NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MORALZARZAL (MADRID)

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/01
Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Perdides Rivero

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROVISIONAL
PLENO
JULIO-2002 11/9/02

NORMAS URBANÍSTICAS

PROVISIONAL
PLENO
11/9/02

RELACIÓN DE DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL DOCUMENTO DE REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MORALZARZAL

TOMO 1º.

- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

TOMO 2º.

- INFORMACIÓN URBANÍSTICA, DIAGNÓSTICO Y AVANCE
- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
- CONDICIONES INTRODUCIDAS EN LA APROBACIÓN PROVISIONAL.
- CONDICIOENS INTRODUCIDAS PARA LA SEGUNDA INFORMACIÓN PÚBLICA.

TOMO 3º.

- NORMAS URBANÍSTICAS

TOMO 4º.

- PLANOS.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 11/6/01
Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Yerdiguez Rivero

PROVISIONAL
PLENO 19/7/01
11/9/02

PROVISIONAL
PLENO 9/9/02
11/9/02

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/01 Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

PLENO 19/9/01 11/9/02

PROVISIONAL PLENO 9/9/02 11/9/02

PROVISIONAL

TÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 1

CAPÍTULO 1.1 DIPOSICIONES GENERALES 1

Artículo 1.1.1 Concepto 1
Artículo 1.1.2 Naturaleza 1
Artículo 1.1.3 Objeto 1
Artículo 1.1.4 Ambito territorial de aplicación 1
Artículo 1.1.5 Vigencia 2
Artículo 1.1.6 Efectos 2
Artículo 1.1.7 Revisión de las Normas Subsidiarias 2
Artículo 1.1.8 Modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias 3
Artículo 1.1.9 Mediciones Definitivas 4
Artículo 1.1.10 Obligatoriedad 5
Artículo 1.1.11 Competencia 6

CAPITULO 1.2 DOCUMENTOS QUE COMPONEN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS 7

Artículo 1.2.1 Memoria Descriptiva y Justificativa 7
Artículo 1.2.2 Planos 7
Artículo 1.2.3 Normas Urbanísticas 9
Artículo 1.2.4 Memoria de participación 9
Artículo 1.2.5 Estudios complementarios 9
Artículo 1.2.6 Información Urbanística, Diagnóstico y Avance 10
Artículo 1.2.7 Valor relativo de los documentos 10

CAPITULO 1.3 CONTENIDO SUSTANTIVO PROPIO 11

Artículo 1.3.1 Elementos de ordenación y determinaciones de las NNSS que formando parte de su documentación se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general. 11

CAPITULO 1.4 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 12

Artículo 1.4.1 Instrumentos de desarrollo. 12
Artículo 1.4.2 Requisitos mínimos 12
Artículo 1.4.3 Ambitos de actuación. 14
Artículo 1.4.4 Sistemas de Actuación. 15
Artículo 1.4.5 Actos sujetos a licencia. 15
Artículo 1.4.6 Tira de cuerdas. 16
Artículo 1.4.7 Obras menores 16

Para hacer constar ... documento ... INICIAL
por PLENO 14/6/01
en fecha 11/9/02
Moralzarzal
Diligencia: PROVISIONAL
PLENO 19/7/01 11/9/02
PLENO 9/9/02 11/9/02
PROVISIONAL
El Secretario

