

DOCUMENTO 3

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE VALDILECHA
(MADRID)

NOVIEMBRE - 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDILECHA

EQUIPO REDACTOR
MIGUEL ÁNGEL ARRAZOLA SORANDO – ARQUITECTO

INDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Página

CAPITULO 1.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	08
Artículo 1.1.	Objeto	08
Artículo 1.2.	Ámbito de aplicación	08
Artículo 1.3.	Vigencia	08
Artículo 1.4.	Efectos	08
Artículo 1.5.	Revisión, modificación y suspensión	09
1.5.1.	Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación	09
1.5.2.	Revisión a causa del planeamiento superior	09
1.5.3.	Supuestos generales de revisión	09
1.5.4.	Iniciación de la revisión	10
1.5.5.	Modificaciones puntuales	10
1.5.6.	Suspensión del Planeamiento	10
Artículo 1.6.	Afecciones, normativa complementaria	10
Artículo 1.7.	Normas de interpretación	10
CAPÍTULO 2.	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	12
Artículo 2.1.	Clasificación del suelo	12
2.1.1.	Clases de suelo	12
2.1.2.	Categorías primarias de las clase de suelo	12
2.1.3.	División del suelo en cada una de las clases y categorías	12
2.1.4.	Estructura	13
Artículo 2.2.	Redes públicas	13
2.2.1.	Definición de las redes públicas	13
2.2.2.	Tipos de redes públicas	13
2.2.3.	Delimitación de las redes públicas	13
Artículo 2.3.	Construcciones e instalaciones de carácter provisional	14
Artículo 2.4.	Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes	14
2.4.1.	Edificaciones o instalaciones que se ajustan a las condiciones de de la presente normativa	14
2.4.2.	Edificaciones o instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos	15
2.4.3.	Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a las condiciones de la presente Normativa	15
Artículo 2.5.	Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.....	15
CAPÍTULO 3.	DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	17
Artículo 3.1.	Condiciones generales para su desarrollo	17
3.1.1.	Órgano actuante	17
3.1.2.	Aplicación	17
Artículo 3.2.	Tipos de Planes y Proyectos	17
3.2.1.	Objeto	17
3.2.2.	Tipos	17
3.2.3.	Planes de Sectorización	18
3.2.4.	Planes Parciales	18
3.2.5.	Planes Especiales	19
3.2.6.	Estudios de Detalle	21
3.2.7.	Proyectos de Reparcelación	22
3.2.8.	Proyectos de Parcelación	22
3.2.9.	Proyectos de Expropiación.....	23
3.2.10.	Proyectos de Urbanización	23
3.2.11.	Proyectos de Obras Ordinarias	24
Artículo 3.3.	Condiciones de actuación y ejecución del Plan General	25
3.3.1.	Ámbitos de Actuación	25
3.3.2.	Determinación del Sistema de Actuación	25

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN 57

Artículo 5.1. Objeto y contenido	57
Artículo 5.2. Condiciones que afectan a la parcela.....	57
5.2.1. Alineaciones oficiales o exteriores	57
5.2.2. Parcela bruta	57
5.2.3. Parcela edificable.....	57
5.2.4. Frente de parcela	58
5.2.5. Parcelaciones interiores en suelo urbano consolidado	58
5.2.6. Fondo de parcela	58
5.2.7. Ancho de calle, distancia entre alineaciones	58
5.2.8. Finca fuera de alineación	58
5.2.9. Espacios libres privados.....	58
5.2.10 Espacios libres públicos	59
5.2.11. Solar	59
Artículo 5.3. Condiciones que afectan a las construcciones.....	59
Artículo 5.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas	59
5.4.1. Retranqueo de fachada	59
5.4.2. Retranqueo a lindero.....	59
5.4.3. Rasante oficial	59
5.4.4. Área de movimiento de la edificación	60
5.4.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada	60
5.4.6. Alineación fija de fachada	60
Artículo 5.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones	60
5.5.1. Coeficiente de edificabilidad de la parcela edificable.....	60
5.5.2. Superficie máxima edificable	60
5.5.3. Superficie ocupable de parcela. Ocupación de parcela	61
5.5.4. Fondo máximo edificable	61
Artículo 5.6. Condiciones de forma y buena construcción	62
5.6.1. Tipos edificatorios.	62
5.6.2. Edificación principal y edificación auxiliar	62
5.6.3. Altura de la edificación.	63
5.6.4. Altura máxima de la edificación	63
5.6.5. Altura libre de pisos. Plantas de la edificación.....	64
5.6.6. Cubierta de la edificación. Planta bajo cubierta	64
5.6.7. Construcciones por encima de la cubierta.	65
5.6.8. Pared medianera, línea medianera	65
5.6.9. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada	65
5.6.10 Elementos salientes.....	66
5.6.11. Entrantes de la línea de fachada	66
5.6.12. Patios de luces y ventilación.....	67
5.6.13. Acceso	68
5.6.14. Escaleras	68
5.6.15. Cerramientos exteriores.	69
5.6.16. Humedades e impermeabilización	70
5.6.17. Condiciones interiores de los locales	70
5.6.18. Normativa de rango superior.....	70

