborar proyectos y edificar en los plazos señalados en las Normas y en la licencia).
- de tramitación (presentar y obtener la licencia preceptiva).

Art. 23 Obligaciones de los propietarios

Serán obligaciones comunes de todos los propietarios, según la clase de suelo que les afectara por razones urbanísticas, observar las siguientes limitaciones y deberes:

- a) El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimiento de tierras, cortes de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en las presentes Normas (art. 58 L.S.).
- b) Elaborar la figura de desarrollo exigida, urbanizar y edificar, todo ello en los plazos señalados en las Normas y Planes que le correspondan.
- c) Efectuar las cesiones de terrenos que, en virtud de la Ley se establecen en las presentes Normas, bien sean obligatorias y gratuitas, por razón de utilidad pública (arts. 83.3, 120 y 121 L.S.) u obligatorias a título oneroso. En caso de suelo urbano las cesiones obligatorias son de 18 m² por vivienda para zonas verdes y 10 m² por vivienda para centros de enseñanza.
- d) Sufragar los costes de la urbanización, en su caso, directamente o por contribuciones especiales (arts. 83.4, 120 y 122 L.S.).

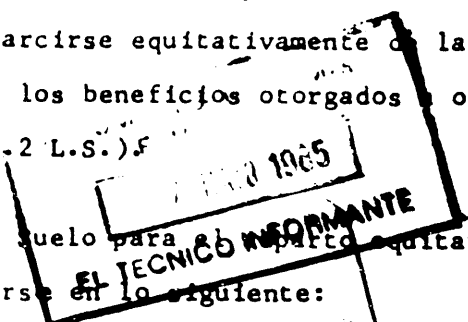


0 0 0 2 1 3 9 2 1 2 5

- e) Las nuevas construcciones o mejora de las existentes, se ajustarán a la ordenación aprobada y se adaptarán al ambiente en que estuvieran situadas, edificando los solares, en su caso, en los plazos que las Normas establezcan (art. 73 de la Ley del Suelo).
- f) Realizar las obras de adaptación requeridas por las Normas, Planes o Proyectos de carácter histórico o artístico, bajo sanción de la expropiación total o parcial del edificio (art. 66 L.S.).
- g) Mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles e instalaciones (art. 181 L.S.).
- h) Realizar las obras precisas de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés estético (art. 182 L.S.).

Art. 24 Reparto de beneficios y cargas

1. Todo propietario de suelo clasificado de urbano tiene el derecho a disfrutar de los beneficios otorgados por el Plan, así como el deber de repartirlos equitativamente con los demás afectados por cargas en el mismo. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar las cargas que impone el Plan y el derecho de resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponde de los beneficios otorgados a otros propietarios (arts. 3.2.b, 87.1 y 97.2 L.S.).
2. Los mecanismos previstos en la Ley del Suelo para el reparto equitativo de cargas y beneficios pueden condensarse en lo siguiente:
 - a) Compensación, en todas sus formas.
 - b) Reparcelación, en todas sus formas.
 - c) Indemnización en metálico.
 - d) Expropiación.
 - e) Contribuciones especiales.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 2 6

3. No podrán ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, a que se refiere el artículo 87.3 L.S. únicamente, los espacios públicos en clavados en suelo urbano, no sujetos a Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, cuyo aprovechamiento urbanístico tipo fuese restringido por las Normas, toda vez que resultase objetivamente imposible la re parcelación obligatoria o voluntaria, en cuyo caso los propietarios podrán ser indemnizados mediante expropiación de sus terrenos. En el Suelo No Urbanizable ninguna restricción urbanística dará derecho a indemnización, por carecer este suelo de aprovechamiento urbanístico (art. 83, 84, 104 a 108, y 113 de la Ley del Suelo).

Art. 25 Edificaciones y uso fuera de ordenación

1. De acuerdo con el art. 60 de la Ley del Suelo los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas, que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.
2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas. EL TECNICO INFORMANTE
4. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según las Normas o edificios e industrias fuera de ordenación deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 2 7

TITULO III

ORDENACION DEL SUELO URBANO

CAPITULO 12.- Delimitación y Condiciones para desarrollarlo.
Art. 26 y 27.

CAPITULO 22.- Zona 1. Casco Antiguo. Art. 28 a 30.

CAPITULO 32.- Zona 2. Ensanches norte y sur del núcleo antiguo.
Art. 31 a 33.

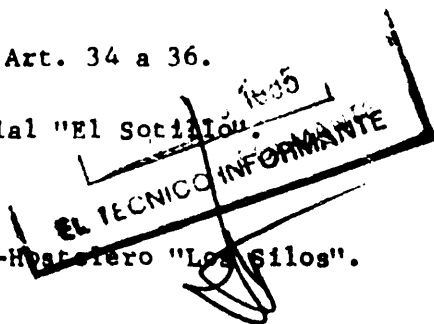
CAPITULO 42.- Zona 3. Ensanche oeste. Art. 34 a 36.

CAPITULO 52.- Zona 4. Conjunto Residencial "El Sotillo".
Art. 37 y 38.

CAPITULO 62.- Zona 5. Conjunto Turístico-Hostalero "Los Silos".
Art. 39 y 40.

CAPITULO 72.- Zona 6. Espacio Libre privado. Art. 41 y 42.

CAPITULO 82.- Zona 7. Zona Verde y área recreativa.
Art. 43 a 45.



Delimitación y Condiciones para desarrollarlo

Art. 26 Delimitación

Constituyen el Suelo Urbano de las presentes Normas, los terrenos específicamente delimitados en los Planos de Ordenación. Lo componen:

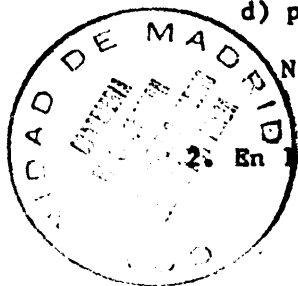
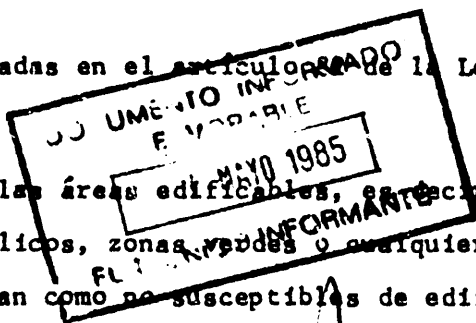
- a) terrenos que están dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, - evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- b) terrenos que, aún careciendo de alguno de los servicios citados en el párrafo anterior, tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos el 50 por ciento de los espacios declarados aptos para la misma por las presentes Normas (art. 81 de la Ley del Suelo y 92.b. del Reglamento de Planeamiento).

Art. 27 Condiciones para su desarrollo

1. El suelo clasificado como urbano no podrá ser edificado en tanto no cumpla los siguientes requisitos:

- a) las condiciones de solar citadas en el artículo 72 de la Ley del Suelo y art. 73 de estas Normas.
- b) estar comprendido dentro de las áreas edificables, es decir no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes o cualquiera otra que en estas Normas se especifican como no susceptibles de edificación privada.
- c) las condiciones de solar mínimo establecidas en estas Normas.
- d) permitir la construcción de una vivienda exterior (Art. 96 de estas Normas).

2. En los terrenos cuya urbanización no alcance el grado previsto en el art.



42

24-

26 a) de estas Normas se exigirá la redacción y aprobación previa del Proyecto e Proyectos de Urbanización, o en su caso Estudio de Detalle; sujetaándose a lo previsto en los artículos 10 y 11 de las presentes Normas.

CAPITULO SEGUNDO

Zona 1 : Casco Antiguo

Art. 28 Delimitación

Abarca esta zona el Casco Antiguo del núcleo de Alameda del Valle, según delimitación en el Plano de Ordenación a escala 1:2.000.

Art. 29 Condiciones de edificación

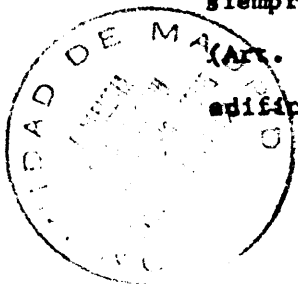
Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en esta zona son las especificadas en los artículos que siguen; complementadas con las condiciones generales contenidas en los Capítulos 19 a 32 del Título V de las presentes Normas.

Los edificios, conjuntos, espacios y elementos urbanos objeto de protección se registrarán por las Condiciones contenidas en el Capítulo 42 del Título V de las presentes Normas.

a) Solar mínimo: 125 m^2 . Aquellos solares que teniendo una superficie inferior al mínimo establecido como solar edificable, ocupados por edificación o vacantes y que no procedan de segregaciones posteriores a diciembre de 1982; se consideran asimismo edificables.

b) Ocupación máxima: 60 %. En los casos de nueva construcción o sustituciones de edificaciones existentes en los solares menores de 125 m^2 referidos en el apartado a), la ocupación podrá ser hasta del 100 %, siempre que se cumplan las condiciones de ser una vivienda exterior.

(Art. 96 de estas Normas). En los casos de sustituciones puntuales de edificaciones tradicionales, anteriores a 1950 6 que formen parte de --



0 0 0 2 1 8 9 2 1 3 0
 conjuntos a conservar, la ocupación de la nueva construcción será - -
 igual a la del edificio sustituido.

c) Frente: el frente mínimo de las edificaciones en la alineación de fachada será de 6 m.

Se impone un frente máximo unitario de fachada, por el que las edificaciones deberán fraccionar su altura, apariencia y ritmos edificatorios de modo que no altere el de las parcelas preexistentes a la petición de licencia y sensiblemente igual al de otras edificaciones de su mismo uso en su entorno.

No se permitirán fachadas continuas de dimensiones mayores de 30 m., o hileras de más de 5 viviendas, en edificaciones de nueva construcción.

d) Número de plantas y alturas: el número máximo de plantas será de 3: - planta baja, planta primera y planta segunda habitable bajo cubierta. La altura máxima será de 7 m. medidos desde la rasante de la calle hasta la línea del alero (art. 80 de estas Normas).

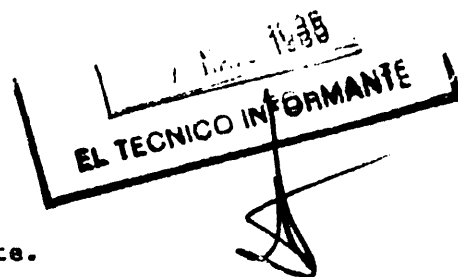
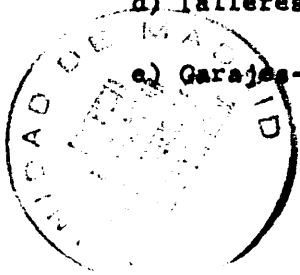
La altura libre mínima en cada planta será de 2,50 m. y la máxima será de 3 m., pudiendo alcanzar los 4,50 en planta baja.

e) Tipologías de Edificación: se permiten las tipologías denominadas "vivienda rural" (V.R.) y "vivienda rural urbana" (V.R.U.), tal y como se definen en el art. 94 de estas Normas.

Art. 30 Condiciones de uso

1. Se permiten los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Comercial, oficinas y hostelería.
- c) Agropecuario: limitado a lo existente.
- d) Talleres artesanales.
- e) Garajes-aparcamientos.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 3 1

f) Equipamiento público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso, espectáculos y servicios públicos especiales.

2. En cuanto al contenido, tamaño y otras condiciones de estos usos se estará a lo dispuesto en los artículos 93 a 104 de estas Normas.

CAPITULO TERCERO

Zona 2 : Ensanches Norte y Sur del núcleo antiguo.

Art. 31 Delimitación

Abarca esta zona de una parte, los terrenos comprendidos entre el sendero de la Iglesia, a lo largo de la calle Campillo hasta la calle del Río; y de otra parte, los terrenos al margen derecho de la entrada al pueblo - desde la Carretera de Navacerrada; según delimitación en Plano de Ordenación del Suelo Urbano de Alameda del Valle escala 1:2.000.

Art. 32 Condiciones de la Edificación

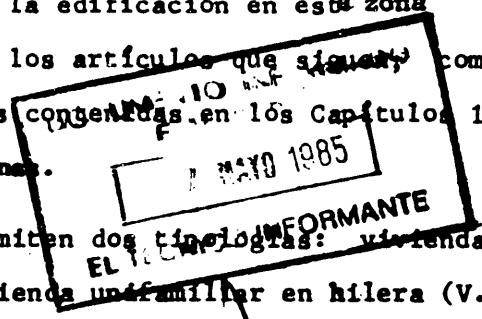
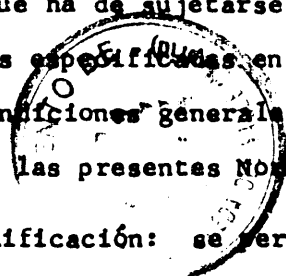
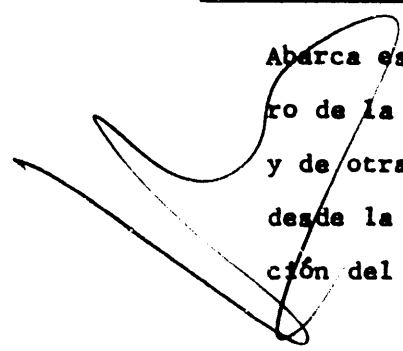
1. Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en esta zona de -- suelo urbano son las especificadas en los artículos que siguen, complementadas con las condiciones generales contenidas en los Capítulos 12 a 32 del Título V de las presentes Normas.

a) Tipologías de edificación: se permiten dos tipologías: vivienda unifamiliar aislada (V.U.A.) y la vivienda unifamiliar en hilera (V.U.H.) definidas en el artículo 94 de estas Normas y a las que corresponden distintas condiciones de edificación expuestas a continuación.

b) Solar mínimo: para la tipología de V.U.A., el solar mínimo será de -- 500 m².

Para la tipología V.U.H., el solar mínimo será de 250 m².

Los solares actuales con menores dimensiones se consideran edificables.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 3 2

c) Ocupación: para la tipología V.U.A., la ocupación máxima será del 30%
Para la tipología V.U.H., la ocupación máxima será del 50 %.

d) Frente: para la tipología V.U.H. el frente mínimo de las edificaciones en la alineación de fachada será de 6 m.

Se impone un frente máximo unitario de fachada, por el que las edificaciones deberán fraccionar su altura, apariencia y ritmos edificatorios de modo que no altere el de las parcelas preexistentes a la petición de licencia y sensiblemente igual al de otras edificaciones de su mismo uso en su entorno.

No se permitirán fachadas continuas de dimensiones mayores de 30 m., o hileras de más de 5 viviendas.

e) Retranqueos: todas las nuevas edificaciones deberán cumplir unos retranqueos mínimos de 3 m. al frente de calle y linderos.

f) Número de plantas y alturas: el número de plantas será de 2. más semi-sótano o sobrao.

La altura máxima será de 6,5 m. medidos desde la rasante de la calle - hasta la línea del alero (art. 80 de estas Normas).

La altura libre mínima en cada planta será de 2,50 m. y la máxima será de 3 m., pudiendo alcanzar los 4,50 m. en planta baja.

Art. 33 Condiciones de uso

1. Se permiten los usos siguientes:

a) residencial

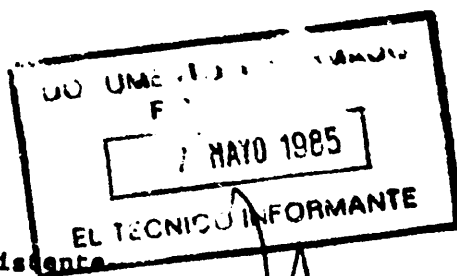
b) agropecuario: limitado a lo existente

c) talleres artesanales.

d) garajes-aparcamiento.

e) equipamiento público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso, espectáculos y servicios públicos especiales.

f) hotelero.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 3 3

- 2. En cuanto al contenido, tamaño y otras condiciones de estos usos se estará a lo dispuesto en los art. 93 a 104 de estas Normas.

CAPITULO CUARTO

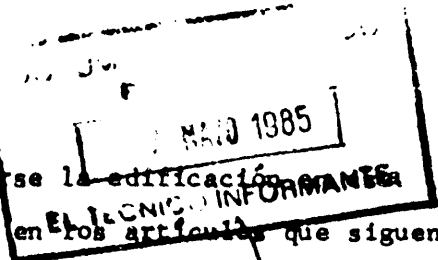
Zona 3 : Ensanche Oeste

Art. 34 Delimitación

Abarca esta zona de una parte terrenos comprendidos entre la carretera de Navacerrada y la calle del Río, Los Linares y de otra parte, los terrenos que se extienden desde el Camino del Sotillo hasta el Sendero de la Iglesia quedando circundados por la calle de La Fragua en el margen opuesto, según delimitación en Planos de Ordenación del Suelo Urbano, escala 1:2.000.

Art. 35 Condiciones de la Edificación

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en esta zona de suelo urbano son las especificadas en los artículos que siguen; complementadas con las condiciones generales contenidas en los Capítulos 12 a 32 del Título V de las presentes Normas.



- a) Solar mínimo: 500 m² o la parcela actual (ver limitación del Art. 29.a)
- b) Ocupación máxima: 30 % (ver limitaciones del Art. 29.b)
- c) Retranqueos: todas las nuevas edificaciones deberán cumplir unos retanqueos mínimos de 3 m. a frente de calle y 3 m. a linderos.
- d) Número de plantas y alturas: el número máximo de plantas será de 2: planta baja y planta primera. La altura máxima será de 6,5 m. medidos desde la rasante del terreno hasta la línea del alero (art. 80 de es-



45

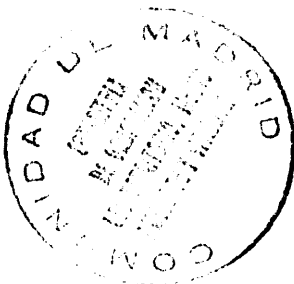
25

Art. 36 Condiciones de uso

a) residencial

2. En cuanto
rá a lo d

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
7 MAYO 1985
EL TECNICO INFORMANTE



0 0 0 2 1 8 9 2 1 3 5
CAPITULO QUINTO

Zona 4 : Conjunto Residencial El Sotillo

Art. 37 Delimitación

Esta zona está compuesto por el Conjunto denominado "Urbanización El Sotillo", situado entre la Carretera de Navacerrada, la calle Grande y Travesía Sotillo; según delimitación en Plano de Ordenación escala 1:2.000.