TITULO 2º	CLASIFICACIÓN Y REGULACION DEL SUELO	18
CAPITULO 2.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	18
Artículo 2.1.1	Distintas Clases	18
CAPITULO 2.2	DETERMINACIONES	19
Artículo 2.2.1	Determinaciones en suelo urbano	19
Artículo 2.2.2	Determinaciones en suelo urbanizable	20
Artículo 2.2.3	Determinaciones en suelo no urbanizable	20
CAPITULO 2.3	REGULACION TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACION	22
Artículo 2.3.1	Parcelas de suelo urbano con ordenación existente	22
Artículo 2.3.2	Edificios y usos no legalizados	22
Artículo 2.3.3	Edificios y usos legalizados fuera de ordenación	22
Artículo 2.3.4	Edificios y usos no legalizados y fuera de ordenación	23
TITULO 3º	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	24
CAPITULO 3.1	DISPOSICIONES GENERALES	24
Artículo 3.1.1	Iniciativa	24
Artículo 3.1.2	Actuación en suelo urbano	24
Artículo 3.1.3	Ejecución de sistemas generales y locales	24
Artículo 3.1.4	Actuación en suelo urbanizable	25
Artículo 3.1.5	Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios	25
TITULO 4º	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS	28
Sección Primera:	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	28
CAPITULO 4.1	CONDICIONES DE LA PARCELA	28
Artículo 4.1.1	Parcela.	28
Artículo 4.1.2	Solar.	28
Artículo 4.1.3	Parcela mínima.	29
Artículo 4.1.4	Linderos.	29
CAPITULO 4.2	CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA	30
Artículo 4.2.1	Alineaciones oficiales.	30
Artículo 4.2.2	Alineaciones actuales.	30
Artículo 4.2.3	Rasantes.	30
Artículo 4.2.4	Rasantes oficiales	30
Artículo 4.2.5	Rasante actual.	31
Artículo 4.2.6	Rasante natural del terreno.	31
Artículo 4.2.7	Cerramientos.	31
Artículo 4.2.8	Plano de fachada	32
Artículo 4.2.9	Medianera	32

Diligencia:
Para hacer constar ... documento ha sido aprobado INICIAL
por PLENO
en fecha 14/6/01
Moralzarzal 11/9/02

PLENO 19/7/01 11/9/02

PROVISIONAL PLENO 9/9/02 14/9/02

PROVISIONAL

El Secretario

Artículo 4.2.10	Línea de edificación	32
Artículo 4.2.11	Edificación en línea	32
Artículo 4.2.12	Edificación fuera de línea	33
Artículo 4.2.13	Edificación remetida	33
Artículo 4.2.14	Retranqueo	33
Artículo 4.2.15	Separación entre edificaciones	33
Artículo 4.2.16	Edificación aislada.	33
Artículo 4.2.17	Edificación no aislada.	34
Artículo 4.2.18	Edificación entre medianeras.	34
Artículo 4.2.19	Edificación pareada.	34
CAPITULO 4.3	CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA	35
Artículo 4.3.1	Fondo edificable.	35
Artículo 4.3.2	Superficie ocupable.	35
Artículo 4.3.3	Superficie ocupada.	35
Artículo 4.3.4	Ocupación máxima de parcela.	35
Artículo 4.3.5	Espacio libre privado.	36
CAPITULO 4.4	CONDICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACION	37
Artículo 4.4.1	Altura de la edificación.	37
Artículo 4.4.2	Altura libre de pisos.	37
Artículo 4.4.3	Altura de pisos.	37
CAPITULO 4.5	CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES	38
Artículo 4.5.1	Habitación exterior.	38
Artículo 4.5.2	Habitación interior	38
Artículo 4.5.3	Habitación en segundas luces.	38
Artículo 4.5.4	Habitación vividera.	38
Artículo 4.5.5	Habitación no vividera	39
CAPITULO 4.6	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	40
Artículo 4.6.1	Superficie total edificada.	40
Artículo 4.6.2	Edificabilidad.	43
Artículo 4.6.3	Altura máxima	43
Sección Segunda	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	45
CAPITULO 4.7	REGULACION DE USOS	45
CAPITULO 4.8	TIPOS DE USOS	46
Artículo 4.8.1	Uso Característico.	46
Artículo 4.8.2	Uso Compatible.	46
Artículo 4.8.3	Uso Prohibido.	46
CAPITULO 4.9	CLASES DE USOS	47
Artículo 4.9.1	Uso Residencial	47
Artículo 4.9.2	Uso Terciario.	47

Diligencia:
Para hacer constar
documento ha ... INICIAL
por PLENO
en fecha 14/6/01
Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Santiago Perdices Rivero

