

## **CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

---

### **Artículo 7.1. Alcance y contenido**

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico. En este último caso se completa con el anexo referido al "Catálogo de Elementos y Bienes particulares a proteger de la escena urbana.

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

- a) Protección del medio ambiente (art. 7.2.)
- b) Protección de la escena urbana (art. 7.3.)
- c) Protección del Patrimonio Edificado (art 7.4.)

En todo caso y con independencia de lo regulado en las presentes Normas, con carácter general los planes, proyectos y actividades que se produzcan en desarrollo del Plan General deberán someterse a los procedimientos ambientales que se establezcan en la Ley 2/2002, de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

En el caso de la protección del Medio Ambiente además de determinado en este capítulo se ha de tener en cuenta todo lo determinado en los capítulos específicos de Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo No Urbanizable de Protección. En dichos Capítulos se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidas de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

#### **7.1.1. Responsabilidades**

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

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

## **Artículo 7.2. Medidas generales de protección del medio ambiente**

### **7.2.1. Protección del medio ambiente**

Estas Normas regulan de forma general y para totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza. Se refieren a los siguientes extremos:

- Protección de la vegetación
- Reforestación
- Vertidos líquidos
- Vertidos sólidos
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica-vibratoria
- Protección de cauces
- Infraestructuras
- Vías pecuarias
- Protección contra incendios
- Protección de las aguas subterráneas
- Protección contra la contaminación de suelos

### **7.2.2. Protección de la vegetación y de la fauna.**

Forma parte del Plan General un Estudio de Impacto Ambiental que contiene en su apartado 7.4 las medidas específicas de protección y corrección para la protección de la vegetación existente, y que cualquier actuación urbanizadora que se produzca debe justificar su cumplimiento.

En los casos y actuaciones en que se proponga la eliminación de ejemplares arbóreos se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por acuerdo de Consejo de Gobierno de 7/11/91). Para el arbolado ornamental, extendiéndose el mismo criterio a todos los casos. Se asegurará la plantación en el mismo ámbito o actuación en el que se produjo el apeado.

La eliminación de arbolado de la red viaria debe ser justificada y autorizada por el Ayuntamiento, debiendo a la vez ser sustituidos por el responsable de la pérdida por especies iguales o similares.

Se recomienda el uso de especies diferentes autóctonas y de bajo requerimiento hídrico.

Será de especial observancia, la Ley 16/95, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

El planeamiento de desarrollo del Plan General deberá tener en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 Marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre.

### 7.2.3. Reforestación

Las actuaciones relacionadas o que afecten a carreteras, cauces y riberas de cursos de agua, vías pecuarias, áreas de estancia y recreo y pantallas visuales correctoras de impactos deberán recoger, si procede, planes de repoblación y reforestación.

Las actuaciones en que se proponga el cambio de uso de terrenos de carácter forestal, se deberá producir una compensación con el duplo de la superficie objeto de cambio de uso, en aplicación de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

### 7.2.4. Vías pecuarias

Las actuaciones y los instrumentos urbanísticos que desarrollan ámbitos de este Plan General, que se vean afectados por el trazado de vías pecuarias deberá, conforme a lo dispuesto en la Ley 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias, ser informados por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica. Así mismo es necesario solicitar a la misma Dirección General autorización para las infraestructuras que afecten a las vías pecuarias.

En caso de que las vías pecuarias se vean afectadas por actividades extractivas se atenderán las siguientes determinaciones:

- Deberá establecerse un perímetro de seguridad en el frente de la extracción con la vía pecuaria de al menos 30 m desde el límite exterior del dominio público pecuario.
- Será necesario el vallado del perímetro en el que se linde.
- Se deberá situar entre el frente de la instalación y la zona de seguridad una pantalla vegetal.
- El transporte de los elementos extraídos hasta su destino final, no se realizará por el dominio público pecuario.
- Si fuera necesario que los camiones crucen en el ámbito de la explotación el dominio público pecuario, el cruce se realizará a distinto nivel, colocando además señales institucionales de vía pecuaria. El cruce deberá ser autorizado por la Dirección General de Agricultura.
- Los cruces del vial de acceso con el dominio público pecuario no pueden ser asfaltados, y serán señalizados en el camino de acceso con señales de "Paso de Ganado" y "Stop", teniendo preferencia el tránsito por la vía pecuaria. La capa de rodadura del cruce debe estar en buenas condiciones y debe estar regada las veces necesarias para evitar el levantamiento de polvo por el tránsito de camiones.
- El proyecto de restauración en la zona que afecte al dominio público hidráulico pecuario deberá ser remitido a la Dirección General de Agricultura para su informe.