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN 71

Artículo 6.1. Ámbito de aplicación.....	71
6.1.1. Cerramientos.....	71
6.1.2. Obligaciones.....	71
Artículo 6.2. Red viaria en Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado	71
6.2.1. Alineaciones y rasantes	71
6.2.2. Materiales y tratamiento.....	72
6.2.3. Vados permanentes	74
6.2.4. Canalizaciones de infraestructuras	74
6.2.5. Alcorques.....	74
6.2.6. Vías pecuarias.....	75

6.2.7. Código de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.....	75
Artículo 6.3. Red viaria en S. Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable de Protección.....	75
6.3.1. Carreteras.....	75
6.3.2. Caminos y vías pecuarias.....	76
Artículo 6.4. Sistema de espacios libres y zonas verdes.....	76
6.4.1. Topografía.....	77
6.4.2. Materiales y texturas.....	77
6.4.3. Arbolado.....	77
6.4.4. Dotaciones y servicios.....	77
6.4.5. Infraestructuras. Red de riego.....	77
6.4.6. Protección.....	78
Artículo 6.5. Espacios libres en parcelas de equipamientos.....	78
Artículo 6.6. Otras condiciones de urbanización.....	78
6.6.1. Aparcamientos.....	78
6.6.2. Seguridad.....	79
6.6.3. Vegetación.....	79
Artículo 6.7. Bases de cálculo para las redes.....	79
6.7.1. Alumbrado público.....	79
6.7.2. Suministro de energía eléctrica.....	81
6.7.3. Abastecimiento de agua potable.....	82
6.7.4. Saneamiento y evacuación.....	85
6.7.5. Telefonía y comunicaciones.....	87
Artículo 6.8. Movimiento de tierras.....	88

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN 89

Artículo 7.1. Alcance y contenido.....	89
7.1.1. Responsabilidades.....	89
Artículo 7.2. Medidas generales de protección del medio ambiente.....	90
7.2.1. Protección del medio ambiente.....	90
7.2.2. Protección de la vegetación.....	90
7.2.3. Reforestación.....	91
7.2.4. Vías pecuarias.....	91
7.2.5. Vertidos sólidos.....	91
7.2.6. Vertidos líquidos (aguas residuales).....	92
7.2.7. Vertidos gaseosos.....	95
7.2.8. Contaminación acústica y vibratoria.....	95
7.2.9. Protección contra incendio.....	96
7.2.10. Protección de cauces.....	96
7.2.11. Infraestructuras.....	98
7.2.12. Protección de las aguas subterráneas.....	98
7.2.13. Contaminación de suelos.....	99
Artículo 7.3. Protección de la escena urbana.....	99
7.3.1. Protección del perfil del núcleo urbano.....	99
7.3.2. Conservación del trazado y características del viario.....	99
7.3.3. Protección de visualización.....	99
7.3.4. Conservación de los espacios.....	100
7.3.5. Cierres de parcelas, cercas y vallados.....	100
7.3.6. Supresión de barreras físicas.....	100
7.3.7. Mobiliario urbano.....	100
7.3.8. Elementos de servicio público.....	102
7.3.9. Anuncios.....	102
7.3.10. Señalización del tráfico.....	103
7.3.11. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.....	103
7.3.12. Obras de urb. para mejora de la escena y ambientes urbano.....	103
7.3.13. Servidumbres urbanas.....	104
Artículo 7.4. Protección del patrimonio edificado.....	104
7.4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.....	104
7.4.2. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.....	104
7.4.3. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.....	104
7.4.4. Protección del patrimonio catalogado.....	105