PLENO 19/7/01 11/9/02 PROVISIONAL

PLENO 9/9/02 11/9/02 PROVISIONAL

Artículo 4.9.3	Uso de Aparcamiento	47
Artículo 4.9.4	Uso Dotacional	48
Artículo 4.9.5	Uso Productivo	48
Artículo 4.9.6	Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes	49
Artículo 4.9.7	Uso Agropecuario	49
CAPITULO 4.10	REGULACION DE LOS USOS	50
Artículo 4.10.1	Estándares funcionales	50
Artículo 4.10.2	Distancias mínimas de las instalaciones ganaderas	50
Artículo 4.10.3	Seguridad y accesibilidad	50
Artículo 4.10.4	Accesibilidad a las edificaciones	51
Artículo 4.10.5	Accesibilidad en edificios	51
Artículo 4.10.6	Iluminación y ventilación	52
Artículo 4.10.7	Evacuación de humos	52
Artículo 4.10.8	Instalaciones de acondicionamiento de aire	52
Artículo 4.10.9	Condiciones de acceso y aparcamiento	53
CAPITULO 4.11	USOS Y ALTURAS MINIMAS POR PLANTA	55
Artículo 4.11.1	Sótanos	55
Artículo 4.11.2	Planta baja	55
Artículo 4.11.3	Planta semisótano	56
Artículo 4.11.4	Planta piso	56
Artículo 4.11.5	Planta bajo-cubierta	57
CAPITULO 4.12	HABITABILIDAD	58
Artículo 4.12.1	Vivienda y apartamento	58
Artículo 4.12.2	Altura libre	58
Artículo 4.12.3	Situación de las viviendas y Obligatoriedad de vivienda exterior	59
Artículo 4.12.4	Condiciones de accesibilidad a las viviendas	59
Artículo 4.12.5	Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas	59
CAPITULO 4.13	BASURAS	61
Artículo 4.13.1	Depósito de Basuras	61
TITULO 5º.	NORMAS TECNICAS GENERALES DE URBANIZACION	62
CAPITULO 5.1	CONDICIONES DE CONTORNO	62
Artículo 5.1.1	Finalidad	62
Artículo 5.1.2	Grado de urbanización	62
CAPITULO 5.2	RED VIARIA PUBLICA	63
Artículo 5.2.1	Clasificación de la red viaria	63
Artículo 5.2.2	Condiciones de trazado	64
Artículo 5.2.3	Pavimentación y encintado	66
Artículo 5.2.4	Interferencia con las vías pecuarias	68

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/01
Moralzarzal 11/9/02

PLENO 19/7/01 11/9/02 — PROVISIONAL

PLENO 9/9/02 11/9/02 — PROVISIONAL

El Secretario

CAPITULO 5.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA	69
Artículo 5.3.1	Dotación	69
Artículo 5.3.2	Distribución	69
CAPITULO 5.4	EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACION	70
Artículo 5.4.1	Condiciones generales	70
Artículo 5.4.2	Diseño de redes subterráneas	71
CAPITULO 5.5	SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA	73
Artículo 5.5.1	Redes aéreas existentes	73
Artículo 5.5.2	Redes y acometidas de nuevo trazado	73
Artículo 5.5.3	Centros de Transformación	73
Artículo 5.5.4	Cálculo y características de las redes y sus canalizaciones	74
CAPITULO 5.6	ALUMBRADO PUBLICO	75
Artículo 5.6.1	Requerimientos luminotécnicos	75
Artículo 5.6.2	Características de los puntos de luz	75
Artículo 5.6.3	Características de la red	76
CAPITULO 5.7	TELEFONÍA	78
CAPITULO 5.8	RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS.	79
TITULO 6º.	NORMAS GENERALES DE PROTECCION	80
CAPITULO 6.1	CONDICIONES GENERALES	80
Artículo 6.1.1	Alcance y contenido	80
Artículo 6.1.2	Responsabilidades	80
CAPÍTULO 6.2	PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL	82
Artículo 6.2.1	Alcance y contenido	82
Artículo 6.2.2	Vertidos sólidos (basuras)	82
Artículo 6.2.3	Vertidos líquidos (aguas residuales)	83
Artículo 6.2.4	Vertidos gaseosos	84
Artículo 6.2.5	Contaminación acústica y vibratoria	84
Artículo 6.2.6	Clima artificial	86
Artículo 6.2.7	Protección contra incendio	87
Artículo 6.2.8	Desarrollo de actividades diversas	87
CAPITULO 6.3	PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO	88
Artículo 6.3.1	Articulación de la protección	88
Artículo 6.3.2	Régimen de usos	88
Artículo 6.3.3	Estructura y tipos de protección	88
Artículo 6.3.4	Protección individualizada de elementos	89
Artículo 6.3.5	Protección de zonas urbanas	90
Artículo 6.3.6	Protección de visualizaciones	90
Artículo 6.3.7	Actuaciones permitidas	90
Artículo 6.3.8	Ordenanza de conservación periódica de fachadas	93
Artículo 6.3.9	Ordenanza de atenuación y	