### 7.2.5. Vertidos sólidos (basuras)

A los efectos de orientar su punto de vertido los residuos se clasifican en:

Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción.

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

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa y directrices, así como planes, programas y proyectos en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid.

El Estudio de Impacto Ambiental que forma parte del Plan General recoge las medidas correctoras a tener en cuenta en este aspecto.

Se deberá tener en cuenta y asegurar el cumplimiento del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2007-2015 y el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición (2006–2016)

Además se tendrá en cuenta la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, de ámbito estatal, así como la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid 2006-2016 y el Plan Regional de Residuos Urbanos (2006 – 2016).

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986 de 14 de Mayo.

#### **7.2.6. Vertidos líquidos (aguas residuales)**

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, cumpliendo en cualquier caso los niveles y valores mínimos establecidos por la legislación sectorial de ámbito estatal y autonómico.

Las alcantarillas de las urbanizaciones tenderán a ser de carácter separativo. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de cauces, cruzarán los mismos solamente en puntos concretos y precisos.

En cualquier caso los vertidos a terreno o cauce público deben contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo y abonar el canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus Reglamentos de desarrollo.

El Ayuntamiento, en su caso, deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se puedan desarrollar y que viertan a colectores de titularidad municipal.

Según lo establecido en el artículo 8 del Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o cualquiera de sus entes u organismos, requerirá la previa autorización del titular patrimonial. En caso de que la conexión se produzca a la red municipal será el Ayuntamiento el que deberá autorizar la conexión.

#### Vertidos industriales

Será de observación así mismo la legislación autonómica que se refiere a la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento, y modificada según Decreto 57/2005, de 30 de Junio, Decreto 62/1994, de 16 de Junio, por el que se establecen normas complementarias de la anterior, Decreto 61/1994, de 9 de Junio, sobre Gestión de Residuos Biosanitarios y Citóxicos en la Comunidad de Madrid y la Resolución del 23 de Mayo de 1995, por la que se da publicidad al acuerdo de 5 de Abril de 1995 del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid para el periodo 1995-2005.

En el artículo 27 de la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento se establece que las instalaciones industriales que viertan aguas residuales, dispondrán para la toma de muestras y mediciones de caudales y otros parámetros de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior y de acuerdo con el diseño indicado en el Anexo 5, situada aguas abajo del último vertido y de tal forma ubicada que el flujo del efluente no pueda variarse. Por tanto, el Proyecto de Urbanización deberá incluir, en cada parcela industrial la construcción de una arqueta de las características indicadas.

En el caso excepcional de que las aguas pluviales sean susceptibles de contaminación dentro de las instalaciones industriales, estas se incorporarán a la red de aguas negras de manera que no exista posibilidad de verter aguas contaminadas al arroyo.

Los vertidos industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter previo para la implantación y entrada en funcionamiento, según establece el artículo 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme a lo determinado en la Adenda al Estudio Hidrológico e Infraestructuras de Saneamiento de este Plan General se tendrá en cuenta los siguiente:

- Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales que no se ajusten a las características reguladas en la Ley 10/1993, deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o, incluso, modificando su proceso de fabricación.

- Aquellas instalaciones industriales que viertan aguas residuales al Sistema Integral de Saneamiento y estén comprendidas en el Anexo 3 de la citada Ley, deberán presentar junto con la identificación industrial la correspondiente solicitud de vertido en el Ayuntamiento.
- El Ayuntamiento informara periódicamente al Órgano competente de la CAM de todas las autorizaciones de vertido concedidas, así como sus modificaciones.

Además de todo lo expuesto y en lo que no se contradiga las determinaciones de la legislación mencionada cualquier proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

- 1 Ausencia de materiales inflamables.
- 2 PH comprendida entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- 3 Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
5. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
6. Materiales en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.
- 7 Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO): menos de seiscientos (600) mg/l.
8. Composición química: según el cuadro siguiente:

Parámetro-unidad	Nota	Valor límite	Parámetro-unidad	Nota	Valor límite
Aluminio (mg/l)	H	1	Niquel (mg/l)	H	2
Arsénico (mg/l)	H	0,5	Mercurio (mg/l)	H	0,05
Bario (mg/l)	H	20	Plomo (mg/l)	H	
		0,2			
Boro (mg/l)	H	2	Cobre (mg/l)	H	0,2
Cadmio (mg/l)	H	0,1	Cianuros (mg/l)		0,5
Cromo III (mg/l)	H	2	Cloruros (mg/l)		2.000
Cromo VI (mg/l)	H	0,2	Sulfuros (mg/l)		1
Hierro (mg/l)	H	2	Sulfitos(mg/l)		1
Manganeso (mg/l)	H	2	Sulfatos (mg/l)		2.000
Selenio (mg/l)	H	0,03	Fluoruros (mg/l)		6
Estaño (mg/l)	H	10	Fósforo total (mg/l)		10
Cinc (mg/l)	H	3	Idem (K)		0,5
Amoniaco (mg/l)	L	15	Tóxicos metálicos	J	3
Aceites y grasas (mg/l)		20	Nitrógeno nítrico (mg/l)	L	10
Fenoles (mg/l)	M	0,5	Aldehidos (mg/l)		1
Detergentes (mg/l)	N	2	Pesticidas (mg/l)	P	0,05

- (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.
- (J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

- (K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,3 en previsión de brotes e eutróficos.
- (L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l. expresado en nitrógeno.
- (M) Expresado en  $C_6O_{14}H_6$
- (N) Expresado en lauril-sulfato
- (P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

10. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyen peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del afluente de la planta de tratamiento.

11. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el afluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

12. Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse.

Ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

### **7.2.7. Vertidos gaseosos**

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

#### Evacuación de humos

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

#### Calidad del aire. Medidas tendentes a la corrección de los impactos en fase de ejecución de obras

Gran parte de la influencia negativa sobre el medio atmosférico se produce en la fase de obra. Para minimizar sus impactos negativos se atenderán las medidas correctoras enumeradas en el punto 7.2 del Estudio de Impacto Ambiental.

### **7.2.8. Contaminación acústica y vibratoria**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado

anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

Los límites recomendados por la Organización Mundial de la Salud, sobre contaminación acústica y vibratoria, se establecen en un máximo de 65 decibelios en periodo diurno y 35 decibelios en periodo nocturno, límites considerados preceptivos en esta Norma, en tanto se apruebe la correspondiente legislación sectorial de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones deberán tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto 78/1999.

En las actuaciones en suelo urbano y urbanizable se tendrán en consideración las siguientes medidas correctoras:

- Se procurará que la ubicación y orientación de los edificios evite exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental, evitando las zonas donde se supere los niveles máximos de ruido para el uso proyectado.
- Se deberán adoptar medidas de templado de tráfico para que no se exceda los límites de velocidad de 50 Km/h durante el día y 40 Km/h de noche.

#### **7.2.9. Protección contra incendio**

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

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S., de 24-10-79.
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84
- Espectáculos Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11-5-84.

Además se deberá atender específicamente a las condiciones de entorno y accesibilidad para las obras de edificación del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 31/2003, de 13 de Marzo..

Las zonas colindantes con áreas forestales cumplirán expresamente las condiciones que establece el artículo 12 del citado Decreto 31/2003, de 1 de Marzo por el que se aprueba el citado Reglamento.

#### **7.2.10. Protección de cauces**

En cuanto a los cauces de dominio público hidráulico incidentes en el término municipal, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- El criterio general es el de mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y zona de policía de cualquier cauce público definida esta última por 100 m de anchura a partir del cauce deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril.
- En el dominio público hidráulico queda prohibidas las instalaciones destinadas a albergar personas.
- Los colectores en área de influencia de los cauces deben situarse fuera del Dominio Público Hidráulico, cruzando estos sólo en punto concretos.
- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el artículo 6 de la Ley 29/85, de 2 de Agosto, de Aguas y el artículo 7 del mencionado Reglamento.
- Las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles es las mismas, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

Respecto a los puntos de vertidos de aguas pluviales a cauces se tendrán en cuenta las siguientes medidas para reducir la afección en los mismos:

- Los puntos de vertido de aguas pluviales deberán estar dotados como mínimo de un pretratamiento consistente en desbaste, desarenado y desengrasado. Además deberán diseñarse de forma tal que permitan la toma de muestras de agua de lluvia para la realización de controles de calidad de agua superficial.
- Se recomienda a los efectos de minorizar la posible afección al cauce lo siguiente:
  - Retranqueo del punto de vertido con objeto de evitar invadir el cauce.
  - El colector formará en el punto de vertido un ángulo con el cauce para evitar la erosión del mismo.
  - La parte final del colector estará a cielo abierto con aletas en forma de pico, con objeto de distribuir la lámina de vertido lo más uniformemente posible.
  - Cuando la velocidad de las aguas pudieran producir erosión en el cauce se deberá disponer un sistema de protección.

