

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

CAPÍTULO 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

3.3.3. Sistemas de compensación	26
3.3.4. Sistema de cooperación	28
3.3.5. Sistema de expropiación	31
3.3.6. Sistema de ejecución forzosa	32
3.3.7. Cesiones obligatorias	33
3.3.8. Costes de la Urbanización	33
3.3.9. Conservación de la Urbanización	34
3.3.10. Derecho a edificar	35
Artículo 3.4. Condiciones para la actuación en la edificación	36
3.4.1. Condiciones generales	36
3.4.2. Tipos de obra	36
3.4.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos	37
Artículo 3.5 Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución	37
3.5.1. Actos sujetos a licencia	37
3.5.2. Régimen general	37
3.5.3. Procedimiento	37
3.5.4. Autorizaciones concurrentes	39
3.5.5. Caducidad y prórroga	40
3.5.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso	40
3.5.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial	41
3.5.8. Ordenes de ejecución	42
3.5.9. Declaración del estado ruinosos	42
3.5.10. Obra menor	42
3.5.11. Obra mayor	45

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS 46

Artículo 4.1. Regulación de usos	46
Artículo 4.2. Tipos de usos	46
4.2.1. Uso principal o característico	46
4.2.2. Uso compatible o admisible	46
4.2.3. Uso prohibido	47
Artículo 4.3. Clases de usos	47
Artículo 4.4 Uso residencial	47
4.4.1. Definición y categorías	47
4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene	47
Artículo 4.5. Uso terciario: Comercial, oficinas y hostelero	50
4.5.1. Definición y categorías	50
4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene	50
Artículo 4.6. Uso de aparcamiento	51
4.6.1. Definición y categorías	51
4.6.2. Condiciones	51
Artículo 4.7. Uso de equipamientos	52
4.7.1. Definición y categorías	52
4.7.2. Condiciones	53
4.7.3. Condiciones particulares	53
Artículo 4.8 Uso de industria y almacenes	53
4.8.1. Definición y categorías	53
4.8.2. Condiciones	54
Artículo 4.9 Uso de espacios libres y zonas verdes	55
4.9.1. Definición	55
4.9.2. Condiciones	56
Artículo 4.10 Uso de estaciones de servicio	56
4.10.1. Definición	56
4.10.2. Condiciones	56
Artículo 4.11 Uso de vías pecuarias	56
4.11.1. Definición	56
4.11.2. Condiciones	56

CAPÍTULO 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
Articulo 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. Perdida de aprovechamiento	107
7.5.4. Normas generales de protección	107
Articulo 7.6. Estudio de Incidencia Ambiental	108

CAPÍTULO 8. NORMATIVA DE LAS REDES PÚBLICAS 109

Articulo 8.1. Definición de las redes públicas	109
Articulo 8.2. Clases de redes públicas	109
Articulo 8.3. Calificación de las redes públicas	109
Articulo 8.4. Titularidad y régimen urbanístico	109
8.4.1. Titularidad	109
8.4.2. Regulación	110
Articulo 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

Articulo 10.1. Ámbito de actuación	135
10.1.1 Delimitación.....	135
10.1.2 División en sectores	135
Articulo 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

Artículo 10.3.	Obligaciones de los propietarios	137
Artículo 10.4.	Condiciones generales para su desarrollo	138
	10.4.1 Promotor	138
	10.4.2 Garantía	138
	10.4.3 Formulación y tramitación de los Planes Parciales	138
	10.4.4 Licencia de parcelación.....	138
	10.4.5 Paralización de expedientes	138
	10.4.6 Incumplimiento de obligaciones	138
	10.4.7 Entidades urbanísticas colaboradoras	139
	10.4.8 Disolución de las Juntas de Compensación.....	139
Artículo 10.5.	Aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas y planos de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.....	139
Artículo 10.6.	Coeficientes de homogeneización para el suelo urbanizable	140
Artículo 10.7.	Área de reparto y aprovechamiento unitario de reparto	140
Artículo 10.8.	Prioridades de desarrollo urbano.....	140

CAPÍTULO 11 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 141

Artículo 11.1.	Ámbito de aplicación y categorías	141
Artículo 11.2.	Régimen general	141
	11.1.1 Derechos y deberes de la propiedad del suelo.....	141
	11.1.2 Criterios de utilización	141
	11.2.3 Actos sujetos a licencia	141
	11.2.4 Normas concurrentes.....	142
Artículo 11.3.	Tramitación y documentación de los expedientes de calificación urbanística.....	142
Artículo 11.4.	Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento	144
	11.4.1 Objeto de los P. de Sectorización, P. Especiales y P. Actuación Especial....	144
	11.4.2 Determinaciones de los instrumentos de planeamiento. Desarrollo y delimitación de los Planes de Sectorización	145
Artículo 11.5.	Normas particulares para las construcciones e instalaciones	145
	11.5.1 Obras, instalaciones y edificaciones permitidas	145
	11.5.2 Condiciones comunes a la edificación	145
	11.5.3 Condiciones estéticas.....	147
	11.5.4 Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios	147
	11.5.5 Condiciones particulares de algunos usos	148
Artículo 11.6.	Parcelaciones	149
Artículo 11.7.	Estudios de Impacto Ambiental	149

CAPÍTULO 12 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 150

Artículo 12.1.	Ámbito de aplicación y categorías	150
	12.1.1 Ámbito de aplicación	150
	12.1.2 Categorías y definición	150
Artículo 12.2.	Régimen general del Suelo No Urbanizable de Protección	151
	12.2.1 Criterios de utilización. Facultades y deberes de la propiedad	151
	12.2.2 Usos admitidos y prohibidos	151
	12.2.3 Tratamiento de los expedientes de calificación urbanística	151
	12.2.4 Actos sujetos a licencia	151
Artículo 12.3.	Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento	152
Artículo 12.4.	Condiciones generales para las construcciones e instalaciones	152
	12.4.1 Obras, instalaciones y edificaciones permitidas	152
	12.4.2 Actuaciones sobre edificaciones existentes	152
	12.4.3 Condiciones comunes a la edificación	153
	12.4.4 Condiciones estéticas.....	154
	12.4.5 Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios	155
	12.4.6 Condiciones particulares de algunos usos	155
Artículo 12.5.	Parcelaciones	156
	12.5.1 Concepto de parcelación	156
	12.5.2 Carácter rústico	156
	12.5.3 Licencia municipal y autorización urbanística previa	156

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
12.13.1 Protección de vías pecuarias.....	164
12.13.2 Protección de carreteras	164