INICIAL PLENO 14/6/01 PROVISIONAL PLENO 19/7/01 11/9/02 PROVISIONAL PLENO 9/9/02 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Pedraz

	eliminación de impactos	93
TITULO 7º.	NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE	95
CAPITULO 7.1	AMBITO DE APLICACIÓN	95
Artículo 7.1.1	Ambito	95
CAPITULO 7.2	CATEGORIAS	95
Artículo 7.2.1	Categorías de suelo no urbanizable	95
Artículo 7.2.2	Suelo no urbanizable preservado	95
Artículo 7.2.3	Suelo no urbanizable especialmente protegido	96
CAPITULO 7.3	REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	97
Artículo 7.3.1	Carácter de las limitaciones	97
Artículo 7.3.2	Criterios de utilización	97
Artículo 7.3.3	Descubrimiento de elementos de interés cultural	97
Artículo 7.3.4	Degeneración de condiciones	98
Artículo 7.3.5	Normas concurrentes	98
Artículo 7.3.6	Carácter del planeamiento respecto al medio físico	98
CAPITULO 7.4	DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	100
Artículo 7.4.1	Desarrollo	100
Artículo 7.4.2	Planes Especiales	100
CAPITULO 7.5	PARCELACIONES RUSTICAS Y SEGREGACIONES	101
Artículo 7.5.1	Parcelaciones rústicas	101
CAPITULO 7.6	PREVENCION DE LAS PARCELACIONES URBANISTICAS	103
Artículo 7.6.1	Prohibición	103
CAPITULO 7.7	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE	105
Artículo 7.7.1	Actividades permitidas	105
Artículo 7.7.2	Obras, construcciones e instalaciones Vinculadas a explotaciones de naturaleza Agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga	106
Artículo 7.7.3	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos, o locales.	108
Artículo 7.7.4	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y las infraestructuras complementarias	

Diligencia
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO 14/6/01 en fecha 11/9/02 PROVISIONAL PLENO 19/7/01 11/9/02 PROVISIONAL PLENO 19/7/01 11/9/02
El Secretario

	al servicio de la carretera	110
Artículo 7.7.5	Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotaciones públicas	112
Artículo 7.7.6	Tramitación de solicitudes para información previa	115
Artículo 7.7.7	Solicitudes de licencias de construcción en suelo no urbanizable	116
Artículo 7.7.8	Actuaciones sobre edificaciones Existentes en suelo no urbanizable	117
Artículo 7.7.9	Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas	118
Artículo 7.7.10	Condiciones de excepción.	119
Artículo 7.7.11	Condiciones higiénicas y de seguridad.	120
Artículo 7.7.12	Condiciones Estéticas.	121
CAPITULO 7.8	DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE	122
Artículo 7.8.1	Categorías	122
Artículo 7.8.2	Tipos de suelo no urbanizable especialmente protegido	122
Artículo 7.8.3	Condiciones específicas para el suelo no urbanizable protegido	124
Artículo 7.8.4	Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido: Monte de utilidad pública	125
Artículo 7.8.5	Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido: monte preservado, masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas	125
Artículo 7.8.6	Condiciones específicas de los suelos no urbanizables especialmente protegidos: Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, Zonas A2, B1 y B2.	126
Artículo 7.8.7	Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés forestal y del suelo no urbanizable especialmente protegido enclaves y bordes en ladera en el Monte de Utilidad Pública Matarrubia	126
Artículo 7.8.8	Condiciones específicas para el sistema general vías pecuarias	127
Artículo 7.8.9	Normativa concurrente que supone	