### 7.2.11. Infraestructuras

#### Tendidos eléctricos.

Las actuaciones que se produzcan deberán tener en cuenta y asegurar el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas sobre protección de la fauna del Estudio de Impacto Ambiental que forma parte del Plan General.

Se deberá cumplir el Decreto 40/1998, de 5 de Marzo, por el que se establecen las normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y las restricciones que implique el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de la Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

El desarrollo de Planes y Proyectos en desarrollo del presente Plan General deberán cumplir lo determinado en el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos).

En cualquier caso, se prohíbe la ejecución de edificaciones en los pasillos eléctricos.

#### Instalaciones de telefonía

Los proyectos relacionados con antenas de telefonía móvil deberán incorporar al proyecto un Estudio de Impacto Visual y Paisajístico, que proponga su integración en el medio.

#### Abastecimiento de agua.

Constituyen las BIAs (Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento) las conducciones básicas tanto para el abastecimiento de agua a la C.A.M como al municipio.

Se define para ellas una zona de protección de 5 m de ancho sobre la conducción de agua, que implica una prohibición absoluta de construir y una limitación sobre cualquier actuación que se pretenda ejecutar. Igualmente se define una zona de afección constituida por dos bandas de 10 m de ancho contadas desde las líneas exteriores de las BIAs, en las que no existe limitación alguna para la edificación aunque deben contar con autorización del Canal de Isabel II.

### 7.2.13.- Protección de las aguas subterráneas.

En cumplimiento del RD 261/1966, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio muestrea las aguas procedentes de pozos y sondeos. En el término municipal de Valdilecha forman parte de la red de control los pozos y manantiales identificados como sigue:

Código de Identificación	Coordenadas UTM	Tipo de control ambiental
14050011	X - 476754      Y - 4462227	Calidad
14050014	X - 474660      Y - 4460941	Piezometría

14050015	X - 475247	Y - 4461814	Piezometría
----------	------------	-------------	-------------

El Plan General no contempla el uso de los mismos. Cualquier cambio de uso del suelo en las localizaciones señaladas y su entorno próximo deberá ser tomada en cuenta a los efectos de la modificación de la representatividad de los mismos. Así, anteriormente al desarrollo de cualquier actividad que pueda repercutir o alterar el flujo del agua subterránea, será necesaria la realización de un Estudio de Impacto Ambiental de detalle que evalúe las posibles afecciones y medidas correctoras al respecto

Cualquier captación existente o de nueva incorporación deberá tener en cuenta lo establecido en el capítulo 6 de este Plan General

#### **7.2.14. Contaminación de suelos.**

Cuando en suelo urbano o urbanizable sectorizado se proponga un cambio de uso y existan naves del tipo industrial o pecuario, la actuación deberá ir acompañada de un estudio de contaminación de suelo y de aguas subterráneas.

### **Artículo 7.3 Protección de la escena urbana**

#### **7.3.1 Protección del perfil del núcleo urbano**

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas y sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá a tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste.

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

#### **7.3.2. Conservación del trazado y características del viario**

Se conservarán y repararán daños de la trama urbana que caracteriza al casco antiguo, manteniendo las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes

#### **7.3.3. Protección de visualización**

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- Visualizaciones del entorno desde el núcleo urbano.
- Visualizaciones del núcleo urbano desde el entorno.
- Visualizaciones interiores del núcleo urbano.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a la atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.

#### **7.3.4. Conservación de los espacios**

Los espacios interiores no accesibles (interiores de parcela proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad público.

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

Los espacios exteriores accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las Normas Subsidiarias definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

#### **7.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados**

En correspondencia con lo establecido en el apartado c de la Norma 5.6.15. los elementos opacos deberán realizarse con fábrica de ladrillo de color uniforme, no admitiéndose veteados, veladuras o manchas cromáticas; también podrán realizarse enfoscada y encalada o pintada de blanco, así como elementos naturales, piedra, etc.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión y después deberán pintarse en color blanco o en colores apagados: ocre, sepia, tierra de siena, pardos, etc. El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

#### **7.3.6. Supresión de barreras físicas**

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas, teniéndose en cuenta para todo ello lo dispuesto en la Ley 8/93, de 22 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### **7.3.7. Mobiliario urbano**

Cualquier elemento del mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de las piedras naturales o artificiales, deberá ser

pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

### **7.3.8. Elementos de servicio público**

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m<sup>2</sup>. de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito, las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a la Ordenanza de zonas verdes.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3 m. Su aspecto y características deberá adecuarse a lo señalado en la Norma 7.3.7.