Art. 38 Condiciones de edificación y uso

1. La edificabilidad de esta zona se encuentra actualmente agotada. Con las presentes Normas se mantiene la situación consolidada conforme a licencia en cuanto a uso y edificación.
2. Son sin embargo de aplicación las condiciones generales contenidas en los Capítulos 12 y 32 del Título V.
3. En caso de demolición de los bloques existente en la actualidad, se aplicará para esta zona, la ordenanza de la zona 2ª (Capítulo Tercero, del Título III de estas Normas)

CAPITULO SEXTO

Zona 5 : Conjunto Turístico-Hostalero "Los Silos"

Art. 39 Delimitación

Constituye esta zona el conjunto formado por el Restaurante "Los Silos", y grupo arbóreo anexo; según delimitación en Plano de Ordenación, escala 1:2.000

Art. 40 Condiciones de edificación y uso

1. Se mantienen las condiciones de uso existentes; es decir turístico y hostelero.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 3 6

2. Como conjunto catalogado, objeto de protección se registrá por las condiciones contenidas en el Capítulo 42 del Título V de las presentes Normas.
3. A efectos de edificación se entenderá zona con volumen agotado, no procediendo la nueva edificación por tratarse de un edificio a conservar, no declarable en ruina.

CAPITULO SEPTIMO

Zona 6 : Espacio libre de uso y dominio privado

Art. 41 Delimitación

Zona constituida por terrenos situados en el interior de la manzana circundada por las calles de la Cerca, del Río, Campillo y Romero; según delimitación en Planos de Ordenación escala 1:2.000.

Art. 42 Condiciones de edificación y uso

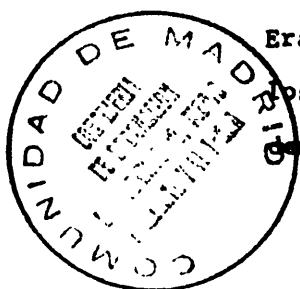
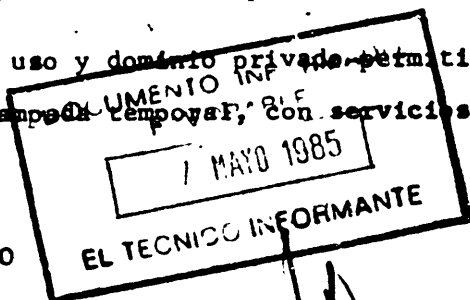
1. No se permite la edificación de ningún tipo, a excepción de construcciones de carácter provisional, para equipamiento de acampada infantil de temporada; con una ocupación máxima del 10 % y altura de una planta (3,5 m.)
2. Queda calificado como espacio libre de uso y dominio privado, permitiéndose el uso recreativo con tolerancia de acampada temporal, con servicios en la edificación vinculada al huerto.

CAPITULO OCTAVO

Zona 7 : Zona verde y espacio libre.

Art. 43 Delimitación y contenido

1. Zona constituida por terrenos situados en la parte conocida como "Las Eras", perteneciente al descansadero de la colada que transcurre entre Los Mojones a Pinilla del Valle; según queda delimitado en Planos de Ordenación escalas 1:5.000 y 1:2.000.



2. Dentro de ~~esta zona~~ ^{que han diferenciadas} ~~estas~~ ³ ~~zonas~~ ⁷ con condiciones específicas en los artículos siguientes y delimitados en los Planos de Ordenación correspondientes:

- a) Area de recreo, deportiva y espacio libre, en la parte comprendida entre la Cañada, el río Lozoya, el arroyo Santa Ana y el camino Santa Ana (art. 44 de estas Normas)
- b) Zona verde de Sistema General, en la parte comprendida entre el río - Lozoya, el arroyo de la Zarza y el límite del casco urbano de Alameda. (Art. 45 de estas Normas).

Art. 44 Area de recreo-espacio libre

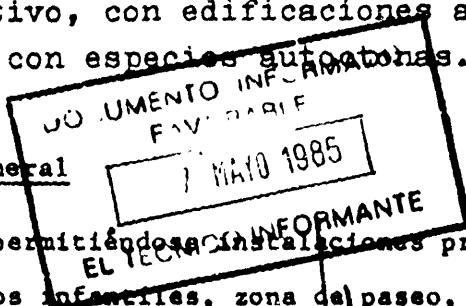
El área de recreo estará sometida a las siguientes determinaciones:

- a) Se permitirá el uso recreativo y ubicación de instalaciones elementales, con el carácter provisional previsto en el art. 58 de la Ley -- del Suelo , destinadas a servicios higiénicos, de bar, merendero u -- otras de similares características.
- b) Se permite el uso deportivo, con edificaciones auxiliares de una planta. Repoblación con especies autóctonas.

Art. 45 Zona verde de Sistema General

Se destinará a parque público, permitiéndose instalaciones propias de -- tal uso como son: área de juegos infantiles, zona de paseo, etc.

Se recomienda la repoblación a base de especies vegetales similares a -- las del art. 44 b.



SUELO URBANO CONSOLIDADO. ALAMEDA DEL VALLE.

BARRIO- DENOMINACION	CONDICIONES DE VOLUMEN									CONDICIONES DE USO					OBSERVACIONES
	Solar mínimo		Altura máxima		Fondo Edifi- cable m.	Ocupa- ción %	Retranqueos		Tipolo- gías Edifica- torias	Usos compatibles					
	Super- ficie m ²	Frente m.	Nº de plantas	Altura m.			a calle	a lindero		Resi- dencial	Comer- cial	Agrope- cuario	Indus- trial	Equipa- miento	
1.- Casco Anti- guo. Núcleo pri- mitivo Alameda	Actual o 125	6	3	7	-	Actual o 60	-	-	V.R. V.R.U.	Si	Si	Los ac- tuales	Taller Artesa- nal	Si	Ocupación has- ta 100 % en par- celas actuales menores a 125 m ²
2.- Ensanches Norte y Sur.	500	-	2 + ss o sobrao	6,5	-	30	3	3	V.Unif.A	Si	--	Los ac- tuales	Taller Artesa- nal	Si	Permitido uso hotelero.
	250	6				50			V.Unif.H						
3.- Ensanche Oeste	500	-	2	6,5	-	30	3	3	V.Unif.A	Si	--	--	--	Si	9 2 1
4.- Conjunto - Residencial El Sotillo	Actual	Sector con volumen agotado. Mantenimiento de la situación consolidada conforme a licencia.								Si	--	--	--	Si	3 3
5.- Turístico- Hostelero "Los Silos".	Actual	Sector con volumen agotado.								Turístico-Hotelero					
6.- Espacio li- bre de uso y do- minio privado.	Actual	-		3,5	-	10	-	-	Edifica- ciones provisio- nales	Recreativo, acampada temporal.					

51

0 0 0 2 1 8 9 2 1 3 9

TITULO IV

ORDENACION DEL SUELO

NO URBANIZABLE

CAPITULO 12.- Delimitación y Régimen Jurídico. Art. 46 a 49.

CAPITULO 22.- Sector I. Cumbres y Laderas del Tercio Norte. (SN'PE)
Art. 50 y 51.

CAPITULO 32.- Sector II. Cumbres y Laderas de Cuerda Larga (SNUPE)
Art. 52 y 53.

CAPITULO 42.- Sector III. "Pédiment" de las Sierras de Guadarrama y Cuerda Larga (SNUPE). Art. 54 y 55.

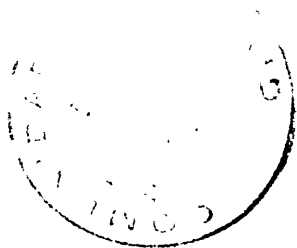
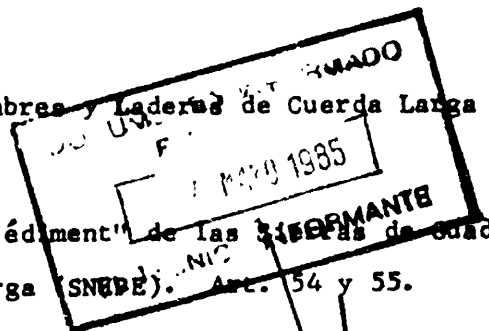
CAPITULO 52.- Zona de Vega (SNUPE). Art. 56 a 58.

CAPITULO 62.- Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios (SNUPC y S). Art. 59 a 62.

CAPITULO 72.- Condiciones específicas de edificación en suelo.
Art. 63 a 67.

CAPITULO 82.- Núcleo de Población. Art. 68.

CAPITULO 92.- Condiciones de Tramitación. Art. 69.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 4 0
CAPITULO PRIMERO

Delimitación y Régimen Jurídico

Art. 46 Delimitación

1. Constituyen el suelo no urbanizable de las presentes Normas Subsidiarias, las áreas del territorio municipal que tienen que ser preservadas del proceso de desarrollo urbano. Son los terrenos exteriores al perímetro del suelo urbano. Sus límites y sectores de que se compone vienen grafiados en el Plano de Ordenación, escala 1:25.000 de Clasificación del Suelo.
2. En el término municipal de Alameda del Valle se establecen medidas de protección especial en razón de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos y culturales; así como para la defensa de la fauna, la flora, el equilibrio ecológico, de acuerdo con la Ley del Suelo en sus artículos 11.3, 12.2.4, 80 y 86.

Art. 47 División en sectores y calificación

1. En razón de sus diferentes condiciones naturales y de uso se distinguen cinco sectores dentro del suelo no urbanizable;
 - a) Sector I, Sector II, Sector III, y Sector IV, con calificación de suelos no urbanizables de protección especial (SNUPE) INFORMANTE
 - b) Areas de protección de comunicaciones y servicios con calificación de suelo no urbanizable de protección de comunicaciones y servicios - - - (SNUPC y S).
2. La delimitación y condiciones de desarrollo y uso de tales sectores se definen en los capítulos siguientes del presente título y por los Planos de Clasificación de Suelo, escalas 1:25.000 y 1:5.000 de los Planos de Ordenación.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 4 1

Art. 43 Régimen jurídico

El suelo no urbanizable estará sometido a las determinaciones que establece la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid de 10 de Febrero de 1.984.

Art. 49 Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria

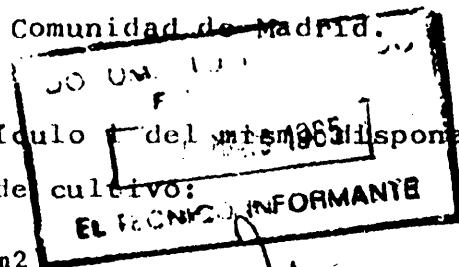
1. El desarrollo racional de los espacios agrarios y su protección deberá fundamentarse en la consideración del suelo rústico como aquel cuya potencialidad primordial sea el aprovechamiento de la explotación agraria.

El Decreto 16/1.984 de 2 de Febrero (B.O.C.M. de fecha 9 de Febrero de 1.984) fija la extensión de la unidad mínima de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

2. De acuerdo a este Decreto el Artículo 1 del mismo dispone las siguientes unidades mínimas de cultivo:

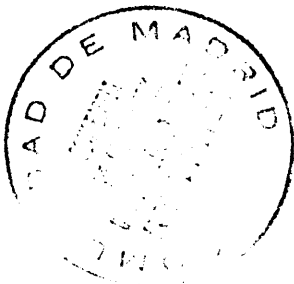
- a) en secano: 3,00 Has. (30.000 m²)
- b) en regadío: 0,75 Has. (7.500 m²)

Para el caso b) deben cumplirse los supuestos del Artículo 2 del citado Decreto.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 4 2

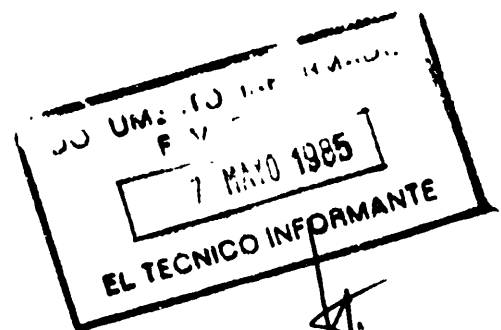
3. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables, bajo ningún concepto, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que, en virtud de la Ley del Suelo, se señala en cada sector del suelo no urbanizable de las presentes Normas con total independencia de que el suelo sea de secano o regadío.
4. La concurrencia especial de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado por las presentes Normas como no urbanizable, en cuanto a la fijación eventual de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística y, en su virtud, por los planes o normas que la desarrollan. La condición de edificable de toda parcela viene impuesta por la legislación sectorial urbanística, con salvaguarda de los planes o normas del Ministerio de Agricultura.
5. En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, del régimen urbanístico del suelo no urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimo indivisibles por las normas agrarias que les son propias, y a sus meros efectos registrales y civiles en las transferencias de propiedad.
6. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo establecidas por la O.M. de 27 de mayo de 1958, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura, en Comarcas o Zonas determinadas por



0 0 0 2 1 8 9 2 1 4 3

Decreto, referente a Obras y Mejoras Territoriales, Grandes Zonas de Interés Nacional, Zonas de Ordenación de Explotaciones, Comarcas mejorables o Concentración Parcelaria, así como intervenciones para Explotaciones Familiares o Comunitarias, y otras finalidades análogas, a que se refiere la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, o planes cualesquiera de colonización, anteriores a ésta, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales Planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen (art. 85.1 2ª L.S.).

La parcelación a efectos urbanísticos en este suelo se ajustará a la propuesta por los Planes del Ministerio de Agricultura si resultare de mayor tamaño que la establecida en las presentes Normas.



Sector I: Cumbres y laderas del Tercio Norte (SNUPE)

Art. 50 Delimitación

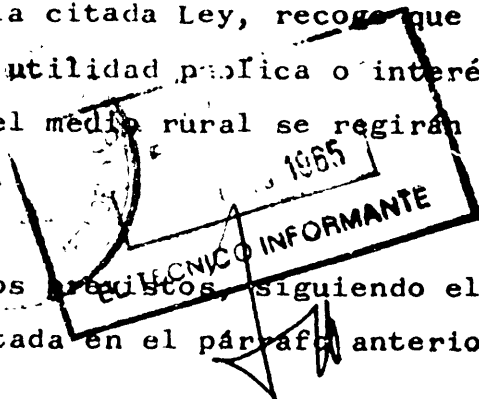
El sector I calificado de Suelo No Urbanizable de Protección Especial - -- (SNUPE), comprende una amplia zona de cumbres y laderas situadas en el tercio norte del término y que limita al norte con la línea de cumbres de Guadarrama, al este con el término de Pinilla del Valle, al oeste con el término de Rascafría y al sur con el extremo más bajo de robles y pastos de montaña a la altura de la Dehesa y la Dehesilla; quedando reflejado en -- Plano de Ordenación escala 1:25.000.

Art. 51 Usos permitidos

1. En cuanto a los usos permitidos en esta clase de suelo solo podrán realizarse aquellas actuaciones recogidas en el Capítulo I y Capítulo II del Título II "De las actuaciones en suelo no urbanizable" de la Ley 4/1.984 de 10 de Febrero de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Asimismo en el Artículo 15.4 de la citada Ley, recoge que las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural se registrarán por lo dispuesto en la Ley del Suelo.

2. No se admitirán otros usos que los previstos, siguiendo el procedimiento recogido en la Ley citada en el párrafo anterior.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 4 5
CAPITULO TERCERO

Sector II: Cumbres y laderas de Cuerda Larga (SNUPE)

Art. 52 Delimitación

El Sector II calificado de Suelo No Urbanizable especialmente protegido - (SNUPE), comprende la zona de cumbres y laderas de Cuerda Larga, al sur - del municipio.

Incluye superficies cubiertas por pino albar y robles, junto con pequeñas intrusiones de pasto de montaña. El borde más septentrional de la mancha de roble marca el límite con el Sector III, contemplado en el capítulo siguiente. Su delimitación queda reflejada en Plano de Ordenación escala 1:25.000.

Art. 53 Usos permitidos

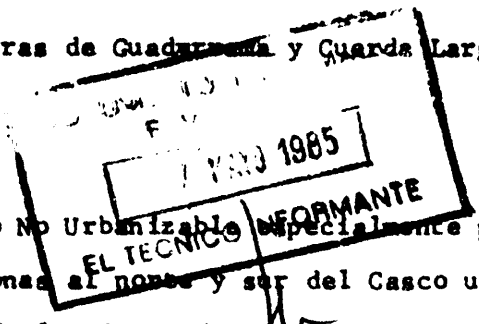
Iguals condiciones de uso que las especificadas en el art. 51 de las presentes Normas.

CAPITULO CUARTO

Sector III: "Pédiment" de las Sierras de Guadarrama y Cuerda Larga (SNUPE)

Art. 54 Delimitación

El Sector III calificado de Suelo No Urbanizable especialmente protegido - (SNUPE), comprende dos amplias zonas al norte y sur del Casco urbano, correspondientes a los "pédiment" de la Sierra de Guadarrama y Cuerda Larga. Zona de rebollares poco densos, pastos en laderas, eriales y una pequeña mancha de encinas de alto valor ecológico, situada al norte del Cerro de la Cabeza. Su delimitación queda reflejada en Plano de Ordenación escala 1:25.000



Art. 55 Usos permitidos

Iguals condiciones que las especificadas en el art. 51 de estas Normas.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 4 6
CAPITULO QUINTO

Sector IV: Zona de Vega (SNUPE)

Art. 56 Delimitación

1. El Sector IV calificado de Suelo No Urbanizable especialmente protegido - (SNUPE), corresponde a la zona de vega, situada en el centro del término rodeando al casco urbano, sobre la que se sitúan los mejores pastos y tierras de cultivo. Su delimitación queda reflejada en Planos de Ordenación escalas 1:5.000 y 1:25.000.
2. Dentro de este sector, en la parte nordeste del casco urbano, se distingue un área, específicamente señalada en los Planos escala 1:2.000 y 1:5.000, denominada "Las Heredades" con condiciones específicas señaladas en el artículo 58 de estas Normas.

Art. 57 Usos permitidos

A excepción del área de "Las Heredades" que tiene condiciones específicas, en los terrenos de este sector se permiten los mismos usos que quedan especificados en el art. 51.

Art. 58 Condiciones especiales de la zona de "Las Heredades"

Las edificaciones existentes en esta zona, quedan contempladas en el documento de las Normas, suponiendo esto su legalización. Se permitirán tan solo obras de restauración y remozamiento de las edificaciones.