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL
por: PLENO
en fecha: 14/6/01
Moralzarzal: 11/9/02
El Secretario
PLENO 19/7/01 11/9/02
PROVISIONAL PLENO 9/9/02 11/9/02
PROVISIONAL

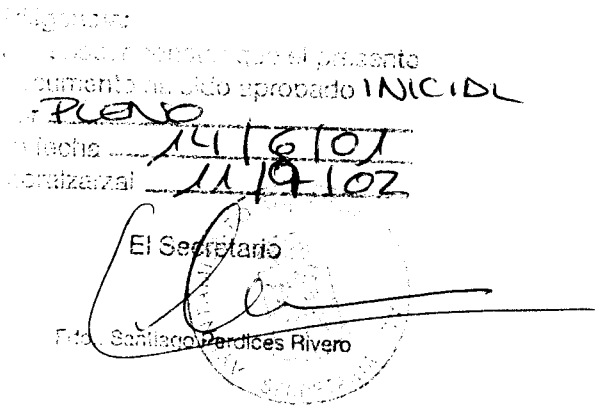
	una afección cautelar de protección	128
Artículo 7.8.10	Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces y riberas	128
Artículo 7.8.11	Condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ambiental	129
CAPITULO 7.9	DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION Y MEDIDAS PARA IMPEDIR SU CREACION.	131
Artículo 7.9.1	Definición de núcleo de población	131
Artículo 7.9.2	Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable	131
TITULO 8º	NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO	133
CAPITULO 8.1	CONDICIONES DE EJECUCION.	134
Artículo 8.1.1	Acciones Aisladas de Edificación (Actuaciones Asistemáticas).	134
Artículo 8.1.2	Actuaciones Sistemáticas.	134
CAPITULO 8.2	CONDICIONES DE USO.	136
Artículo 8.2.1	Usos característicos.	136
Artículo 8.2.2	Regulación de los usos compatibles y prohibidos.	137
CAPITULO 8.3	CONDICIONES DE VOLUMEN.	152
Artículo 8.3.1	ORDENANZA RMC - Residencial Multifamiliar en Manzana Compacta.	152
Artículo 8.3.2	ORDENANZA RU4 - Residencial Unifamiliar Agrupado.	160
Artículo 8.3.3	ORDENANZA RU3 - Residencial Unifamiliar Pareado.	165
Artículo 8.3.4	ORDENANZA RU2 - Residencial Unifamiliar Aislado	170
Artículo 8.3.5	ORDENANZA TAS - Talleres, Almacenes y Servicios.	175
Artículo 8.3.6	ORDENANZA DC, DCE, DCD, DCA, DCR - Dotaciones Comunitarias en sus cuatro categorías: Educativas, Deportivas, Administrativas-Asistenciales y Recreativas-Socioculturales.	178
Artículo 8.3.7	ORDENANZA COM - Comercio.	180
Artículo 8.3.8	ORDENANZA HOT - Hostelería.	183
Artículo 8.3.9	ORDENANZA INF - Infraestructuras.	185

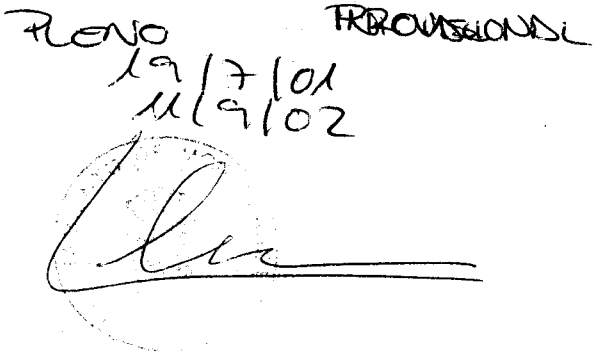
INICIAL PLENO 14/6/01 Mondalzazal 11/9/02
PLENO 19/7/01 11/9/02 PROVISIONAL
PLENO 9/9/02 11/9/02 PROVISIONAL
El Secretario