### **7.3.9. Anuncios**

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
- La publicidad acústica

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

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardaran el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos y luminosos, en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

#### **7.3.10. Señalización del tráfico**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que solo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

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

#### **7.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios**

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

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en las Normas Generales de Urbanización del presente Plan General.

#### **7.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos**

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos

lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

### **7.3.13. Servidumbres urbanas**

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

## **Artículo 7.4. Protección del patrimonio edificado**

### **7.4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles**

#### Legislación vigente

El artículo 168 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece con carácter general: "Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato públicos y decoro...".

El mismo artículo 168 y los siguientes 169 y 170 de la citada Ley regulan las condiciones particulares de conservación y rehabilitación, inspección técnica de edificios y ordenes de ejecución. .

#### Deberes de los Propietarios de los inmuebles

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

- Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
- Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, reponga las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

### Colaboración municipal y autonómica

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el propietario podrá requerir, conforme al artículo 168.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de Comunidad de Madrid, el exceso del coste de la reparación.

### Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Lo establecido en este mismo artículo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente, del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### **7.4.2. Ordenanza de conservación periódica de fachadas**

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

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

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

#### **7.4.3. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos**

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

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

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, previa a la tramitación del citado Plan Especial anterior, condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

#### **7.4.4. Protección del patrimonio catalogado**

La normativa de aplicación a las edificaciones y elementos a proteger incluidos en el Catálogo, se desarrolla en el Documento Anexo de este Plan General.

#### **7.4.5. Bienes de Interés Cultural**

Todas las actuaciones en Bienes de Interés Cultural o sometidos al régimen de protección previsto para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid deberán contar con autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico (art. 8.3 de la Ley 10/1998, de 9 de Julio, del Patrimonio Histórico de la CAM).

Será de aplicación lo determinado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, que se transcribe a continuación:

*“Quedan sometidos al régimen de protección previsto par los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, los siguientes bienes sitos en su territorio, salvo los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles e Inmuebles del Ministerio de Educción y Cultura al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico.*

- a) *Las iglesias, ermitas, cementerios y edificios singulares con más de cien años de antigüedad y asimismo los molinos, bodegas, cuevas y abrigos que contengan manifestaciones culturales, puentes, estaciones de ferrocarril, canales “viages” de agua, norias, potros y fraguas y caminos históricos con más de cien años de antigüedad.*
- b) *Teatros, mercados y lavaderos representativos de los usos para los que fueron edificadas, con más de cien años de antigüedad.*
- c) *Los castillos, casas fuertes, torreones, murallas, recintos fortificados, estructuras militares y defensivas, emblemas, piedras heráldicas, rollos, cruces de término, hitos y picotas con más de doscientos cincuenta años de antigüedad.*
- d) *Los muebles de carácter artístico o representativos de la forma de vida o de producción singular de la población de la región de Madrid que cuenten con más de doscientos cincuenta años de antigüedad.”*

#### **Artículo 7.5. Áreas de protección arqueológica.**

Se refiere a la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico de las zonas donde se ha constatado en diferente medida la existencia de restos pertenecientes a diversos periodos culturales. Se corresponden con las “Áreas de Protección Arqueológica” tipos A, B y C, delimitadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico Estas zonas quedan reflejadas en los planos de documentación gráfica y tienen carácter vinculante.

##### **7.5.1 Definición de las áreas de protección arqueológica.**

Las zonas de protección arqueológica se dividen en áreas según el siguiente criterio:

- Área A: Incluye zonas en las que está probada la existencia de restos de valor relevante, tanto por tener la declaración de Bien de Interés Cultural como por estar grafiada según el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.
- Área B: Es la zona que estando probado la existencia de restos arqueológicos, no está probado su valor en relación con el valor urbanístico del terreno.
- Área C: Son zonas en las que es probable la existencia de restos arqueológicos pero no está probada su existencia, pudiendo estar dañados o no pudiendo establecer su ubicación.

### **7.5.2. Normas de actuación.**

Los terrenos, edificaciones, instalaciones o actuaciones tendrán en cuenta los cauces y condiciones determinadas por la Ley 10/1998, de 9 de Julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y con carácter supletorio la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y el RD 111/1986 de Desarrollo Parcial de la Ley ante mencionada.