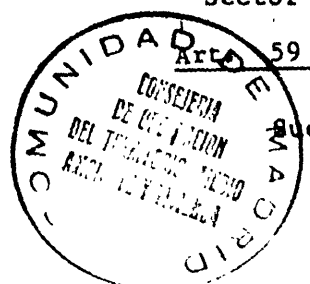
RECIBO INFORMANTE
1980

CAPITULO SEXTO

Sector No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios (SNUPC y S)

Art. 59 Definición

Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones (SNUPC y S) definido



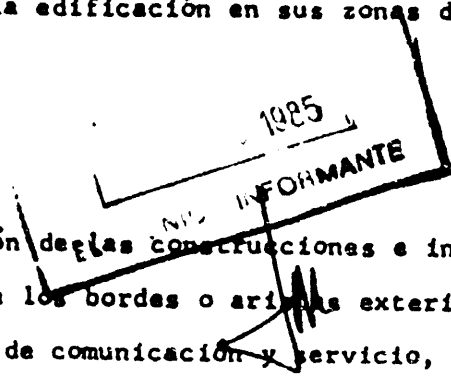
por las franjas de protección y servidumbre establecidas para salvaguardar de la función de los canales y vías de comunicación y transporte y demás sistemas generales. En todo caso, su régimen jurídico y de edificación se someterá a las condiciones urbanísticas exigibles para los sectores de SNU señaladas en capítulos anteriores por las que crucen o donde se hallen las vías, instalaciones o conducciones, además de las condiciones propias exigidas por la legislación protectora de cada uno de éstos sistemas generales de servicio público. En principio, se distinguirán servidumbres para sistemas generales tales como carreteras nacionales o locales, caminos, cauces, embalses, tendidos eléctricos o telefónicos, etc., con referencia a distancias mínimas de la edificación y cerramientos de sus zonas de dominio público, afección de servidumbres, etc. (Art. 19.1.b), 25.1.b), 26.2., 27 y 38 2ª h). del Reglamento de Planeamiento)

Art. 60 Criterios delimitación

El suelo no urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios está constituido por las zonas de contacto y protección y reserva de las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, líneas férreas y de suministro de energía, pasos de ganado, instalaciones insalubres, etc. en las que por defenderse, tanto su normal funcionamiento como futuras ampliaciones o modificaciones o de su protección higiénica, se requiere un control absoluto de los usos y de la edificación en sus zonas de influencia.

Art. 61 Régimen Urbanístico

1. Las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y al eje de las líneas de comunicación y servicio, medidas sobre una perpendicular a las mismas, se recogen en el cuadro nº 1.
2. En las carreteras del Estado, Comarcales, de la provincia o del municipio se distinguen tres zonas según sus distancias a la arista exterior de la explanación, que se recogen en el Cuadro nº 2, donde se señala la distancia mínima de las edificaciones a dichas aristas y según los art. 32 a 37 de la Ley 51/1974 de 19 de diciembre, de Carreteras.

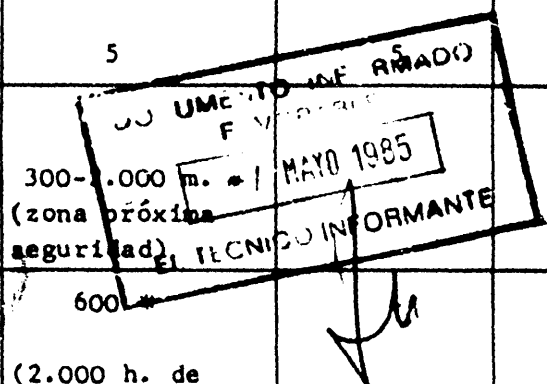
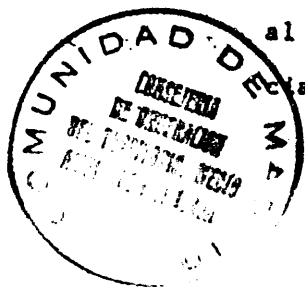


0 0 0 2 1 8 9 2 1 4 3

CUADRO 1.- SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION COMUNICACIONES. DISTANCIAS MINIMAS DE SEPARACION A LAS COMUNICACIONES Y SERVICIOS PUBLICOS

Clase de servicio o línea de comunicación	Separación edificios a - arista exterior en m. (superior a:)	Separación de los cerramientos a:	
		Arista ext. (m)	Eje (m)
1. Carreteras (Ley 51/1974 19-XII)			
- C. Nacional	25	8	-
- Provincial, municipales	18	8	-
2. Pasos de ganado			
- Cañadas (total: 75 m.)	3 *	-	38
- Cordales (total: 37 m.)	3	-	18
- Veredas y coladas (t. 20 m.)	3	-	10
3. Cauces Fluviales (máx. avda.) (Decreto 2508/75 BOE: 25-X-75)	100 (del álveo -- del cauce)	5	-
4. Líneas eléctricas alta tensión. D 3,3+(KV/100) 5 m. (Decreto 3151/1968)	5 (según KV)	5	-
5. Canales y conducciones de -- agua	5		-
6. Defensa nacional (Ley 8/1975 BOE 14-III-75). Instalaciones militares	300-1.000 m. * (zona próxima seguridad)		-
7. Instalaciones insalubres (depuradoras, cementerios, crematorios, vertidos, industrias nocivas, etc.)	600 * (2.000 h. de población)		-
8. Embalses (Decreto 2495/66, -- BOE: 10-X)	500 m. *	-	-

(*) Todas las obras en esta zona o radio deben solicitar autorización previa al organismo competente por razón de la materia antes de obtener licencia municipal.



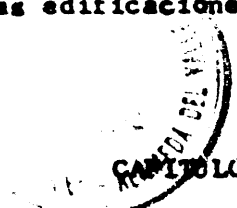
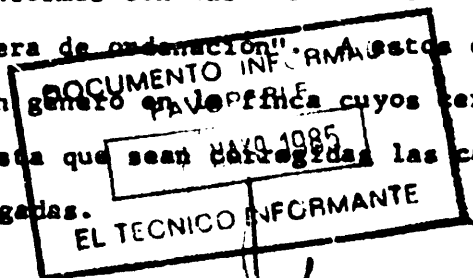
CUADRO 2.- DISTANCIA DE LOS LÍMITES DE LAS ZONAS VIARIAS A LA ARISTA EXTERIOR
EXPLANACION. (LEY 51/1974 de 19-XII) (BOE: 21-XII-74)

<u>Tipo de Vía</u>	<u>Zona de dominio público</u>	<u>Zona de servidumbre</u>	<u>Zona de *afección</u>	<u>Límite de la línea de edificación</u>
1. Nacional	3 m.	8 m.	50 m.	25 m.
2. Prov., Muncpal.	3 m.	8 m.	30 m.	18 m.

(*) Nota Cuadro nº 1.

Art. 62 Régimen jurídico

1. En la llamada "zona de afección" de las carreteras (equivalentes a una franja de 50 m. de ancho a cada lado de las carreteras nacionales, o de 30 m. de las restantes carreteras), para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de la licencia municipal en todos los casos.
2. Los cerramientos que resultasen disconformes con las distancias mínimas aquí establecidas se considerarán "fuera de ordenación". A estos efectos no se podrán autorizar obras de ningún género en la finca cuyos cerramientos no se ajustaran a lo indicado, hasta que sean corregidas las causas, excepto para las edificaciones catalogadas.

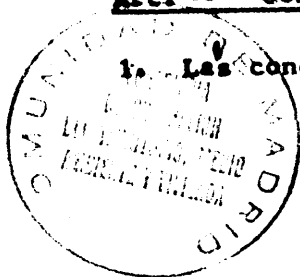


CAPITULO SEPTIMO

Condiciones específicas de edificación en suelo no urbanizable
(ver tramitación en artículo 69.4)

Art. 63 Condiciones generales

1. Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en los sectores de -



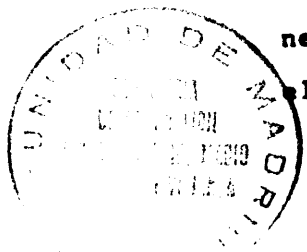
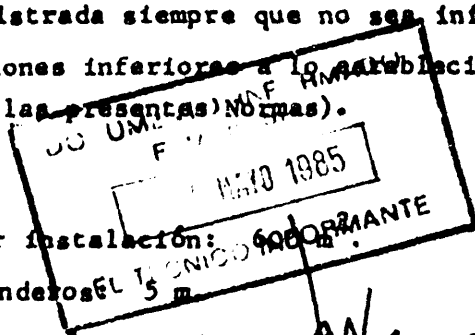
suelo no urbanizable en que esto se permite, son las especificadas en los artículos que a continuación se enuncian y están complementadas con las Normas reguladoras de la edificación, del Título V de estas Normas, en los aspectos no especificados en el presente título.

2. Cualquier instalación o edificación con independencia del uso a que vaya destinado entre los permitidos, deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - a) en materia de infraestructuras; se garantizará el tratamiento de todos los vertidos sólidos o líquidos generados por la instalación.
 - b) en materia de arbolado; se dispondrán barreras de arbolado que mitiguen los impactos visuales en el paisaje, utilizando preferentemente especies autóctonas.
3. De acuerdo con el uso o destino de los terrenos permitidos en que se vaya a ubicar la edificación, se establecen condiciones tipológicas diferenciales, en los artículos siguientes.

Art. 64. Condiciones de edificación naves ganaderas

Las edificaciones de naves ganaderas deberán cumplir, además de las condiciones generales, las siguientes:

- a) parcela mínima: la actual registrada siempre que no sea inferior a 500 m². No se permiten parcelaciones inferiores a lo establecido en la legislación agraria (art. 49 de las presentes Normas).
- b) ocupación máxima: 30 %.
- c) altura máxima: 6 m.
- d) superficie edificada máxima por instalación: 6000 m².
- e) separación mínima a frente y linderos: 5 m.
- f) dimensiones máximas de la edificación de cada instalación: la longitud máxima de fachada continua en cualquiera de los lados de la edificación no será mayor de 40 m.
- g) separación entre edificaciones: en caso de existir varias edificaciones dentro de una unidad de instalación la mínima separación entre ellas no podrá ser menor de 6 m.



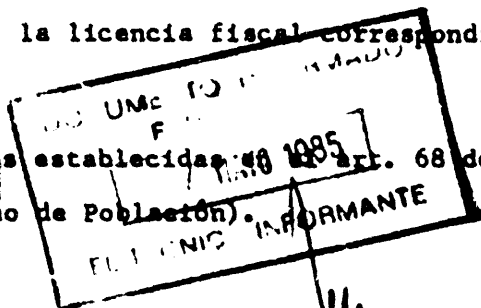
- h) condiciones estéticas: Se utilizarán materiales y colores acordes con las características de la zona, paramentos en colores ocres y cubiertas de color rojo. Los cerramientos de parcela serán preferentemente de piedra o elementos que no se deterioren con el tiempo, con altura máxima de 1 metro o valla metálica y setos verdes, con una altura máxima total de 1,80 metros.

Art. 65 Condiciones de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social

No podrá otorgarse autorización a estas edificaciones sin que además de demostrar la necesidad de emplazarse en medio rural vayan acompañadas de la declaración de utilidad pública o interés social otorgada por el organismo competente al efecto, y tramitación según art. 43.3 de la Ley del Suelo y art. 69 de las presentes Normas.

Art. 66 Condiciones de las viviendas anejas a instalaciones agropecuarias

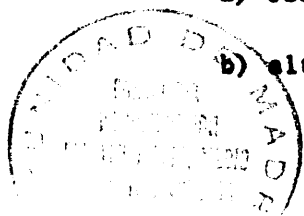
1. La superficie máxima de vivienda no podrá ser superior a 100 m² y no superará al 30 % de la superficie total edificada de la instalación.
2. Para la solicitud de licencia se deberá presentar, además de la documentación especificada en el Título VI, la licencia fiscal correspondiente a la explotación agropecuaria.
3. Además se aplicarán las condiciones establecidas en el art. 68 de las presentes Normas (Definición de Núcleo de Población).



Art. 67 Condiciones de edificación para otros usos posibles del amparo del art. 85 de la Ley del Suelo

Además de cumplirse las condiciones del artículo 62 deberán cumplirse las siguientes:

- a) ocupación máxima: 10 %.
- b) altura máxima: 6 m. (2 plantas).



- 0 0 0 2 1 8 9 2 1 5 2
- c) condiciones estéticas: se utilizarán materiales, texturas y colores -acordes con las características de la zona, paramentos de piedra, enfoscados en colores ocres o madera, cubiertas de teja curva de color -rojo, árabe o similar. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra o setos verdes, admitiéndose los enfoscados en colores ocres.

La tramitación se realizará conforme a lo establecido en el art. 43.3 de la Ley del Suelo.

CAPITULO OCTAVO

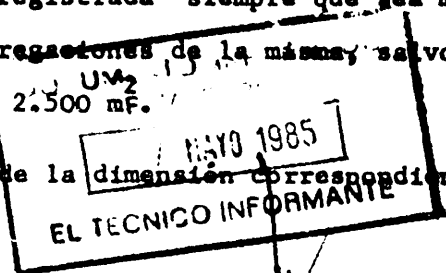
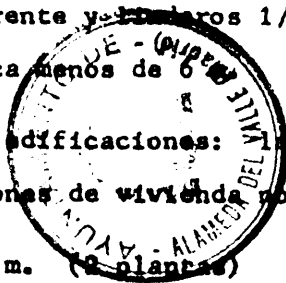
Núcleo de población

Art. 68 Definición

1. La edificación de viviendas, tanto anexas a instalaciones agropecuarias, - como unifamiliares aisladas, en los sectores delimitados en que se permite, se regirán por la siguiente definición de núcleo de población:

- a) Tamaño mínimo de parcela: la actual "registrada" siempre que sea mayor de 5.000 m² y no permitiéndose segregaciones de la misma, salvo en la zona de "Las Heredades" que será de 2.500 m².
- b) Retranqueos: a frente y laterales 1/3 de la dimensión correspondiente de la finca y nunca menos de 6 m.
- c) Distancia a otras edificaciones: la distancia en cualquier dirección a otras edificaciones de vivienda no podrá ser menos de 300 m.
- d) Altura máxima: 6 m. (2 plantas)
- e) Superficie máxima edificada: 250 m²

2. Se entiende que solo podrá edificarse viviendas en las instalaciones agropecuarias que asimismo cumplan los requisitos de los apartados a, b, c, y d del punto anterior.



- 0 0 0 2 1 8 9 2 1 5 3
3. La tramitación de estas edificaciones se realizará en base a lo dispuesto en el art. 69.4 de las presentes Normas.

CAPITULO NOVENO

Condiciones de Tramitación

Art. 69

1. Todos los proyectos de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, estarán sujetos a licencia municipal, sujetándose a las condiciones reflejadas en el Título VI.
2. Los proyectos que excedan de las limitaciones contenidas en estas Normas, estarán sujetos a previa modificación de las Normas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 49 de la Ley del Suelo.
3. Los proyectos de obras a que se refiere el art. 85-2 de la Ley del Suelo, relativas a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con las condiciones del art. 111 de estas Normas se sujetarán al procedimiento de aprobación que establece el art. 43-3 de la Ley del Suelo y el art. 44 del Reglamento de Gestión.
4. De acuerdo con artículo 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1.984), todas las obras, instalaciones y construcciones en Suelo No Urbanizable deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería, e informe del Ayuntamiento, como requisito previo a la concesión de la licencia municipal.

1985
EL TECNICO INFORMANTE



0 0 0 2 1 8 9 2 1 5 4

TITULO V

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 19.- Condiciones generales de la edificación.

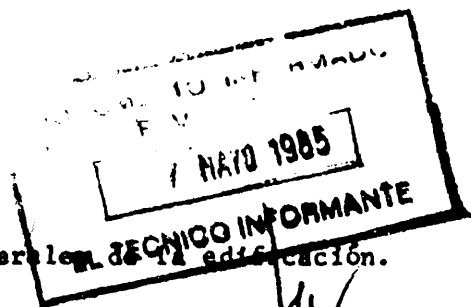
Art. 70 a 88.

CAPITULO 29.- Condiciones generales estéticas. Art. 89 a 92.

CAPITULO 39.- Condiciones generales de uso e higiene.

Art. 93 a 105.

CAPITULO 49.- Condiciones generales para la protección del
Patrimonio Cultural. Art. 106 a 117.



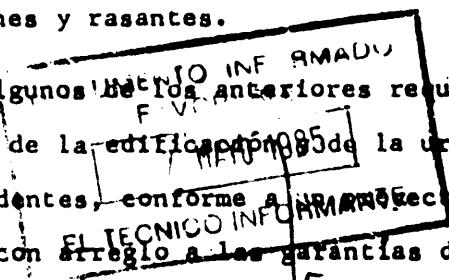
0 0 0 2 1 3 9 2 1 5 6

órganos competentes

- c) Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegasen a tener los requisitos que establecen estas Normas para ser edificadas.
- d) Parcelas que reúnen las condiciones de solar (art. 82 L.S.).

Art. 73 Solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme a las Normas, ubicada en Suelo Urbano.
2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes Normas mínimas para ser edificables:
 - a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas de conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
 - c) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiriera las condiciones de los párrafos a) y b).
3. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o unidad de actuación previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes para el reparto de cargas y beneficios.

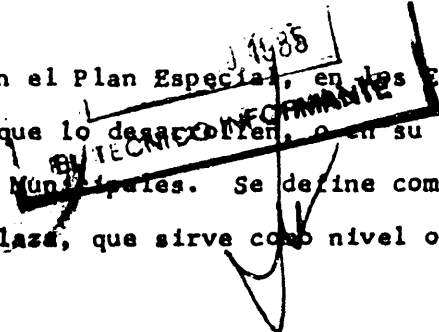


22.

0 0 0 2 1 8 9 2 1 5 7

Art. 74 Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones contenidas en la documentación de las presentes Normas o de aquellos ^{planes} que las desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo sean.
2. Alineación oficial exterior o de calle: señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.
3. Alineación oficial interior de parcela o manzana: señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.
4. Alineación oficial de fachada: marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, a calle o a espacio interior de manzana.
5. Rasante oficial: será la marcada en el Plan Especial, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen, o en su efecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.
6. Rasante actual: es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.
7. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, las alineaciones y rasantes de cualquier tipo, serán las definidas por el estado actual de las mismas.
8. Parcela edificable: es la definida por las alineaciones oficiales.
9. Finca fuera de alineación: es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 5 3

10.- Retranqueos: se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de calle. La franja de retranqueo no podrá ser ocupada por vuelos o construcciones bajo rasante.

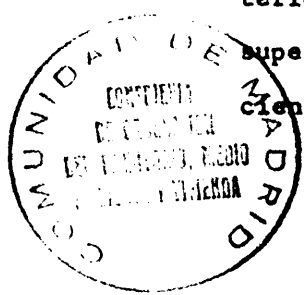
Art. 75 Parcela mínima y frente mínimo

1. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones del Suelo Urbano, - cuya superficie de parcela sea menor de la establecida como mínimo en cada zona ni su frente en alineación exterior de la misma sea inferior a - 6 m. (art. 94 a 96 de la Ley del Suelo).
2. Los solares edificables, actualmente escriturados con dimensiones menores de las anteriores, se consentirá se edifiquen separadamente si no hubiese posibilidad de agregación; así como por las circunstancias derivadas de su emplazamiento, de las tipologías o del estado de las edificaciones de las fincas circundantes o de otros condicionantes, también se consentirá su agregación que, en cualquier caso, deberá ser debidamente justificada. En caso de imposibilidad manifiesta de ser edificable, el solar será re-parcelable o expropiable.