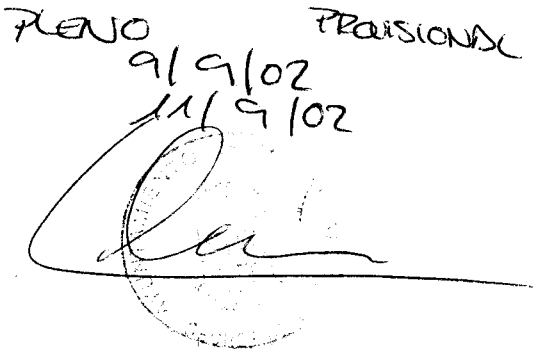
Artículo 8.3.10	ORDENANZA LUP - Suelo Libre de Uso y Dominio Público.	186
Artículo 8.3.11	ORDENANZA PK - Aparcamiento público.	186
Artículo 8.3.12	ORDENANZA PJP - Patio-Jardín Privado	187
Artículo 8.3.13	ORDENANZA OA, OE - Ordenación Aprobada, Ordenación Existente.	188
CAPITULO 8.4	UNIDADES DE EJECUCION	189
Artículo 8.4.1	Condiciones	189
CAPITULO 8.5	ACTUACIONES AISLADAS	190
Artículo 8.5.1	Condiciones	190
CAPITULO 8.6	AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	191
Artículo 8.6.1	Definición y normativa de aplicación	191
Artículo 8.6.2	Relación de APIs	191
Artículo 8.6.3	Variaciones en la normativa de las APIs que se introducen desde las NNSS	192
CAPITULO 8.7	AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO	193
Artículo 8.7.1	Denominación	193
Artículo 8.7.2	Relación de APEs	193
Artículo 8.7.3	Aprovechamiento medio las unidades de ejecución	193
CAPITULO 8.8	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ZONAS EN QUE SE DIVIDE EL SUELO URBANO	194
Artículo 8.8.1	Fichas de las zonas en que se divide el suelo urbano	196
CAPITULO 8.9	CONDICIONES ESTETICAS DEL SUELO URBANO	325
Artículo.- 8.9.1.-	Fachadas	325
Artículo.- 8-9-2.-	Medianerías	325
Artículo.- 8-9-3.-	Cubiertas	325
Artículo.- 8-9-4.-	Instalaciones en fachada	326
TITULO 9º.	NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE	327
CAPITULO 9.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN	327
Artículo 9.1.1	Delimitación	327
Artículo 9.1.2	División en Sectores	327
CAPITULO 9.2	CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. RÉGIMEN DEL SUELO	328
Artículo 9.2.1	Sistemas de Actuación	328
Artículo 9.2.2	Planes Parciales	328
Artículo 9.2.3	Unidades de ejecución	328
Artículo 9.2.4	Ejecución de infraestructuras y sistemas generales	329

Artículo 9.2.5	Obras y Proyectos de Urbanización	329
Artículo 9.2.6	Derecho a edificar	329
Artículo 9.2.7	Edificación y urbanización simultáneas	330
Artículo 9.2.8	Edificaciones de sistema general y local	331
Artículo 9.2.9	Parcelación	331
CAPITULO 9.3	OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	332
Artículo 9.3.1	Obligaciones	332
CAPITULO 9.4	CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA	334
Artículo 9.4.1	Promotor	334
Artículo 9.4.2	Garantías	334
Artículo 9.4.3	Plazos para desarrollar los Planes Parciales	334
Artículo 9.4.4	Licencia de parcelación	335
Artículo 9.4.5	Planes Parciales aprobados anteriormente	335
Artículo 9.4.6	Paralización de expediente	335
Artículo 9.4.7	Incumplimiento de obligaciones	336
Artículo 9.4.8	Entidades Urbanísticas colaboradoras	336
Artículo 9.4.9	Disolución de Juntas de Compensación	336
CAPITULO 9.5	CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS DISTINTOS SECTORES	338
Artículo 9.5.1	Condiciones comunes a todos los sectores	338
Artículo 9.5.2	Condiciones específicas	339
TITULO 10º:	NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO	356
CAPITULO 10.1	CONDICIONES GENERALES	356
Artículo 10.1.1	Definición	356
Artículo 10.1.2	Tipos y Grados de Protección. Clasificación	357
CAPITULO 10.2	NORMAS COMUNES DE PROTECCION	358
Artículo 10.2.1	Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra	358
Artículo 10.2.2	Obras permitidas según el grado de protección individualizada	364
Artículo 10.2.3	Deberes de los propietarios de los inmuebles	365
Artículo 10.2.4	Colaboración municipal y autonómica	365
CAPITULO 10.3	CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO	366
Artículo 10.3.1	Efectos de la catalogación	366
Artículo 10.3.2	Deberes de conservación de los bienes catalogados	366
Artículo 10.3.3	Conservación subsidiaria y expropiación forzosa	367
Artículo 10.3.4	Estado ruinoso de los bienes catalogados	367
Artículo 10.3.5	Infracciones	369