En las áreas marcadas se estará a lo determinado en el capítulo VI de la Ley 10/1198 de 9 de Julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, donde se recoge las normas específicas de protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnológico de la Comunidad de Madrid. En general se y sin perjuicio de lo determinado en la legislación sectorial vigente se atenderá a lo siguiente:

#### Normas para las Áreas tipo A

Ante cualquier solicitud de obra, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación. La excavación e informe arqueológico serán dirigidos y suscritos por un técnico arqueólogo colegiado, que deberá contar con permiso oficial emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico. El informe será registrado en la citada Dirección General, la cual emitirá resolución valorando la actuación y proponiendo las medidas adecuadas. Estas actuaciones serán, en todo caso, previas a la licencia de obra.

En cualquier caso, se deberá dar por finalizados los trabajos por inexistencia o carencia de interés del yacimiento, solicitar la continuación de los trabajos por la importancia de los restos hallados previendo la realización de las obras a su conclusión o finalmente solicitar la continuación de los trabajos determinando la importancia de que los restos hallados se conserven "in situ".

#### Normas para las Áreas tipo B

Ante cualquier solicitud de obra, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de exploración y catas. Los trabajos e informe arqueológico serán dirigidos y suscritos por un técnico arqueólogo colegiado, que deberá contar con permiso oficial emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico. Si el resultado fuese positivo la zona pasará a ser considerada del tipo A, procediendo a la excavación y tramitación descrita anteriormente.

### Normas para las Áreas tipo C

Ante cualquier solicitud de obra, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscritos por un técnico arqueólogo colegiado, que deberá contar con permiso oficial emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico. Si el resultado fuese positivo la zona pasará a ser considerada del tipo B, procediendo a la exploración y catas en la forma antes prevista. Si éstas fueran a su vez positivas la zona pasará a ser considerada del tipo A y tratada en la forma descrita anteriormente.

#### **7.5.3. Perdida de aprovechamiento.**

En caso de que se haya que modificar el proyecto o no se pueda ejecutar por el deber de conservación “in situ” de los restos arqueológicos, la pérdida del aprovechamiento urbanístico adjudicado al terreno se valorará. Se deberá compensar al propietario proponiéndole la permuta o transferencia del aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, expropiando el aprovechamiento perdido valorando los terrenos con arreglo al aprovechamiento unitario del mismo, o por cualquier otro medio que pueda ejecutarse con arreglo a Derecho.

Se aplicará el premio de afección cuando corresponda y la compensación de los gastos de excavación si ésta la ha costeado el promotor, propietario o contratista.

#### **7.5.4. Normas generales de protección**

En las zonas delimitadas como áreas de protección arqueológica, dentro del ámbito del Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica, quedan prohibidos grandes movimientos de tierra. En estas zonas se evitará el cambio de usos incompatibles con la conservación de los bienes culturales, de acuerdo con la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y los proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental o que requieran calificación urbanística y se desarrollen en Suelo No Urbanizable de Protección o Urbanizable No Sectorizado deberán, cuando supongan un movimiento de tierras superior a 500 m<sup>3</sup>, realizar las actuaciones contempladas para las áreas de tipo C.

En los Bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico en suelo urbano y urbanizable sectorizado se evitarán los cambios de uso incompatibles con la conservación de los Bienes Culturales.

En el caso del suelo urbanizable sectorizado se procurará que los Bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico sean asignados a los sistemas de redes públicas. Se establecerá en ellos un procedimiento de investigación arqueológica previo o paralelo a la redacción de planes y programas, mediante procesos de intervención arqueológica progresivos: estudio documental, prospección, sondeos y excavación. Las ordenanzas indicarán que las excavaciones y remociones de tierra de cualquier signo se efectuarán con metodología arqueológica. La realización de las actuaciones requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico, que a la presentación de los informes preceptivos, dictaminará sobre la necesidad de adoptar procedimientos arqueológicos subsiguientes, sobre la continuidad de las obras y sobre la conservación de los restos arqueológicos si éstos aparecen.

**Artículo 7.6. Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General**

Forma parte de la documentación del Plan General el Estudio de Incidencia Ambiental. En este último se incluyen unas medidas preventivas o correctoras con objeto de prevenir, eliminar o compensar los impactos negativos que se puedan producir en el medio receptor como consecuencia del desarrollo del Plan General.

El Estudio de Incidencia Ambiental contempla estas medidas en su capítulo 7, teniendo el mismo carácter normativo y siendo complementario a lo determinado en estas Normas Urbanísticas.