Art. 76 Ocupación y Superficies

1. Ocupación máxima de parcela: es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.
2. Superficie ocupada: es la comprendida dentro de los límites de la alineación de fachada, es decir, la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante.
3. Superficie edificada: se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de ocupación y de superficie edificada las terrazas y cuerpos volados computarán como el cien por cien de la superficie formada o cubierta. Quedan excluidos de -

CONVENIO INF. RMAD
FAVORABLE
MAY 1985
EL TECNICO FORMANTE



0 2 0 2 1 8 3 2 1 5 9
 ser computados como superficie edificable los pasajes de acceso a espacios libres de uso público interiores de manzana.

4. Superficie edificada total: es la suma de las superficies edificadas en cada una de sus plantas de la edificación.
5. Superficie libre no edificable: se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada, que podrá ser, según las alineaciones establecidas en las Normas, de uso público o privado.

Art. 77 Fondo edificable máximo

1. Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de fachada y que define la alineación oficial interior, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.
2. En los casos en que no se especificara se entenderá que el fondo máximo es de 12,00 (doce) metros, salvo en la tipología de Vivienda Unifamiliar aislada (V.U.A.).

Art. 78 Altura máxima y número de plantas

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.
2. Cuando la parcela se halle contigua a edificios a conservar en cualquier grado por las presentes Normas y con semejante uso, a uno o a ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará, sensiblemente, la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios a conservar, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio.

UML 10 INF HMA
 1985
 EC
 INFORMANTE
 N



3. Definición de las plantas:

- a) semi-sótano: aquella que tenga su suelo por debajo de la rasante, te niendo su techo por encima de ella, al menos en una altura superior a la mitad de la altura libre de planta.
- b) sótano: la que teniendo su suelo por debajo de las rasantes no cumpla las anteriores condiciones.
- c) baja: aquella que tenga su suelo a nivel igual o superior al de la rasante.
- d) primera: la situada entre la planta baja y el "sobrao" cuando éste exista por las condiciones de altura máxima.
- e) "sobrao", en caso de permitirse, es el espacio comprendido entre el forjado de techo de la planta primera y el forjado inclinado de forma ción de la cubierta y es la 3ª planta de las zonas en que ésta se incluye.

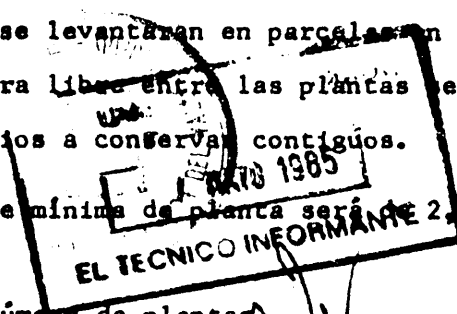
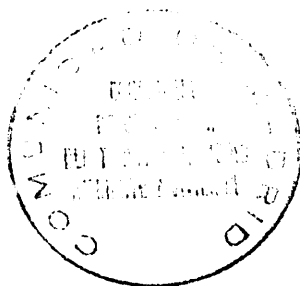
4. Para el computo del número de plantas se incluyen en el mismo las denominadas semi-sótano, baja, primera y sobrao definidas en el punto anterior.

Art. 79 Altura libre mínima

1. En edificios de nueva planta que se levanten en parcelas en las condiciones del artículo 78.2, la altura libre entre las plantas será sensiblemente igual a la de los edificios a conservar contiguos.
2. En los demás casos la altura libre mínima de planta será de 2.50 m.

Art. 80 Medición de la altura y del número de plantas

1. a) La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior o de fachada en cada solar, y desde la rasante oficial de acera hasta el encuentro con el plano horizontal inferior de la línea más saliente del alero de cubierta de la última planta en la alineación de fachada, si su lon-



gitud no llega a 15 metros; si sobrepasa se tomará a los 10 metros del punto más bajo, pudiendo escalonar la construcción cada 15 m.

- b) En vivienda unifamiliar aislada se tomará como rasante oficial la cota media de intersección del terreno con el perímetro de la edificación.
- c) Cuando un mismo solar diese a dos calles, o tuviese dos alineaciones oficiales (interior y exterior) a diferentes rasantes, se tomará como rasante oficial a efectos de medición de alturas, la que corresponda a la menor altura de edificación.

- 2. En el número total de plantas se incluirán todas aquellas que se acusen en fachadas, así como los sótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o alguna de las instalaciones para servicio exclusivo del edificio como son: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores; cuartos de basuras, de contadores y centros de transformación. Igualmente, se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad.

Art. 81 Patios de parcela

- 1. Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.
- 2. Los patios de parcela que den luces a habitaciones vivideras, tendrán una dimensión tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/4 de la altura de la edificación y nunca menor de 3 m.

Art. 82 Patio de manzana

- 1. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.
- 2. Cuando las dimensiones de la manzana lo permitan, y no exista marcada plaza o reserva interior, será obligatorio dejar un patio corrido interior que ocupará todo el testero de la parcela. Dicho patio vendrá definido por el fondo máximo edificable y la alineación oficial interior resultante.
- 3. Si la planta baja no tuviere uso de vivienda el patio podrá arrancar del forjado de la cubierta de planta baja.

RECIBO 1985
INFORMANTE

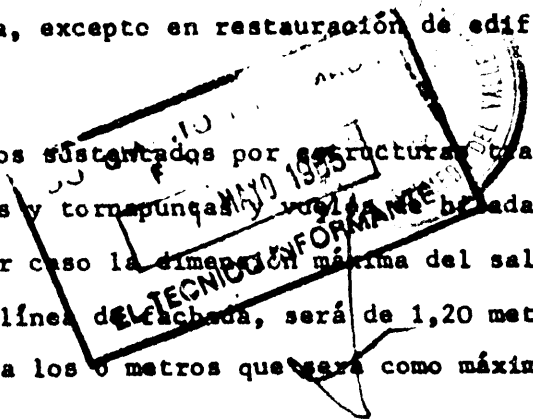


0 0 0 2 1 8 9 2 1 6 2

4. La anchura mínima de dicho patio, medida en perpendicular a la alineación interior definida por el fondo máximo edificable según cada zona y hacia el eje medio teórico de la manzana, será de 3,00 m. y su superficie mínima será de 20 m² en planta. Cuando el patio resultara menor de jará de ser corrido, pudiendo llegar la edificación hasta el fondo del solar, y recurriéndose a ventilación por patio de parcela.
5. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores.

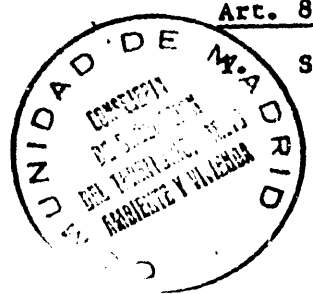
Art. 83 Cubiertas y Tejados

1. No se permiten cubiertas planas, ni con pendientes superiores al 100 % (45°). Deberá tenderse a emplear la pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de la manzana en que se encuentra la edificación.
2. No podrán sobresalir sobre el plano inclinado del tejado ningún tipo de buhardillas ni mansardas. Se permite la iluminación mediante ventanas o lucernarios incluidos en el plano de la cubierta.
3. En lo que respecta a materiales, es obligatorio el uso de aquellos autóctonos empleados tradicionalmente, como la teja curva, permitiéndose el uso de otros materiales de forma y color similares a la teja curva árabe. Se prohíbe la pizarra, excepto en restauración de edificios tradicionales que la tuvieran.
4. Se permiten los aleros volados sustentados por estructuras tradicionales de canecillos, jabalcones y tornapuntas, y voladas de ladrillo o tejas. En cualquier caso la dimensión máxima del saliente medida en horizontal desde la línea de fachada, será de 1,20 metros, salvo en calles de ancho inferior a los 6 metros que será como máximo de 1/5 de la anchura de la calle.



Art. 84 Cuerpos volados y salientes

Se prohíben los cuerpos volados cerrados. Se admiten balcones o venta-



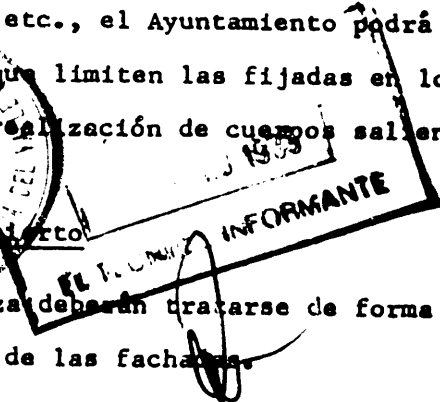
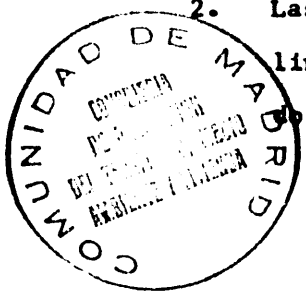
0 0 0 2 1 8 9 2 1 6 3

nas salientes, provistos o no de rejas, con saliente máximo, incluida la cerrajería de 50 cm. Así como galerías o terrazas voladas, cubiertas, abiertas o acristaladas siempre que sean independientes de cualquier habitación vividera, con un saliente máximo, incluida cerrajería de 80 cms.; y una longitud máxima en el frente de la fachada de tres veces el ancho del hueco que les da acceso, y nunca superior a 3 m. ni al 50 % de la longitud de la fachada.

2. Los voladizos no podrán construirse sino a partir del formado de la planta primera en edificios retranqueados sobre la alineación oficial de la calle; y como mínimo a 3,20 m. de la rasante para edificios cuya fachada coincida con la alineación oficial de la calle.
3. En planta baja se autorizan toldos y marquesinas, que deberán respetar una altura libre mínima de 2,50 metros y tendrán un saliente máximo de 30 cm. menos que el ancho de la acera y nunca superior a 80 cm.
4. Las condiciones establecidas en los puntos anteriores se consideran generalizadas para alineaciones de fachadas interiores de manzanas o retranqueadas, cuando la distancia entre fachadas interiores opuestas sea superior a los 10 metros medidos en la perpendicular a los planos de fachada.
5. En aquellos casos en que por condiciones especiales de ancho de calle, de composición de fachada, estéticas, etc., el Ayuntamiento podrá establecer dimensiones más restrictivas, que limiten las fijadas en los puntos anteriores, e incluso impedir la realización de cuerpos salientes.

Art. 85 Medianerías o paramentos al descubierto

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyen fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en



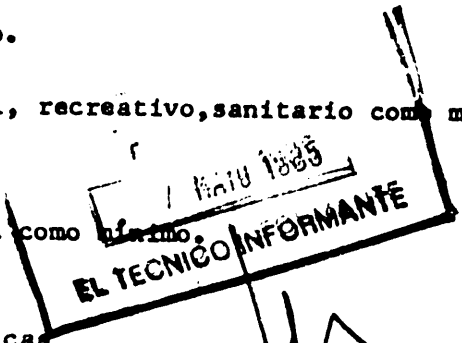
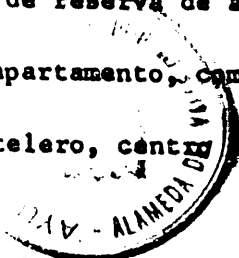
0 0 0 2 1 3 2 1 6 4

general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrá - - abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reformas aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

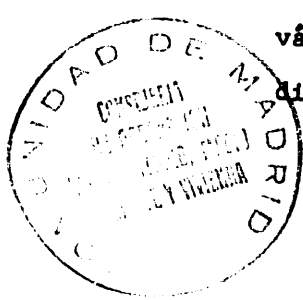
Art. 86 Dotación de aparcamientos

1. Se entiende por plaza de aparcamiento un mínimo de 20 m^2 por vehículo, incluso accesos, rampas, etc.; en vivienda unifamiliar, para una sola plaza, el mínimo será de $2,50 \times 5,50$ metros.
2. En los casos en que el número de plazas de aparcamiento se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.
3. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán de una plaza por cada:
 - Vivienda o apartamento, como mínimo.
 - 100 m^2 de hotelero, centro comercial, recreativo, sanitario como mínimo.
 - 100 m^2 o 5 empleados de la industria como mínimo.



Art. 87 Supresión de barreras arquitectónicas

1. Todos los lugares de uso público tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales y cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.



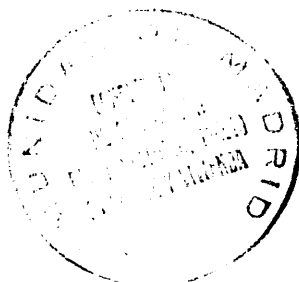
0 0 0 2 1 8 9 2 1 6 5

2. Como criterio complementario a lo dispuesto en estas Normas acerca de la supresión de barreras arquitectónicas, se estará a lo dispuesto en el - Decreto de 24 de junio de 1975, Real Decreto 365/1980 Orden Ministerial de 3 de marzo de 1980, y demás disposiciones al respecto.

Art. 88 Huecos y paramentos

1. Las plantas bajas de los edificios deberán componer sus huecos con los del resto de la fachada, respetando la alternancia y el ritmo machón--
-hueco, aunque se realice ampliando la dimensión del hueco en relación con los de las plantas superiores o eliminando machones alternativos. Los locales comerciales en planta baja deberán emplear tanto en huecos como en paramentos los mismos materiales que en el resto de la fachada, o en consonancia con ello.
2. Los huecos tenderán a hacerse verticales como corresponde a estructuras de muro de carga siendo, por tanto la vertical, su dimensión mayor. - Se podrán hacer asimismo, rasgados entre forjados y los que se abran co
mo balcones tratarán además de mantener la proporción de doble altura que anchura.
3. Los machones contiguos a las medianerías serán al menos de la mitad anchura que la de los huecos que los limitan, referida esta dimensión a los huecos de plantas superiores a la baja.

1 MAYO 1988
EL TECNICO INFORMANTE



0 0 0 2 1 3 9 2 1 6 6
CAPITULO SEGUNDO

Condiciones Generales Estéticas

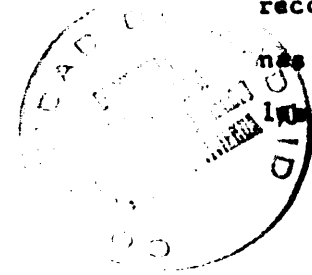
Art. 89 Fachadas

1. La composición de las fachadas estará de acuerdo con el caracter arquitectónico general del casco sin buscar la reproducción o imitación de soluciones antiguas. No se consentirán los huecos apaisados, aunque ello presupone la limitación de la superficie de iluminación y ventilación. El deseo de obtener grandes superficies puede ser conseguido por la multiplicación del número de huecos, que se compondrán de forma que no desentonen del ambiente general. Se cuidarán los recercados de huecos, no permitiendo remates con morteros o chapados de piedras artificiales, sino en la misma fábrica de la fachada.
2. Se prohíben las escaleras exteriores para el acceso a la planta o plantas superiores, salvo en la tipología denominada Vivienda Unifamiliar Aislada y en los casos en que se realice por el interior de la alineación oficial de calle o de retranqueo y quede integrada en la edificación.
3. Las edificaciones incluirán el tratamiento de la planta baja, no pudiendo dejarse ésta sin terminar, siendo su esquema de huecos acorde con el resto del edificio (art. 88 de las presentes Normas).

Art. 90 Revestimientos y pavimentación en patios y corrales

1. Los patios o corrales de propiedad privada lindantes o visibles desde la calle, se mantendrán con el decoro exigible en los espacios públicos. Los muros de cerramiento o de fachada, constituidos por fábricas de piedras naturales no podrán ser encalados, pintados ni revestidos.
2. La pavimentación de estos espacios podrá ser de tierra natural (siempre que no se causen humedades o perjuicios a los colindantes por la falta de recogida de las aguas pluviales) sola o combinada con fajas, aceras y zonas pavimentadas con enlosados, empedrados o encachados de piedras na-----

1 MAR 1980
EL TECNICO INDEPENDIENTE



0 0 0 2 1 8 9 2 1 6 7
Art. 91 Conservación de elementos auxiliares

Los elementos auxiliares producto de la cultura popular tradicional, tales como brocales de pozo, pilas, abrevaderos, bancos de piedra granítica, rejas de hierro forjado, etc., deberán ser protegidos y conservados, tanto los que se encuentren en los espacios privados como en los públicos. Igualmente deberán conservarse los afloramientos rocosos, bien como pavimentos o como elementos naturales en los patios y en las calles de peatonales.

Art. 92 Materiales

1. En todas las edificaciones se recomienda el empleo de mampostería de piedra granítica con aparejo tradicional o revocado con mortero a la tajo cha (prohibiéndose expresamente el llagueado y rehundido de juntas) en fachadas y cerramientos tanto exteriores como interiores y de edificaciones principales o auxiliares, prefiriéndose el empleo de materiales viejos o envejecidos. Se permitirá la combinación de elementos de mampostería y ladrillo de tejar visto (zócalos, encintados, recercados, dinteles) con revocos de textura media o fina.
2. En el caso de modificación de alineaciones que den lugar a derrabos de edificaciones o cerramientos antiguos, los materiales procedentes de estos se volverán a emplear en forma análoga a la nueva alineación, especialmente los elementos singulares que puedan existir: dinteles, jambas, impostas, cornisas, cresterías, etc.
3. La carpintería será preferentemente de madera con despiece de entablados verticales o cuarterones. Excepto en la tipología denominada Vivienda Unifamiliar Aislada, queda prohibido expresamente el empleo del aluminio anodizado en su color. La cerrajería será de perfiles de acero, hierro forjado o tubo metálico, diseños sencillos, no permitiéndose elementos decorativos superfluos.

1988
EL TECNICO FORMANTE



5. El material de cubrición de las cubiertas será forzosamente la teja curva de tejar o ~~la teja de cemento~~ de color y ~~aspecto~~ similar a ella, con las inclinaciones mínimas características de faldones. Unicamente se permite el uso de placas de fibrocemento onduladas de color rojo en edificaciones ganaderas fuera del suelo urbano.
6. Los pavimentos de calles y plazas de peatones serán petreos con enlosados, encachados y zonas de tierra compactada. Para las calles de tránsito rodado intenso podrá emplearse hormigón blindado o vibrado y el acabado asfáltico.
7. Quedan expresamente prohibidos las fábricas vistas de ladrillos mecánicos, las piedras pulimentadas, las plaquetas de pasta vítrea o similares, las cubiertas de placas metálicas, de fibrocemento, plásticas o embreadas, y los enfoscados a la tirolesa o de grano grueso.
8. La edificación se acompañará, en espacios públicos y privados, de árboles de especies habituales en la comarca.
9. Las fábricas revocadas emplearán coloraciones de gamas neutras o térreas claras (ocres, pardos, etc.) prohibiéndose otros colores. La coloración de la pintura de la cerrajería y carpintería, corresponderá igualmente a gamas neutras prohibiéndose el empleo de colores violentos o detonantes.
10. Se permite la sustitución de edificaciones no catalogadas de las existentes de tipología tradicional por viviendas de las mismas características (se entienden excluidas las edificaciones fuera de ordenación).

CAPITULO TERCERO

Condiciones generales de uso e higiene

Art. 93 Uso de la edificación

Se clasifica en:

uso residencial.