7.2.5. Bienes de interés cultural.....	105
Artículo 7.5. Protección del patrimonio arqueológico	105
7.5.1. Definición de las áreas de protección arqueológica.....	105
7.5.2. Normas de actuación	106
7.5.3. Pérdida de aprovechamiento	107
7.5.4. Normas generales de protección	107
Artículo 7.6. Estudio de Incidencia Ambiental	108

CAPÍTULO 8. NORMATIVA DE LAS REDES PÚBLICAS 109

Artículo 8.1. Definición de las redes públicas	109
Artículo 8.2. Clases de redes públicas	109
Artículo 8.3. Calificación de las redes públicas	109
Artículo 8.4. Titularidad y régimen urbanístico	109
8.4.1. Titularidad	109
8.4.2. Regulación	110
Artículo 8.5. Procedimientos de obtención de las redes públicas	110
Artículo 8.6. Licencias	110
Artículo 8.7. Red de infraestructuras	111
Artículo 8.8. Red de equipamientos	111
Artículo 8.9. Red de servicios	112
Artículo 8.10. Condiciones particulares para las redes supramunicipales	113

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO 114

Artículo 9.1. Ámbito de aplicación.....	114
Artículo 9.2. División del suelo urbano. Tipos de actuaciones	114
9.2.1. Suelo urbano consolidado. Actuación directa	114
9.2.2. Suelo urbano no consolidado. Actuación diferida través de.....	
Ámbitos de Actuación	114
Artículo 9.3. Condiciones de desarrollo	114
9.3.1. En el suelo urbano con actuación directa	115
9.3.2. En el suelo urbano con actuación diferida a través de	
Ámbitos de Actuación	115
Artículo 9.4. Zonas de ordenanza	115
Artículo 9.5. Definición y características de las Zonas de Ordenanza	116
- ZONA DE ORDENANZA CA-1 "CASCO ANTIGUO 1	116
- ZONA DE ORDENANZA CA-2 "CASCO ANTIGUO 2	120
- ZONA DE ORDENANZA E "ENSANCHE"	122
- ZONA DE ORDENANZA CP "COLONIA LA PAZ"	125
- ZONA DE ORDENANZA IA "INDUSTRIA-ALMACÉN"	128
- ZONA DE ORDENANZA TC "TERCIARIO"	131
- ZONA DE ORDENANZA ZV "ZONA VERDE"	132
- ZONA DE ORDENANZA EQ "EQUIPAMIENTOS"	133

CAPÍTULO 10 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 135

Artículo 10.1. Ámbito de actuación	135
10.1.1 Delimitación.....	135
10.1.2 División en sectores	135
Artículo 10.2. Condiciones generales para su desarrollo	135
10.2.1 Sistema de actuación. Régimen del suelo	135
10.2.2 Planes Parciales.....	135
10.2.3 Unidades de Ejecución.....	135
10.2.4. Ejecución de infraestructuras y redes públicas.....	135
10.2.5 Derecho a urbanizar	136
10.2.6. Derecho a edificar	136
10.2.7 Edificaciones y Urbanización simultáneas	136
10.2.8 Parcelación.....	137

12.5.4. Documentación de la solicitud.....	157
12.5.5 Edificaciones existentes.....	158
12.5.6 Licencia y autorizaciones anteriores.....	158
12.5.7 Protección del dominio público.....	158
12.5.8 Expropiación.....	158
Artículo 12.6. Estudios de Impacto Ambiental.....	158
Artículo 12.7. Condiciones específicas para cada categoría de suelo no urbanizable de protección.....	158
12.7.1 Concepto, tipos y ámbito.....	158
12.7.2 Normativa concurrente que supone una afección cautelar.....	159
12.7.3 Superposición de protecciones.....	159
Artículo 12.8. Condiciones específicas del SNU de Protección Forestal.....	159
Artículo 12.9. Condiciones específicas del SNU de Protección Arqueológica.....	160
Artículo 12.10 Condiciones específicas del SNU de Protección Paisajística y Topográfica.....	160
Artículo 12.11 Condiciones específicas del SNU de Protección Agrícola (1 y 2).....	161
Artículo 12.12 Condiciones específicas del SNU de Protección de Cauces y Riberas.....	162
Artículo 12.13 Condiciones específicas relacionadas con la protección de algunos elementos de las redes supramunicipales.....	163
12.13.1Protección de vías pecuarias.....	164
12.13.2Protección de carreteras.....	164