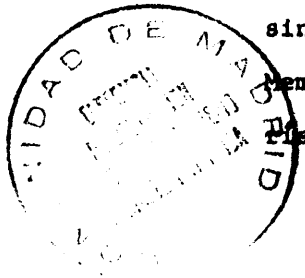
0 0 0 2 1 8 9 2 1 6 9

- b) uso industrial artesanal y almacenes
- c) uso agropecuario.
- d) uso comercial, de oficinas y hostelería.
- e) uso garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- f) uso recreativo
- g) uso de equipamiento público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso y espectáculos.

Art. 94 Tipología residencial

1. Vivienda Rural (V.R.) corresponde a las denominadas "casa bloque", "casa patio" y "casa con patio delantero", en la Memoria de Información de las presentes Normas Subsidiarias y cuyas características fundamentales son - las siguientes:
 - a) Altura: 1 planta, 1 planta más "sobrao" o dos plantas.
 - b) Materiales: mampostería granítica asillerada o bien sillería o ladrillo de tejar cara vista en basamentos, dinteles, jambas y esquinas vistas, empleándose en el resto la mampostería o fábrica de ladrillo revocada.
 - c) Huecos: predomina la ~~función~~ ^{orientación} vertical en el ritmo de huecos. Recercados de piedra granítica o ladrillo visto.
 - d) Cubierta: predomina el sistema a 2 aguas con ~~cajón~~ ^{caballante} transversal a fachada existiendo ~~casas~~ ^{casas} de cubierta a 4 aguas. El material predominante es la teja árabe roja.
 - e) Agrupaciones: en hileras rectas, en fondo de saco, o en abanico nunca exentas.
2. Vivienda Rural Urbana (V.R.U.) corresponde a la "casa bloque en altura", sin patio delantero y la "casa de finales del siglo XIX", definidas en la Memoria de Información de las presentes Normas Subsidiarias. Las características fundamentales son:

RECIBO
MAYO 1985
EL UNICO INGENIERO



0 0 0 2 1 8 9 2 1 7 0

- a) Planta rectangular o cuadrada, volumen paralelepédico.
- b) Altura: 2 plantas y "sobrao" en algún caso el "sobrao" se convierte en tercera planta, sin superar la altura de los 7 m. medida en sus líneas de aleros.
- c) Materiales: mampostería granítica asillerada o bien sillería o ladrillo de tejar cara vista en basamentos, dinteles, jambas y esquinas - vistas, empleándose en el resto mampostería o fábrica de ladrillo revocado.
- d) Huecos: predomina la composición vertical, jambas y dinteles de ladrillo visto o recercados de piedra. Soluciones abalconadas en segunda planta.
- e) Agrupaciones: generalmente exentas, o en hileras rectas sin patio - delantero.

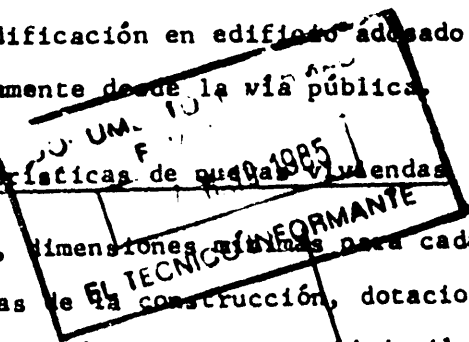
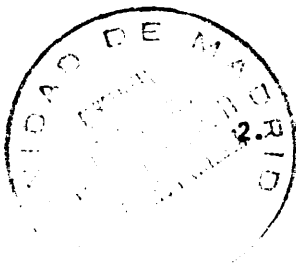
3. Vivienda unifamiliar aislada (V.U.A.): es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, con acceso exclusivo desde la vía pública y con retranqueos interiores de parcela.

4. Vivienda unifamiliar en hilera (V.U.H.): es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación en edificio adosado o agrupado a otro con acceso exclusivamente desde la vía pública.

Art. 95 Dimensiones, programas y características de ~~estas viviendas~~

1. Las condiciones especiales de diseño, dimensiones mínimas para cada programa y habitación, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones o condiciones higiénicas, térmicas, de seguridad, iluminación, medidas contra incendios, etc., se orientarán por las señaladas a las viviendas sociales según la Orden de 24 de noviembre de 1976 por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (BOE 10 al 17 XII de 1976) cualquiera que sea la iniciativa de las viviendas.

2. De las anteriores determinaciones se exceptuarán las viviendas a rehabilitar o reestructurar en edificios a conservar.



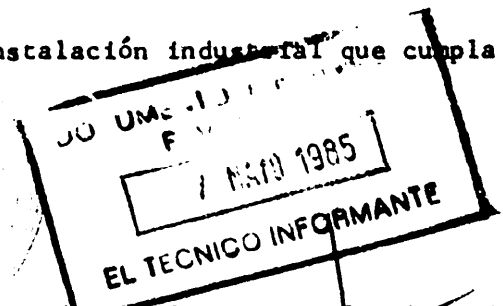
0 0 0 2 1 8 9 2 1 7 1

Art. 96 Vivienda exterior

1. Se considera vivienda exterior la que cumple una de las condiciones siguientes:
 - a) Que tenga huecos a una calle, plaza o jardín público.
 - b) Que dé a un espacio cerrado, o patio interior de manzana cuya anchura mínima será de 3 m. y superficie mínima será de 20 m² en planta (art. 82 de estas Normas).
 - c) Que satisfaga las condiciones anteriores en una longitud de fachada de seis metros, como mínimo, a la que recaigan habitaciones vivideras.
2. Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores, y sólo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior.
3. No se consentirán viviendas en sótanos o semisótanos, ni entreplantas.

Art. 97 Talleres artesanales (Pequeña industria)

1. Se entiende por taller artesanal la instalación industrial que cumpla las siguientes condiciones:
 - a) superficie menor de 300 m².
 - b) potencia instalada hasta 10 cv.
 - c) ruidos y vibraciones máximos: 45 dBA, (decibelios a escala A) medidos a un metro del exterior de las paredes o techos que lo limitan.
 - d) situación: en bajos comerciales de edificación residencial y en edificación aislada en todo el ámbito edificable del suelo urbano.
2. Con carácter general se estará a todo lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 - de 30-XI; Decreto 2107/89 de 16-VIII; Orden 15-3-63 de Gobernación; ---



Ley 38/1972 de 22 de diciembre de 1972 sobre Protección del Medio Atmosférico (BOE 26-XII) y Decreto 838/1975 de 6 de febrero que lo desarrolla.

Art. 98 Uso agropecuario

1. Se establecen las siguientes categorías:

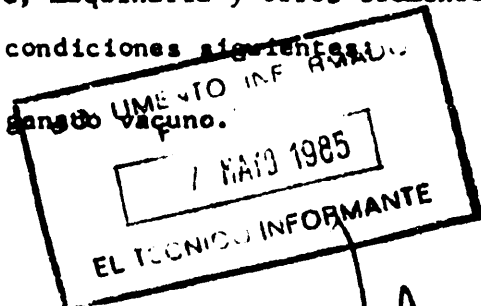
- a) Corrales
- b) Pajares y establos
- c) Naves ganaderas.

2. Corrales: pequeñas edificaciones para usos diversos situadas generalmente en patios anexos a viviendas con superficie no mayor de 30 m² y altura máxima de una planta o 3 m.

Su situación será en todo el ámbito del suelo urbano en construcciones -- anejas a viviendas o en patios de las mismas, o en pajares y establos, y en el suelo no urbanizable en los sectores en que se permite el uso agropecuario. Su superficie computará a efectos de ocupación máxima y su situación deberá respetar los retranqueos establecidos.

3. Pajares y establos: instalaciones destinadas a albergue y cría de ganado, así como a almacenamiento de forraje, maquinaria y otros elementos necesarios para su manutención, con las condiciones siguientes:

- a) Capacidad máxima: 15 cabezas de ganado vacuno.
- b) Superficie máxima: 100 m²



c) En Suelo Urbano se permite la reforma y mejora de las instalaciones existentes, pero no nuevas edificaciones para este uso.

4. Naves ganaderas: instalaciones similares a las descritas en el apartado anterior pero sin limitación en el número de cabezas de ganado ni en la superficie, si bien se establecen limitaciones de acuerdo con el artículo de las presentes Normas.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 7 3

Su situación será en el suelo no urbanizable, en los sectores en que se permite este uso, quedando prohibidas en el suelo urbano.

Art. 99 Uso comercial

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.
2. Su situación será en planta baja de edificación o edificaciones de una planta totalmente destinadas a este uso y con superficie inferior a 200 m². Se admite este uso en sótanos y semisótano siempre que vayan unidos a la planta baja.

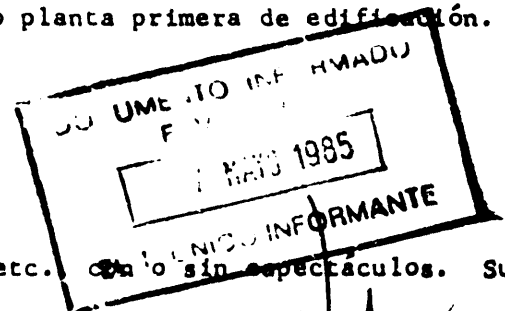
Art. 100 Uso de oficinas

1. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesiones liberales o despachos privados.
2. Su situación será en planta baja y/o planta primera de edificación.

Art. 101 Uso de Hostelería

Se divide en dos grupos:

- a) Servicios de restaurante, café, etc. con o sin espectáculos. Su situación será igual a la permitida para uso comercial.
- b) Servicio de hospedaje: es el uso que corresponde a un servicio público destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, garajes, etc.



Art. 102 Aparcamientos, garajes y servicios del automóvil

denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de .



0 0 0 2 1 8 9 2 1 7 4

vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

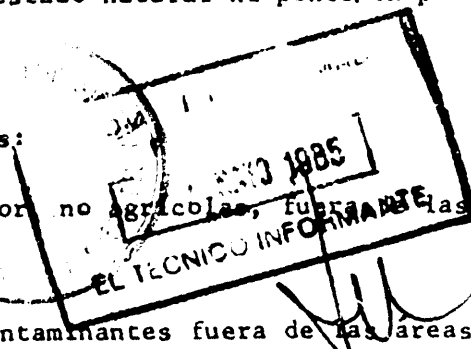
2. Se consideran Talleres del Automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico así lo aconsejen. La denegación del uso de garaje no relevará a los propietarios de suplir dichas instalaciones en lugar y forma adecuados.
4. Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública.

Art. 103 Uso recreativo

1. A todos los efectos de estas Normas se define el uso recreativo como el conjunto de las actividades de disfrute lúdico del medio físico, que no suponen una alteración de su estado natural ni ponen en peligro su equilibrio ecológico.

2. Quedan expresamente prohibidos:

- a) El uso de vehículos de motor no agrícolas, fuera de las vías de circulación rodada.
- b) El abandono de residuos contaminantes fuera de las áreas específicamente acondicionadas para tal uso por el Ayuntamiento.
- c) Las actividades que vayan en contra del mantenimiento de la vida de la flora y la fauna.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 7 5

Art. 104 Uso de equipamiento público

1. En este uso genérico se señalan los terrenos de uso público y dominio público que comprende exclusivamente:
 - a) espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
 - b) zonas deportivas de recreo y expansión.
 - c) centros culturales y docentes.
 - d) centros asistenciales.
 - e) centros sanitarios.
 - f) centro religioso.
 - g) espectáculos en general, y
 - h) servicios públicos especiales.

2. En el concepto genérico de "espectáculos" se incluyen los servicios recreativos y culturales. En "servicios públicos especiales" se incluyen los usos militares para la Defensa, servicios generales de energía, luz, agua y alcantarillado.

3. Todo solar o inmueble que contuviese actualmente cualquiera de los usos públicos anteriores, que no fuesen espacios libres o zonas verdes o deportivas, lo conservarán con el mismo o complementario carácter del actual uso público específico dentro de los señalados, con superficie útil equivalente a la actual, aunque transformada en construcción.

Art. 105 Normativa específica de la edificación

En virtud del Real Decreto 1650/1977 de 10 de junio (B.O.E. 9-VII-77). Son normas de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación las llamadas Normas Básicas de la Edificación (NBE). Las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE), serán de aplicación recomendable en todo aquello que, por sus condiciones materiales y tecnológicas, no al



teran la naturaleza de la edificación tradicional de los edificios catalogados.

CAPITULO CUARTO

Condiciones generales para la Protección del Patrimonio Cultural.

Art. 106 Concepto y clasificación de patrimonio cultural

1. Se entienda por Patrimonio Cultural al conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico y Ambiental y el Patrimonio Social y Económico (artículo 46 de la Constitución).
2. Se entienda por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, conformado por:
 - a) edificios y conjuntos de Interés Local, Provincial o Nacional, caracterizada por sus condiciones históricas, artísticas, técnicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Estado del artículo 101.
 - b) edificios, construcciones o conjuntos, que sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impiden su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesarias, mediante su protección genérica.
 - c) elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arbolados, árboles, rejas, escudos, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismo o por su ubicación relativa a la ciudad, en un edificio o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a pro

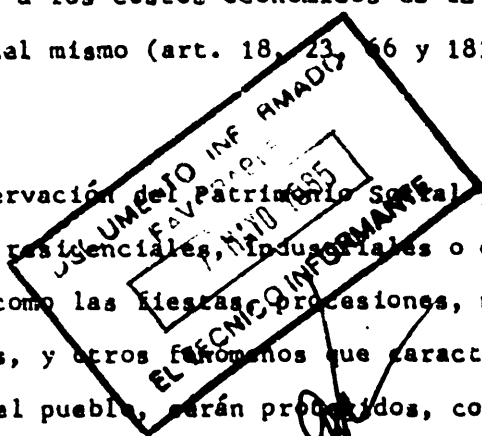
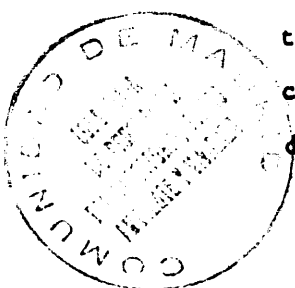
EL TECNICO INFORMANTE

0 0 0 2 1 8 9 2 1 7 7
tección individualizada y genérica.

3. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social e histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar ser erradicado, marginado o innecesariamente transformado, por motivos simplemente urbanísticos o de mayor rentabilidad económica.

Art. 107 Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural

1. Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; aplicándose en todo caso el criterio dominante de que, en los supuestos dudosos serán cultural y socialmente preferibles, y el Ayuntamiento potenciará, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble a los costos económicos de la renovación, demolición o rectificación del mismo (art. 18, 23, 66 y 181 L.S., y 83.4 R.P.)
2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizadas, así como las fiestas, procesiones, mercados, -- llos ambulantes, calles peatonales, y otros fenómenos que caracterizan -- los modos peculiares de utilizar el pueblo, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad, -- de manera que su actual equilibrio no se vea alterado por un uso o actividad dominante que acelere la desaparición de las demás actividades.
3. Los edificios a conservar no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según los grados y categoría del edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no



0 0 0 2 1 8 9 2 1 7 3
autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción.

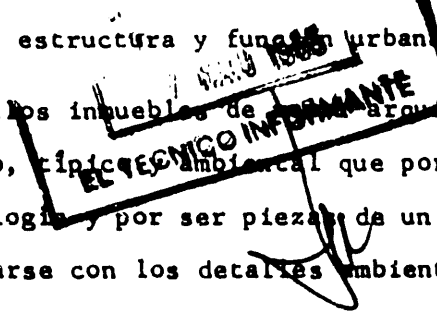
Art. 108 Patrimonio a conservar

Se entiende por patrimonio a conservar aquellos edificios, conjuntos, elementos y espacios sometidos a una protección individualizada por los valores objetivos y singulares, según los siguientes criterios de clasificación:

- a) Protección integral, incluye a todos aquellos de excepcionales valores objetivos de caracter arquitectónico, histórico, artístico o típico -- que, con independencia de su estado de conservación, deben mantenerse - en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.
- b) Protección estructural, incluye a todos aquellos de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico o ambiental que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales; sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.
- c) Protección ambiental, incluye aquellos inmuebles de carácter arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico o ambiental que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan.

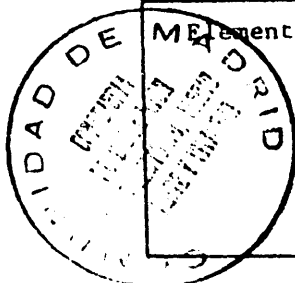
Art. 109 Grados o categorías de protección

Se procede a la inclusión según las siguientes categorías que simultanea



0 0 0 2 1 8 9 2 1 7 9
mente definen la forma de actuación:

TIPO	CATEGORIA	ACTUACION
Edificios	1ª: Integral	Conservación absoluta: protección tanto del continente como del contenido.
	2ª: Estructural	PROTECCION DEL CONTENEDOR: se mantienen además niveles de forjado y estructura portante, posibilidades de reforma interior en tabiquería y mejora de servicios, se admite el cambio a otro uso tradicional.
	3ª: Ambiental	CONSERVACION EXTERIOR DEL CONTINENTE: se admiten sobre él determinadas reformas para mejorar las condiciones de vida. En el interior se admite reforma total e incluso el cambio de uso, siempre que sea para la implantación de actividades relacionadas con el modo de vida del municipio.
Conjuntos	1ª: Estructural	CONSERVACION DEL CONJUNTO: debido a la pervivencia de tipologías de interés, - el valor de sus componentes, a la unidad de la estructura o a su organización. En cada caso, se aplicarán para los edificios que la componen las categorías en función de su estado de conservación y de su interés.
	2ª: Ambiental	CONSERVACION DEL VOLUMEN Y LAS TIPOLOGIAS cuando el estado del conjunto no permita su conservación total.
Espacios	1ª: Integral	POSIBILIDAD DE RECUPERACION PLANTONAL fundamentalmente en dominios festivos, - atendiendo a las características de su entorno y sin modificar las características físicas del espacio y los componentes de la escena urbana.
	2ª: Ambiental	ADECUACION DEL ESPACIO, incluso permitiendo la modificación de los elementos que los configura, mediante remodelación controlada de los mismos.
Elementos	1ª: Integral	CONSERVACION ABSOLUTA, incluyendo el elemento en su espacio urbano y atendiendo a la categoría de éste.
	2ª: Ambiental	ADECUACION DEL ELEMENTO al espacio en que se ubica si este es de mayor categoría o grado.



Art. 110 Grados de Interés Histórico-cultural 0 0 2 2 1 3 2 2 1 0 0

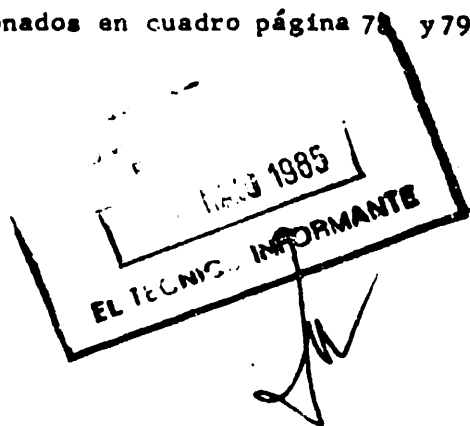
De igual manera que para la protección, por su interés y atendiendo a su importancia en el marco histórico-cultural de la base arquitectónica, se establecen cuatro categorías decrecientes de mayor o menor grado según -- su ámbito de aplicación, tendríamos así:

- a) Interés Nacional
- b) Interés Provincial
- c) Interés Comarcal
- d) Interés Local

sin que esta clasificación implique un detrimento de los anteriormente de finidos grados de protección, que atienden más a su estado de conserva- - ción y a la pervivencia de tipologías muy definidas en el valle.

Art. 111 Listado de Edificios, Conjuntos, Elementos y Espacios Urbanos consti- - tutivos del patrimonio a conservar.

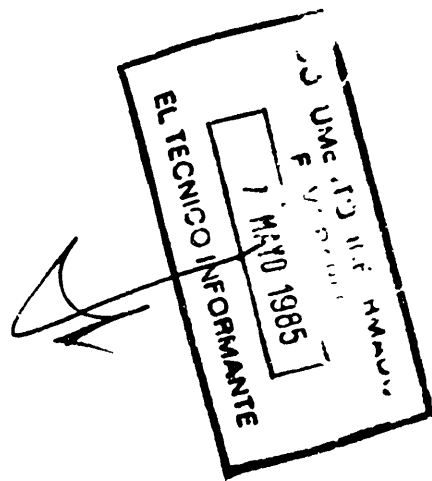
1. Edificios a conservar son los relacionados en cuadro página 76 y 77 .
2. Conjuntos a conservar son los relacionados en cuadro página 78 y 79 .



1. LISTADO DE EDIFICIOS A CONSERVAR

Nº de localización en Plano	Edificio	Dirección Postal/ Situación	Categoría por grado de Interés Histórico-Cultural	Grado o Categoría de Protección	Observaciones
1	Iglesia Parroquial de Sta Ma Virgen y Mártir	C/de la Iglesia, c/v sendero de la Iglesia	COMARCAL	INTEGRAL	Edificación del S. XVI, soluciones góticas y renacentistas. Ampliaciones y modificaciones en el S. XVIII. Restaurado recientemente. Destacables torre, portadas, cruce-ro ...
2	Ermita de Santa Ana	A 2 km. al sur del -- casco urbano y a 1 km de la carretera de La Morcuera, sobre la dehesa y el arroyo de - Santa Ana	LOCAL	ESTRUCTURAL	Origen popular en torno a los siglos XVII-XVIII. Recientemente restaurada. Sin rigor histórico o artístico
3	Edificio de vivienda. Casa del Farmaceutico	C/Grande 15 c/v C/Quimicaria	LOCAL	ESTRUCTURAL	La tradición popular alude a su fundación por unos ex monjes de El Paular que instalan aquí una farmacia a raíz de la Desamortización del XIX. Casa-bloque exenta.
4	Ayuntamiento (Casa Consistorial)	Pza. del Generalísimo nº 21 c/v C/Taberna	LOCAL	ESTRUCTURAL	Tipológicamente encuadrable en las soluciones semi-cultas de finales - del XIX con diversas transformaciones. Composición simétrica, fachada con torreón, reloj y campana.
5	Grupo Escolar Joaquín Caballero	C/Grande 48 c/v a c/ del Sotillo	LOCAL	ESTRUCTURAL	Responde al tipo de escuela rural - unitaria dentro de las realizaciones neopopulares de los años 40-50. Cuidados detalles arquitectónicos.

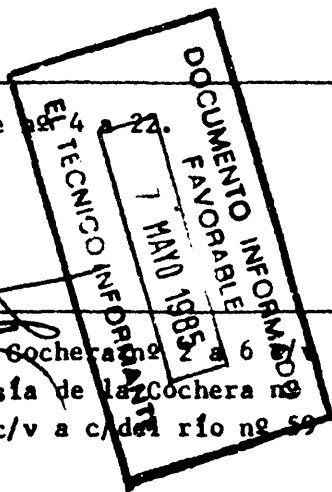
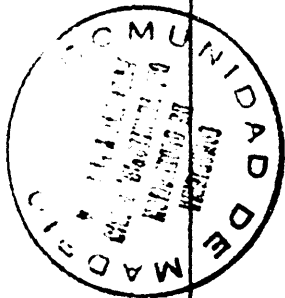
Nº de localización en Plano	Edificio	Dirección Postal/ Situación	Categoría por grados Interés Histórico-Cultural	Grado o Categoría de Protección	Observaciones
6	Restaurante "Los Silos" (antigua instalación agropecuaria)	C/Grande, 29	LOCAL	AMBIENTAL	Característico de las edificaciones de postguerra, con ciertas influencias de la arquitectura popular y los tipos pirenaicos. Fué en su día la gran estabulación de Alameda y hoy se ha transformado en restaurante conservando su estructura formal.
7	Restaurante "Hostal del Marqués"	Crta. C-604 a la altura del P.K. 21/050, - en el encuentro con - el camino de la Dehesa.	LOCAL	AMBIENTAL	Edificio de reciente realización pero con características populares. Cuidados detalles interiores tanto constructivos como decorativos.



21892192

2. LISTADO DE CONJUNTOS A CONSERVAR

Localización en Plano	Denominación	Situación/Dirección Postal	Grado o categoría protección	Edificios destacables	Observaciones
A	Conjunto de Edificaciones junto al "Huerto - del Cura".	Delimitado por las calles Romero nº 25 a 29, de la Iglesia; del Campillo nº 1 a 27 y Huerto del Cura.	AMBIENTAL		Conjunto de viviendas y edificaciones agropecuarias auxiliares formando agrupaciones de pequeñas hileras, sobre división parcelaria característica del Valle.
B	Conjunto de Edificaciones de la Plaza	Pza. del Generalísimo nº 1 a 22 y los edificios de la travesía de la Iglesia nº 1 a 5, de la c/de la Iglesia nº 2 a 20, c/de la Fragua nº 2, c/ Grande nº 1, c/de la taberna nº 1 y 2 a 6 y c/Romero, 1.	AMBIENTAL	(Pza del Generalísimo 1, c/v c/Romero). Carnicería. (Pza del Generalísimo 6, - c/v a c/de la Iglesia). Ayuntamiento (Pza del Generalísimo 21, c/v a Taberna)	Conjunto de cinco agrupaciones de edificios que configuran la plaza, centro urbano de Alameda. Se entremezclan en él todas las tipologías características de la arquitectura popular del Valle Alto del Lozoya.
C	Alineación de edificaciones sobre la Travesía.	C/Grande nº 4 a 22.	AMBIENTAL		Conjunto de edificios conformando una hilera de casas-bloque bajas, tradicionales sobre parcelas medianeras largas y estrechas.
D	Conjunto de Pajares.	C/de la Cochera nº 6 a Travesía de la Cochera nº 9 a 25 c/v a c/del río nº 59 a 65	AMBIENTAL		Conjunto de edificaciones auxiliares de uso agropecuario, medianeras y en hilera, de especial interés tipológico, sobre parcelas alargadas, con patio-corral delantero y divisiones



Localización en Plano	Denominación	Situación/Dirección Postal	Grado o categoría Protección	Edificios Destacables	Observaciones
					de la propiedad mediante pequeñas cercas de mampostería.
E	Conjunto de viviendas y pajares en la C/Romero.	C/Romero nº 5 a 23, c/v a --- c/de la Cerca, 1.	AMBIENTAL	C/Romero nº 21 C/de la Cerca nº 1	Conjunto formado por una agrupación de viviendas y pajares en hilera con patio delantero, de tipología tradicional; de edificios exentos acordes con los tipos realizados durante el S. XIX, y huertos que completan la trama, en torno a su pequeño fondo de saco que hace de distribuidor de los accesos

21392134

0 0 0 2 1 3 9 2 1 0 5

3. Espacios urbanos:

Se consideran Espacios Urbanos de Primera Categoría:

- Márgenes del Arroyo de la Zarza (c/del Río).
- Calle y Travesía de Cochera.
- Calle Carnicería.
- Calle de Arriba
- Sendero de Taberna.
- Calle de la Cerca.
- Calle Campillo.
- Calle Romero
- Calle y Sendero de la Iglesia.
- Plaza del Generalísimo.
- Márgenes laterales de la calle Grande con las alineaciones de álamos.

Se consideran Espacios Urbanos de Segunda Categoría:

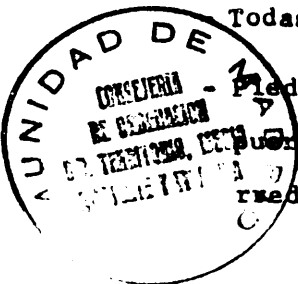
- Todas las calles del núcleo urbano no incluidas en la Primera Categoría.

4. Elementos Urbanos:

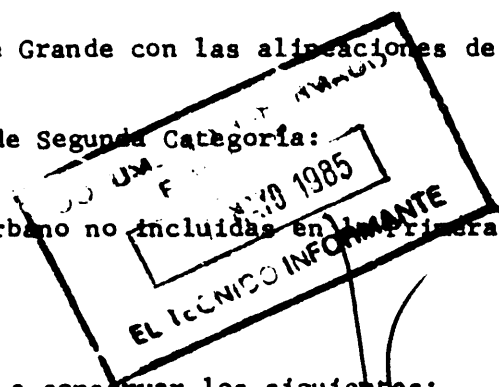
Se consideran Elementos Urbanos a conservar los siguientes:

- Los álamos que circundan el acceso al pueblo a ambas márgenes de la calle Grande.
- Conjunto de árboles frente a los pies de la Iglesia parroquial, en el -- Sendero de la Iglesia.
- En general todo el arbolado de las vías públicas.

Todas las fuentes públicas y abrevaderos.

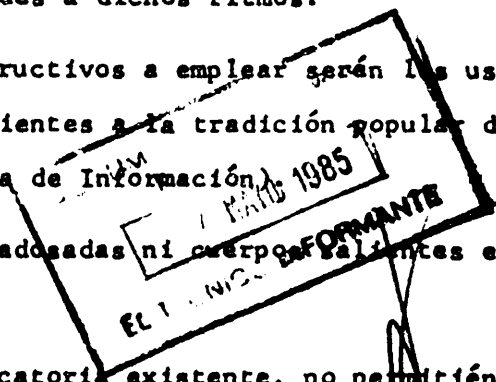


- Piedras labradas de las fachadas de la casa nº 12 de la c/Grande y sobre
- Puerta clausurada en la esquina del nº 17 de la misma calle con la de Co
- rredera.



En general y ~~independientemente~~ de las categorías de protección que le corresponden a cada conjunto a conservar, serán de obligado cumplimiento tanto para las edificaciones existentes, como para las nuevas a realizar sobre los solares vacantes, las siguientes normas:

- a) Se mantendrán tanto la tipología parcelaria como las alineaciones existentes, y la estructura urbana conformada por el conjunto, patios, cercas, viario interior, etc. No se permite la edificación sobre los patios delanteros. La edificación sobre los huertos incluidos en los conjuntos se realizará siguiendo las condiciones predominantes en la manzana en que se ubiquen y siempre teniendo en cuenta las ordenanzas generales del Casco.
- b) En los conjuntos con protección estructural, se mantendrá el volumen contenedor del conjunto y los planos de cubiertas, líneas de aleros, etc. Unicamente se consentirán aumentos de volumen al exterior del contenedor común, en aquellas manzanas que en la actualidad se entremezclan las diferentes alturas, siempre y cuando se trate de regularizar líneas de cornisa y como máximo hasta obtener una altura de dos plantas y "sobrao", donde éste pueda realizarse según la condición de regularización antes citada.
- c) En las fachadas se mantendrán los ritmos de huecos tradicionales, permitiéndose nuevas aperturas acordes a dichos ritmos.
- d) Los elementos y materiales constructivos a emplear serán los usuales dentro del conjunto y correspondientes a la tradición popular del Valle Alto del Lozoya. (Ver Memoria de Información).
- e) No se permitirán construcciones adosadas ni cuerpos salientes en cubiertas.
- f) Se mantendrán la tipología edificatoria existente, no permitiéndose edificaciones exentas tipo chalet, cuerpos volados cerrados ni terrazas.
- g) Los edificios a conservar, individualmente no podrán ser declarados en estado de ruina, debiendo ser consolidados y restaurados en el momento en que se observe peligrosidad por su estado de conservación. Los no indicados expresamente, pero que forman parte de un conjunto a conservar, pueden declararse en ruina, siempre y cuando ésta sea inmi-



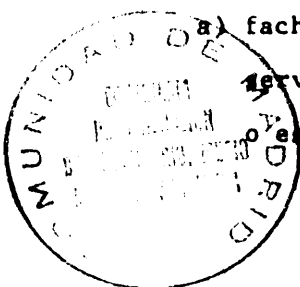
0 0 0 2 1 8 9 2 1 8 7

nente y certificada por Técnico competente, procediéndose a la sustitución por otro de similares características y a tono con el conjunto.

- h) Los edificios destinados a usos agropecuarios podrán cambiar éstos -- por otros de los permitidos para la zona en que están incluidos, pero con mantenimiento de la estructura tanto interior como exterior del contenedor, en conjuntos con categoría estructural.
- i) En todos los edificios a conservar, tanto individualmente como en conjunto, podrán realizarse obras de remodelación interior (siempre y -- cuando se respeten los puntos anteriores) para adecuarlos a las necesidades actuales, dotarles de condiciones higiénicas, instalación de aseos, cocinas, etc. y permitir las mejores posibilidades de habitabilidad.
- Al exterior podrán realizarse las aperturas de huecos tal y como se -- describen en el punto c) de las presentes ordenanzas.
- j) Se permite el cambio de uso a vivienda de las edificaciones auxiliares conservando su estructura formal.
- k) Quedan fuera de ordenación todas las construcciones no acordes con la estructura urbana y tipológica del conjunto, asimismo aquellas que no empleen materiales y sistemas constructivos tradicionales en la zona; tambien las edificaciones añadidas en discordancia con el conjunto y -- los añadidos que atentan contra la unidad del mismo.

Art. 113 Conservación de elementos visibles

1. En aplicación del art. 182 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras -- de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:
- a) fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante o espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura --



1335
EL ILUSTRADO INFORMANTE

0 0 0 2 1 3 2 1 3 3

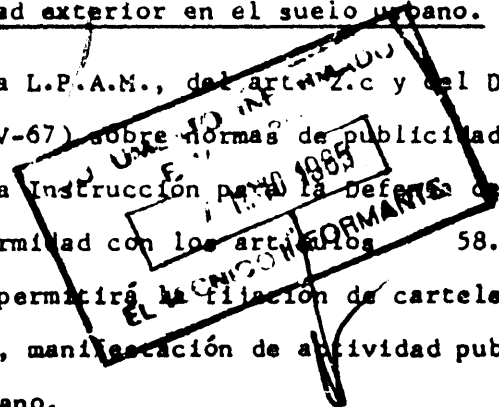
máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visib-
bles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exi-
girse la apertura de huecos, balcones, miradores, o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que
por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento,
ornato o higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados -
residenciales serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máxi-
mo un murete de piedra de 1 m. de altura ó de fábrica no superior a 0,50
m. de alto, con pilares, postes o machones, en su caso de hasta 1,70 m.
de alto, medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y
entre ellos reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, comple-
tándose solamente con vegetación por detrás y por encima. Se prohíben las
tapias de cualquier cerramiento superiores a 1 m., excepto en monumentos
declarados, cuando estos cerramientos forman parte del monumento históri-
co o los que lleven levantados más de 50 años desde su construcción.

Art. 114 Limitaciones a la publicidad exterior en el suelo urbano.

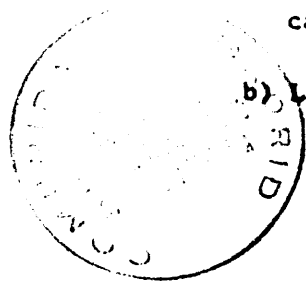
1. En aplicación del art. 34 de la L.P.A.M., del art. 2.º c y del Decreto - -
917/1957 de 20 de abril (BOE 9-V-67) sobre normas de publicidad exterior,
en virtud del art. 7.º f y g de la Instrucción para la Defensa de Conjuntos
Histórico-Artísticos y de conformidad con los art. 58.1.1º, 73 y
178 de la Ley del Suelo, no se permitirá la fijación de carteles, colo-
cación de soportes ni, en general, manifestación de actividad publicitaria
en todo el ámbito del suelo urbano.



2. Expresamente se prohíbe:

a) La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cer-
cas

b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en



0 0 0 2 1 8 9 2 1 8 9

vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

d) La publicidad acústica.

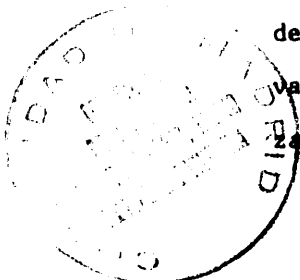
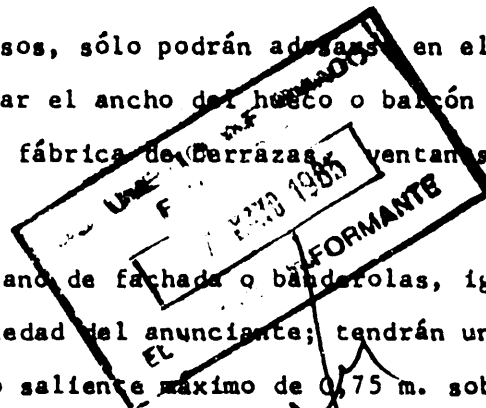
3. Solo se permitirán, previa licencia, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:

a) Anuncios paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio - propiedad del anunciante, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 15 cm.

b) Las placas de identificación en las jambas de los portales o en su macizo inmediato tendrán unas dimensiones máximas de 25x25 cm.

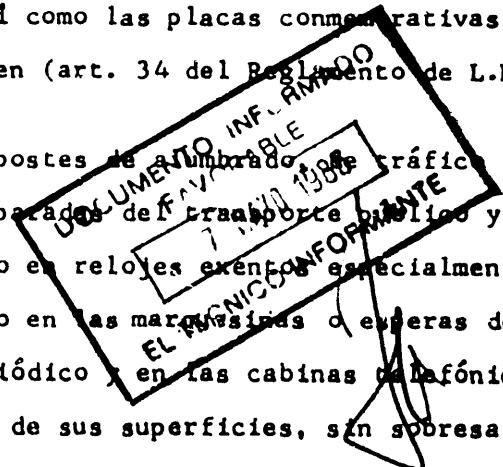
c) Los anuncios comerciales en pisos, sólo podrán adosarse en el balcón o ventana del piso, no ^{podrán} sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni ocupar los antepechos de fábrica de barrizos, ventanas o macizos de la edificación.

d) Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, igualmente en edificios o comercios propiedad del anunciante; tendrán una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo o saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,25 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 m. de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar.



0 0 0 2 1 8 9 2 1 9 0

- e) En los locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales - que ocupen la totalidad del inmueble se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien cuando la fachada que ocuparan fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 5 % de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.
4. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente en las obras en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados, ni estén en la zona visual de los conjuntos menores catalogados para no impedir su contemplación.
5. En los edificios de cualquier categoría de conservación, y en los en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración, o reestructuración y otras que en ellos se estén llevando a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra a que se refiere la letra b) del número 3 anterior, así como las placas conmemorativas que honran el edificio o que lo describen (art. 34 del Reglamento de L.P.A.N.).
6. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado de tráfico (indicadores y semáforos), de postes de paradas de transporte público y otras -- análogas en la vía pública; salvo en relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, kioscos de periódico y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.
7. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstancias al tiempo que dure el acontecimiento.
- La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes,



0 0 0 2 1 8 9 2 1 9 1

desde la fecha de entrada en vigor las presentes Normas, quedará "fuera de ordenación" a que se refiere el artículo 25 , y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que ésto dé derecho a indemnización;-- excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio, con publicidad fuera de ordenación, -- propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

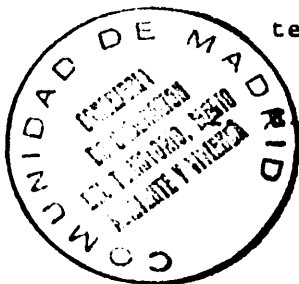
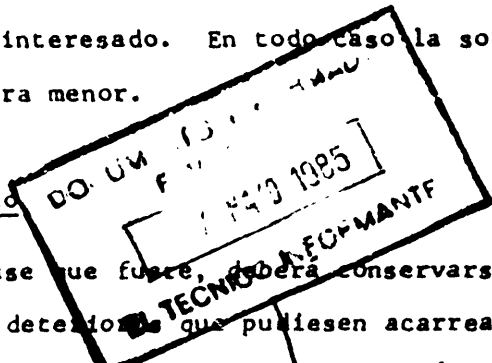
9. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas "ad hoc" en que se permita, con caracter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

10. La instalación sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el periodo de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso de la que no se ajuste a las presentes Ordenanzas, no será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado. En todo caso la solicitud de su licencia, se considerará obra menor.

Art. 115 Protección del patrimonio arbóreo

1. El arbolado existente, sean de la clase que fuere, deberá conservarse, -- cuidarse, protegerse de las plagas y enfermedades que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes, conforme al artículo 58.1.12 de la Ley del Suelo.

abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lu--

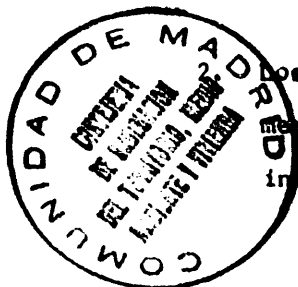
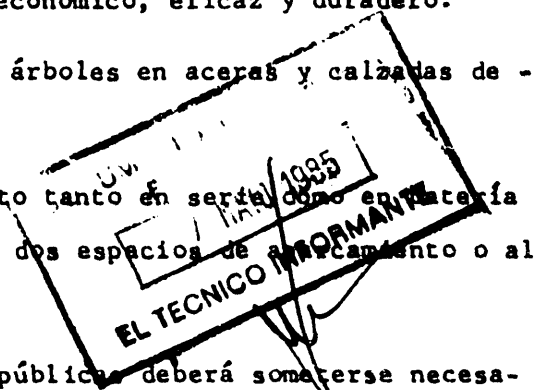


0 0 0 2 1 8 9 2 1 9 2

gar a intracción urbanística, con la responsabilidad y sanciones a que hu-
biere lugar.

Art. 116 Condiciones y criterios para las obras de urbanización del viario -
actual.

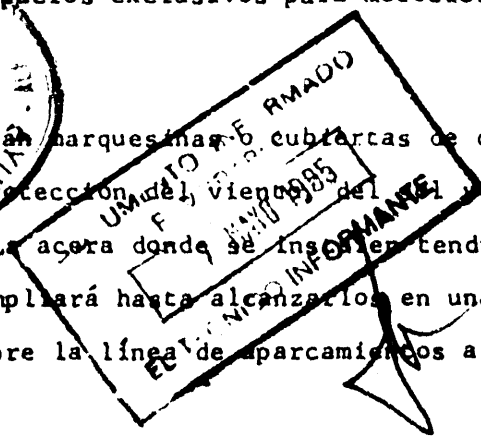
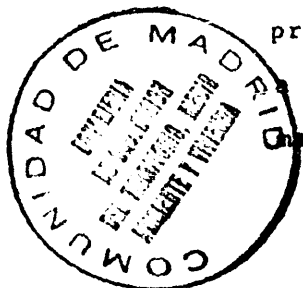
1. En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen pa-
ra pavimentación de calles y plazas deberán observarse las siguientes con-
diciones de urbanización:
 - a) Conservación del dibujo y materiales de los pavimentos existentes y su
reconstrucción arqueológica.
 - b) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible,
dejando todo el resto de la calle con aceras.
 - c) Tender a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estre-
chas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o peque-
ños postes adecuados, que impidan a los vehículos arrimarse a las fa-
chadas de las edificaciones.
 - d) Donde el pavimento anterior no fuese conocido, pavimentar por igual --
calzada y aceras, como el medio más económico, eficaz y duradero.
 - e) Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de -
calles anchas y peatonales.
 - f) En las áreas destinadas a aparcamiento tanto en serie como en batería
deberán plantarse árboles entre cada dos espacios de aparcamiento o al
tresbolillo en áreas grandes.
 - g) El proyecto de diseño de las plazas públicas deberá someterse neces-
ariamente a la consideración de los vecinos cuando menos un mes de in-
formación pública antes de su aprobación y subasta.



Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesaria-
mente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de -
inválidos, coches de niños y carritos.

0 0 0 2 1 8 9 2 1 9 3

3. No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deja un margen libre de paso menor de 1 m.: las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.
4. Los árboles será necesariamente de sombra, o frondosas, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano (el pino y otras coníferas solo se colocarán como bosquecillo compacto decorativo en parques y jardines, no en las aceras, ni pasos urbanos utilizables).
5. Una plaza de aparcamiento público por cada 50 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos, y tendrá unas dimensiones de - - - - 3,30x4,00 m. Se señalizarán espacios exclusivos para motocicletas y bicioletas con soportes adecuados.
6. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuados con laterales para la protección del viento y de la lluvia, y con bancos de espera. La acera donde se instalen tendrán una anchura mínima de 4,00 m. o se ampliará hasta alcanzarlos en una longitud mínima de 10 m. recabando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.
7. Será obligado iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 m. antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.



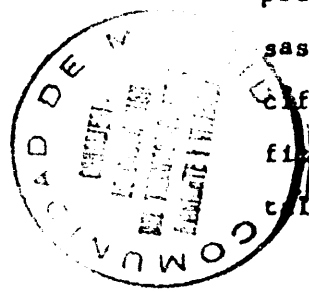
0 0 0 2 1 8 9 2 1 9 4

8. Se procurará concentrar en lo físicamente posible todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

Art. 117 Otras medidas de protección

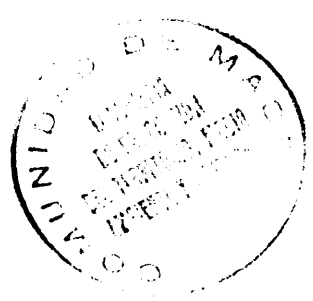
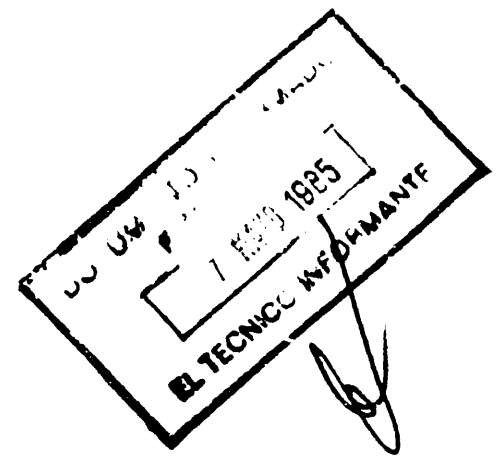
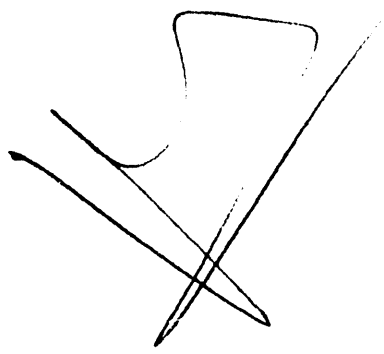
1. De conformidad con el art. 13 de la Ley 10/1966 de 18 de marzo sobre Expropiación Forzosa y servidumbres de paso para instal. de energía eléctrica, arts. 25 y 29 de su Reglamento por Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o de alta y baja tensión, mediante convenio entre las compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras precisas de alcantarillado, agua, pavimentación o similares, que haya de emprender el Ayuntamiento con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas, por cuenta de las compañías respectiva, con avisos previos recíprocos para su oportuna programación y coordinación.
2. Toda obra nueva o de reforma o de rehabilitación preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., del subsuelo en su momento oportuno, para adecuarse a lo establecido en el número anterior.
3. Las compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán instalar en ningún momento postes o palomillas para sus servicios, debiendo modificar o retirar de inmediato los ya enclavados a instancia del Ayuntamiento.
4. Se procurará que en el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento. En su lugar deberán buscarse prioritariamente espacios de tierra batida, o los solados de losetas, losas, y cualesquiera otros tratamientos sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles, con balsas de arena. En general la superficie de césped y flores en cualquier jardín no excederá del 15 % del total de la misma.

BOLETIN OFICIAL
F. V. 10/11/1985
EL TECNICO INFORMANTE



0 0 0 2 1 8 9 2 1 9 5

5. Las medidas de protección del medio ambiente atmosférico, ruido y vibraciones y contra incendios será objeto específico de ordenanzas especiales sobre la materia.

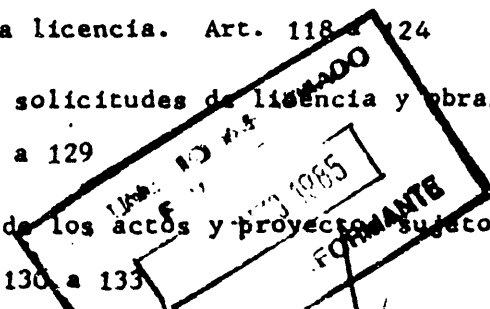


0 0 0 2 1 8 9 2 1 9 6

TITULO VI

LICENCIAS

- CAPITULO 12.- Actos sujetos a licencia. Art. 118 a 124
- CAPITULO 22.- Tramitación de solicitudes de licencia y obras menores. Art. 125 a 129
- CAPITULO 32.- Documentación de los actos y proyectos sujetos a licencia. Art. 130 a 133
- CAPITULO 42.- Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural. Art. 134

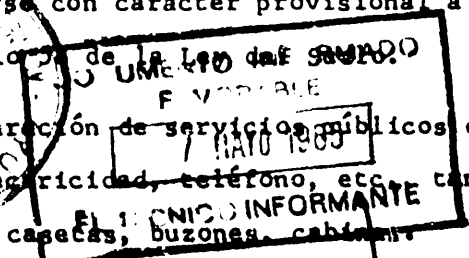


Actos sujetos a licencia

Art. 118 Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia

1. Están sujetos a previa licencia municipal los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.
- c) La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- d) Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.
- e) Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, -- instalaciones e industrias existentes.
- f) Las obras que hayan de realizarse con caracter provisional a que se refiere el apartado 2 del Artículo 7 de la Ley del Suelo.
- g) Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, -- gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc, tanto subterráneos o aéreos, como postes, casetas, buzones, cabinas.
- h) Las parcelaciones.
- i) Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc...) y demás obras de urbanización, -- apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación, aprobado.
- j) La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.



00021892193

k) Los usos de caracter provisional a que se refiere el apartado 2 del -- art. 58 de la Ley del Suelo.

l) El uso del suelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de T.V.

ll) La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios, e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.

m) La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de sus escombros.

n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosos sépticos, conducciones privadas, etc.).

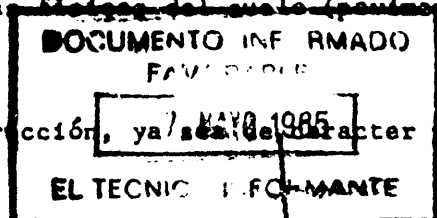
ñ) La corta de árboles constituyan o no masa arbórea.

o) Cerramiento o vallado de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.

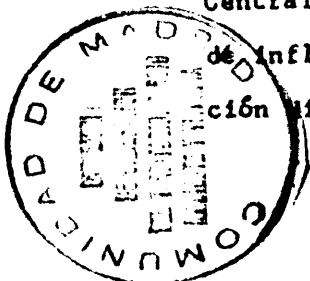
p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en la vía pública.

q) Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

r) Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de caracter permanente o provisional.



2. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado y órganos para-estatales, y a las que afectan a zonas de influencia o servidumbres aéreas, ferroviarias, red viaria, de protección Histórico-Artística, etc., que precisen previamente autorización del



112

0 0 0 2 1 8 9 2 1 0 9

Órgano administrativo competente.

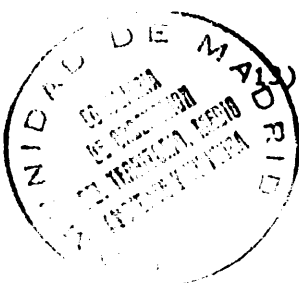
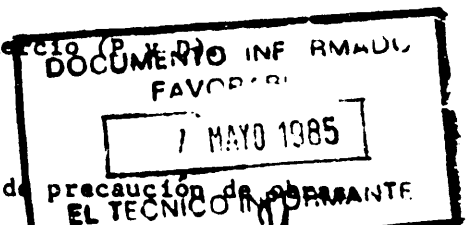
Art. 119 Obras menores sujetas a licencia

1. Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal e incluidas en el artículo anterior, las siguientes (véase notación de P o D en el artículo 128 de estas Normas).

a) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación continua:

- 1) Construcción o reparación de vados en las aceras así como supresión.
- 2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- 3) Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.
(P y D).
- 4) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- 5) Colocación de anuncios y bastidores para ello excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- 6) Colocación de postes de todo tipo.
- 7) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- 8) Instalación de marquesinas para comercio (P y D).
- b) Obras auxiliares de la construcción:
 - 9) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obra mayor.
 - 10) Construcción de puentes, andamios y similares (D).
 - 11) Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
 - 12) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D).

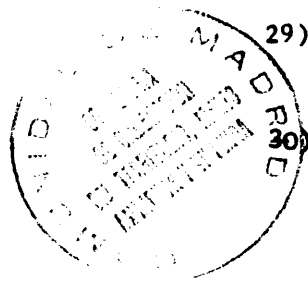
c) Acodelamiento de fachadas (D).



0 0 0 2 1 8 9 2 2 0 0

- 14) Colocación de gruas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).
- 15) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 m. las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio. (D).
- 16) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:
 - 17) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética
 - 18) Reparación de cubiertas y azoteas (D), salvo reparación de elementos aislados.
 - 19) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico
 - 20) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
 - 21) Colocación de rejas.
 - 22) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.
 - 23) Construcción de pozos y fosas sépticas (D).
 - 24) Apertura o modificación de balcones, repisas o elementos salientes (D).
 - 25) Cambio o reparación de elementos estructurales (P y D).
 - 26) Ejecución o modificación de aberturas que afectan a elementos estructurales (P y D), sin perjuicio de ~~compañía~~ **INFORMANTE**, además, los documentos exigidos para estas obras.
 - 27) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales
 - 28) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes
 - 29) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a estructura.
 - 30) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas

RECEIVED
FEB 1985
INFORMANTE



0 0 0 2 1 8 9 2 2 0 1

o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

- 31) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas, que no afecten a estructura.
- 32) Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 50 m^2 , y cuya altura total no exceda de 5 m. (P y D).

d) Obras en solares o patios:

- 33) Establecimiento de vallas o cercas definitivas
- 34) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m^2) de superficie total. (D)
- 35) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 cm) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) por debajo del mismo, en algún punto
- 36) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- 37) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

2. Las obras menores serán de tramitación abreviada, conforme al artículo 118 de esta ordenanza, salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se existiese licencia y documentación de obra mayor.

Art. 120 Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia

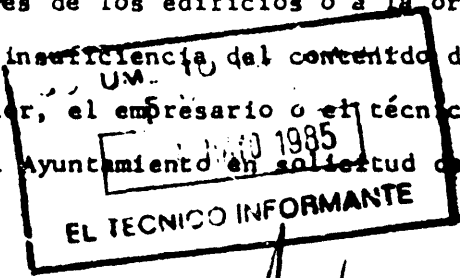
1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran

115
0 0 0 2 1 8 9 2 2 0 2

en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso el otorgamiento de las licencias no implicará, para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Art. 121 Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en estas Normas urbanísticas Ordenanzas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito, (que es el definido en estas Normas Urbanísticas y Ordenanzas) según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, y de las Normas Básicas de Edificación (NBE).
3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas especialmente en lo relativo a localización, -- destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información. 
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación que prevalece sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

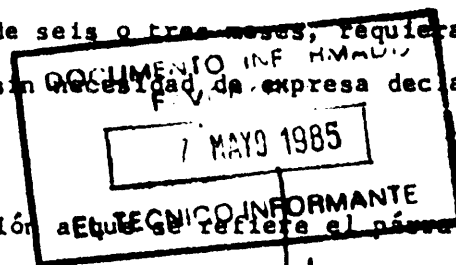


0 0 0 2 1 8 9 2 2 0 3

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de -- edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras portantes de la edificación de la primera etapa, salvo el caso de prefabricación seriada.

Art. 122 Plazos de vigencia de las licencias

1. Toda licencia caducará y quedará sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente de notificación del otorgamiento de la misma.
2. No obstante, el titular o causahabiente de la licencia dentro de dichos -- plazos respectivos, podrá solicitar justificadamente una prórroga del mismo, que no excederá en la mitad de los plazos por tipos de obras que la suscitan, y que la administración podrá conceder o denegar, motivadamente o si no se hubiera acordado la suspensión de licencias en el sector de -- que se trata, al amparo de los artículos 27 y 98.2 de la Ley del Suelo y no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del alojamiento de la licencia.
3. La caducidad a que se refieren los párrafos anteriores se producirá, sin posibilidad de nuevas prórrogas, por el transcurso de los plazos de un -- año o seis meses o de sus prórrogas de seis o tres meses, requieran obras mayores o menores, respectivamente, sin necesidad de expresa declaración municipal.
4. La prórroga de los plazos de iniciación a que se refiere el párrafo 2, de vengará las correspondientes tasas, proporcionales al tiempo solicitado para la misma respecto al total devengado con la licencia inicialmente otorgada.



Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse las obras que ampara. Dicho plazo será el propuesto por el solici-

0 0 0 2 1 8 9 2 2 0 4

tante, según la naturaleza, etapas y amplitud de la obra, si la Administración Municipal no lo considerase excesivo. En otro caso señalará el que considere suficiente. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

6. El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo.

Art. 123 Condiciones de iniciación y ejecución de las obras

1. A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- a) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.
- b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, al objeto de la licencia.

2. El incumplimiento del plazo comportará en todo caso:

- a) La caducidad de la licencia, excepto cuando se hubiera obtenido su prórroga.
- b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia, que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra y la precisión para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratase.

DOCUMENTO INFORMANTE
F.V.
1985
EL TECNICO INFORMANTE



Por virtud del artículo 58.1, limitación 1ª de la Ley del Suelo, cuando -

118
0 0 0 2 1 8 9 2 2 0 5

se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas y las licencias, éstas se considerarán extinguidas, interrumpiéndose las obras de inmediato.

Art. 124 Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza a lo siguiente:

a) Satisfacer las tasa oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

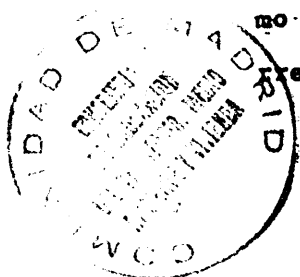
b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos, y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

EL ALONCO INFORMANTE

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca.



Trámitación de solicitudes de licencia y obras menores

Art. 125 Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala no menor de 1:2.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:1.000 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado, lo que será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuado el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, dentro del periodo de un mes desde que se presentó la solicitud para llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se comparezca con el técnico competente, legalmente autorizado, sea el mismo o informante, para la fijación de alineación y rasante perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmado por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

53
MAYO 1985
INFORMANTE

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
MAYO 1985

120

0 0 0 2 1 8 9 2 2 0 7

Art. 126 Solicitud de licencias

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

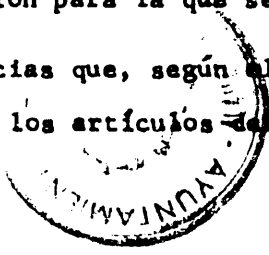
a) Nombre, apellidos, teléfono, circunstancias personales y datos del documento nacional del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.

b) Nombre, apellidos, teléfono, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad, y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e inmueble de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.

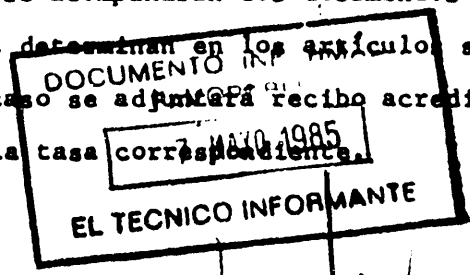
d) Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos del Capítulo Tercero de este Título.

e) Lugar y fecha.



2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

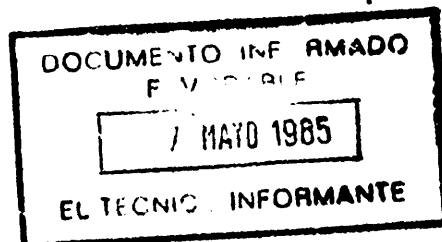
3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes del capítulo Tercero y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de la tasa correspondiente.



121
0 0 0 2 1 8 9 2 2 0 3

Art. 127 Plazos de resolución de la licencia solicitada

1. Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.
2. Si transcurriese el plazo de dos meses establecido en el párrafo segundo, sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá acudir a la Comisión del Area Metropolitana, o ente Autonómico correspondiente y si en el plazo de un mes, no se notificase acuerdo expreso de la resolución por ésta, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.
3. En cualquiera de los casos contemplados en los apartados precedentes, si la licencia solicitada afectare a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales y transcurrieran los plazos al efecto señalados, sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.
4. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y de estas Normas.
5. El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedará suspendido:
 - a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento -



0 0 0 2 1 8 9 2 2 0 9

de la Administración, para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos preceptivos omitidos.

- b) Durante los días que mediaré entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ordenanza y su efectiva constitución.

Art. 128 Licencias de obras de tramitación abreviada

- 1. Las solicitudes de licencia de obra menor a que se refiere el art. 119- - irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, - escrita y/o gráficamente, las obras con indicación de su extensión, situa- ción y presupuesto.
- 2. En los supuestos de obras menores regulados en al art.119 se requerirá además, cuando así se indica, respectivamente con las letras P y D, lo si- guiente:
 - P: Presentación de planos formados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional de Madrid.
 - D: Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de direc- ción visada por el correspondiente Colegio Profesional.
- 3. A la instancia se acompañarán los documentos siguientes:
 - a) Dos ejemplares del presupuesto y del croquis de la obra, con expresión de sus dimensiones.
 - b) En las obras menores que afecten a edificios catalogados se exigirán además de planos y dirección facultativa, los documentos, gráficos, fo- tografías y croquis que resulten precisos.

DOCUMENTO INFORMATIVO
F. 119-2
1 MAYO 1985
EL TECNICO INFORMANTE



0 0 0 2 1 8 9 2 2 1 0

Art. 129 Requisitos del Proyecto técnico

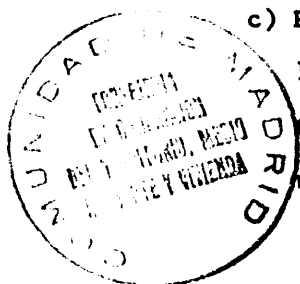
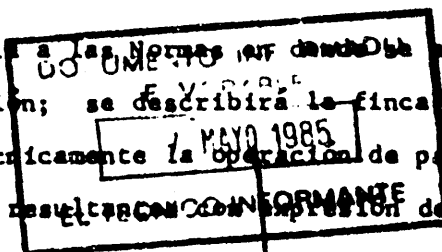
1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico este será firmado por el interesado y por el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional figurando, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico.
2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensable.
3. En todos los supuestos, los planos de los proyectos tendrán como medida - máxima la de 1,50 por 1,10 m. y como los demás documentos del proyecto, - se presentarán doblados a la medida A-4 (UNE), con la correspondiente pestaña que permita el cosido al expediente.

CAPITULO TERCERO

Documentación de los actos y proyectos sujetos a licencia

Art. 130 Documentación para licencia de segregación o parcelación

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, - los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se haga referencia a las Normas en donde se establecen las condiciones de la parcelación; se describirá la finca a parcelar; se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.
 - b) Plano de situación, o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
 - c) Plano topográfico de información, a escala 1:500 en el que sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de Ordenación vinculantes.



124

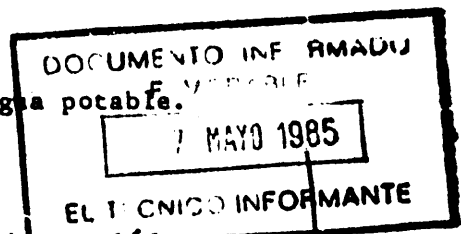
0 0 0 2 1 8 9 2 2 1 1

d) Plano de parcelación a la misma escala: 1:500.

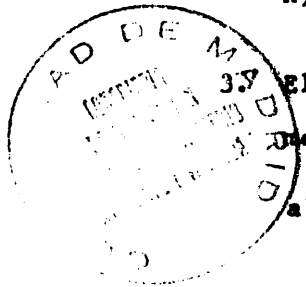
2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por triplicado.

Art. 131 Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:
 - a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000 en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - b) Proyecto técnico.
 - c) En su caso copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar:
 - a) Movimiento de tierras.
 - b) Obras de fábrica.
 - c) Pavimentación.
 - d) Abastecimiento y distribución de agua potable.
 - e) Evacuación de aguas y saneamiento.
 - f) Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
 - g) Red de distribución de gas.
 - h) Plantaciones de arbolado y jardinería.



[Handwritten signature]



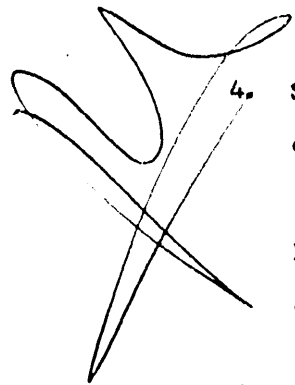
El proyecto técnico estará integrado, como mínimo por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con

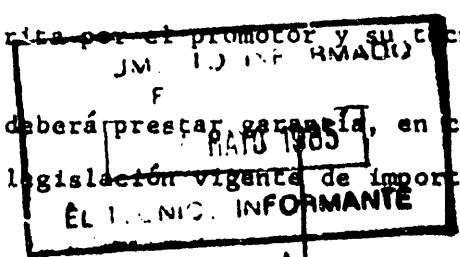
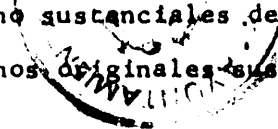
0 0 0 2 1 8 9 2 2 1 2

detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten su disposición y condiciones.

- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.
- d) Plano de perfiles de los terrenos.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f) Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de diversas etapas y del plazo total.

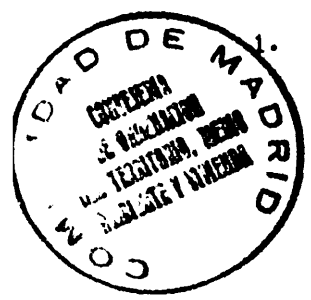


- 4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.
- 5. Depósito de garantía: el solicitante deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente de importe igual al 120 % del presupuesto.



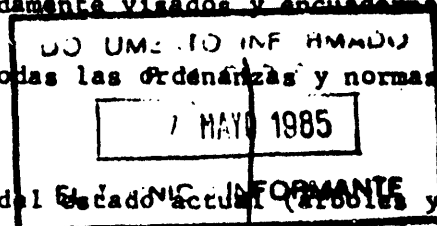
Art. 132 Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma

- 1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:



0 0 0 2 1 8 9 2 2 1 3

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en esta Ordenanza.
- b) Proyecto técnico por triplicado: en los casos ^(en) que la petición de la licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de Jefatura de Carreteras de Obras Públicas, Diputación Provincial, Defensa Nacional, - servidumbres aéreas, Renfe, Bellas Artes, etc., habrán de adjuntarse las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los mencionados organismos.
- c) Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte, o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos precisos. (art. 121 de estas Normas).
- d) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible por - mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.
- e) Justificante de haber satisfecho las tasas municipales.
2. El proyecto técnico contendrá, como mínimo, los siguientes documentos, -- por triplicado y en formato UNE A-4, debidamente visados y encuadrados.
- a) Memoria con justificación de cumplir todas las Ordenanzas y normas de aplicación.
- b) Planos de emplazamiento y topográfico del Estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala 1:500, de plantas, fachadas, alzados y secciones (a escalas 1:100 o mayores), debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en línea de puntos lo que se haya de demoler.

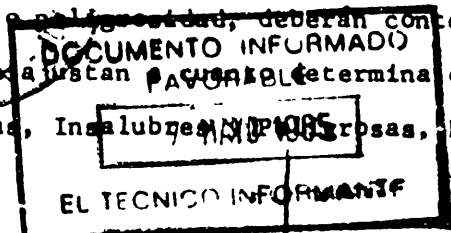


0 0 0 2 1 8 9 2 2 1 4

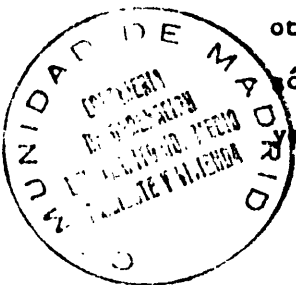
- c) Oficios de direcciones facultativas de los técnicos superiores o medios legalmente autorizados.
- d) Cuestionario de estadística municipal y de fiscalía.
- e) Fotografías de la fachada del solar, del interior y de la calle de acceso en que se observen las edificaciones contiguas y el grado de urbanización de la calle (13 x 18).
- f) Información de los canales, conexiones, redes de distribución, galerías subterráneas, pozos que haya en el solar y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.

3. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de -- obras sin la autorización de la apertura, si fuere procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central.

4. En su virtud, y además de los requisitos previstos en el número anterior, los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Decreto -- 2414/61, del 30 de noviembre.



5. El llamado "proyecto básico", tiene por finalidad permitir un control urbanístico previo de las obras proyectadas, no implicando su aceptación el otorgamiento de licencia municipal alguna ni sus consecuencias virtuales; sólo tendrá posibilidad de emitirse fundadamente la licencia con el proyecto de ejecución completo con todos los documentos exigidos.



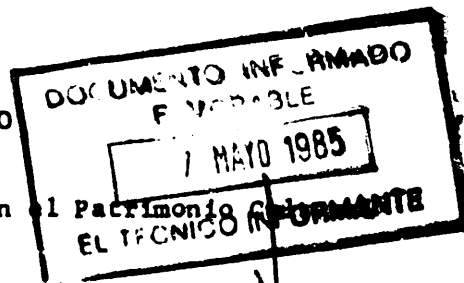
0 0 0 2 1 8 9 2 2 1 5

Art. 133 Documentación para la licencia de Demolición

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.
2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación del edificio, en relación con las vías más próximas y los edificios colindantes.
 - b) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados.
 - c) Dos ejemplares de la Memoria.
 - d) Dos ejemplares del Presupuesto.
 - e) Dos colecciones completas de los planos de plantas y alzados de detalles de interés, a escala 1:100, acotados.
3. La caducidad de las licencias de derribo, concedidas con previa concesión de proyecto de nueva construcción, según se señala en el artículo 122 será de seis meses desde el día de su notificación.

CAPITULO CUARTO

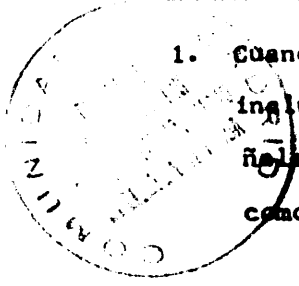
Licencias de obras relacionadas con



el Patrimonio REFORMANTE
EL TECNICO REFORMANTE

Art. 134 Licencias en edificios o conjuntos a conservar

1. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el listado a conservar (art.101 de las presentes Normas) y señalado en plano de Clasificación de Suelo escala 1:2.000 - - - como patrimonio a conservar y proteger, cualquiera que sea su categoría,



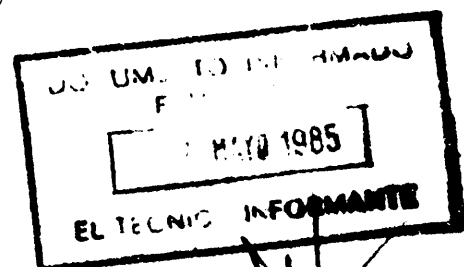
0 0 0 2 1 3 9 2 2 1 6

o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a los anteriores, se exigirán fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 20 metros a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

2. El Ayuntamiento solicitará informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico sobre todas aquellas obras sujetas a licencia que a su criterio contengan un dudoso caracter estético ambiental y no se adaptarán al ambiente urbano o rural en que estuvieran situadas, de conformidad con el artículo 73 de la Ley del Suelo.
3. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios a conservar. deberá --

acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos

1/100.



0 0 0 2 1 8 9 2 2 1 7

TITULO VII

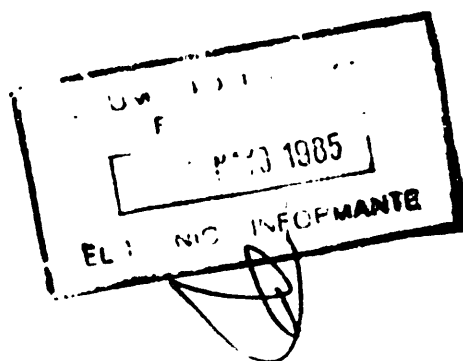
INSPECCION Y DISCIPLINA

URBANISTICA

CAPITULO 1º.- Inspección Urbanística. Art. 135

CAPITULO 2º.- Infracciones Urbanísticas y su sanción.
Art. 136 a 141

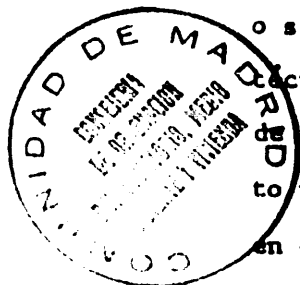
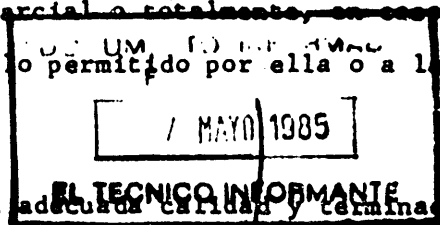
CAPITULO 3º.- Intervención pública en el planeamiento.
Art. 142 a 149



Inspección Urbanística

Art. 135 Inspección urbanística

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el Alcalde, o por quien éste delegare, - - quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.
2. En todas las obras de nueva planta habrá de solicitarse previamente la revisión e inspección del Servicio Municipal correspondiente en las formas siguientes:
 - a) Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.
 - b) Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de planta baja.
3. En general todas obras que necesiten licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente, en caso de - carecer de licencia o de no ajustarse a lo permitido por ella o a las condiciones bajo las que se otorga.
4. De manera específica se inspeccionará la adecuación, calidad y terminación - de las obras de urbanización complementarias de la edificación siendo requisito imprescindible que su recepción oficial por el Ayuntamiento, y -- con las condiciones del artículo 83 de la Ley del Suelo, se haga previa, o simultaneamente, a la certificación de habitabilidad extendida por el técnico competente, no obstante la capacidad de ejecución forzosa y vía - de apremio que el artículo 223 de la Ley del Suelo confiere al Ayuntamien to y la capacidad de todos los ciudadanos a emprender la acción pública en observación del artículo 235 de la Ley del Suelo.



5. Los ayuntamientos, y en su caso, los demás órganos competentes de la Administración Pública ordenarán a los propietarios respectivos de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras necesarias para conservar o recuperar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que deben mantener los terrenos, urbanizaciones, de iniciativa particular, edificaciones y carteles.
6. Los ayuntamientos, y en su caso, la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma en las fachadas y espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
7. Las obras se ejecutará a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un aumento de valor para los inmuebles, y hasta donde este alcance y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

CAPITULO SEGUNDO

Infracciones urbanísticas y su sanción

En relación con el contenido de este Capítulo queda supeditado y compendiado con la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística, - Ley 4/1.984 de 10 de febrero de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO INFORMATIVO
FAVOR

12 JUN 1985

23 JUN 1985

30 MAY 1985

21 JUN 1985

EL TÉCNICO INFORMANTE

Madrid

EL SECRETARIO