CAPITULO 10.4 MODIFICACIONES DEL CATALOGO..... 371
CAPITULO 10.5 CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS 372
Artículo 10.5.1 Relación de elementos protegidos..... 372
Artículo 10.5.2.- Relación de zonas urbanas protegidas 373
Artículo 10.5.3 Catálogo de bienes protegidos..... 380







Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL
por PLENO
en fecha 14/6/01
Moralzarzal 11/9/02

El Secretario
Fdo.. Santiago Perdices Rivero

PROVISIONAL
PLENO
19/7/01
11/9/02

NORMAS URBANISTICAS

TITULO 1º DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1.1 DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
20 SEP 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

Artículo 1.1.1 Concepto.

Las Normas Subsidiarias constituyen el instrumento de ordenación urbana integral del territorio municipal de Moralzarzal y, como tales, clasifican el suelo para la aplicación del régimen jurídico urbanístico correspondiente, establecen la estructura general y orgánica del territorio municipal integrada por los elementos constitutivos de los sistemas generales, zonifican el suelo en usos globales e intensidades y establecen la normativa urbanística general a la que ha de someterse todo el proceso.

Artículo 1.1.2 Naturaleza. 03.10.02 10.10.02

PROVISIONAL
PLENO
9/9/02
11/9/02

Su naturaleza jurídica es normativa.

Artículo 1.1.3 Objeto.

El objeto de las NNSS es la ordenación urbana del territorio municipal.

El objeto de las Normas Urbanísticas es el establecimiento de las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas y edificatorias a realizar en desarrollo de las Normas Subsidiarias de MORALZARZAL.

Artículo 1.1.4 Ambito territorial de aplicación

El ámbito territorial de aplicación de las NNSS lo constituye la totalidad del término municipal.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO 11/6/01 en sesión Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

PLENO PROVISIONAL 19/7/01 11/9/02

Artículo 1.1.5 Vigencia

Las NNSS entrarán en vigor conforme disponga la resolución de su aprobación definitiva que se publique en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid y tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Artículo 1.1.6 Efectos

Las NNSS son un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos del artículo 164 del Reglamento de Planeamiento y, a tal efecto, estará a disposición del público en el lugar y a las horas que señale la Corporación Municipal.

La ejecutividad conlleva que, una vez aprobadas definitivamente y entradas en vigor las NNSS, son de inmediata eficacia sus determinaciones.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

Artículo 1.1.7 Revisión de las Normas Subsidiarias

A los diez (10) años de vigencia de las NNSS, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

La revisión se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se da alguna de las circunstancias siguientes:

1) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de MORALZARZAL y que así lo disponga o lo haga necesario.

PLENO PROVISIONAL 9/9/02 11/9/02

2) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigiesen una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales o a infraestructuras básicas o ello fuere consecuencia de la propia evolución demográfica en el Municipio.

3) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de las NNSS en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria.

4) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las NNSS que den lugar a alteraciones que incidan de manera sustancial sobre la estructura general y orgánica del territorio del Municipio o sobre las determinaciones sustantivas que las caracterizan.

5) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Corporación Municipal.

Artículo 1.1.8 **Modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias**

Las modificaciones puntuales que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que obliguen a la elección de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones de elementos y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

1) La modificación deberá formularse con el grado de precisión de las propias NNSS.

2) No se considerarán modificaciones de elementos, sino errores materiales, las pequeñas alteraciones puntuales tanto de texto normativo como del grafismo de los planos que no impliquen una variación en la clasificación o calificación del suelo o de los preceptos establecidos en las Normas.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/01 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario

PLENO 19/7/01 PROVISIONAL 11/9/02

Las modificaciones se ajustarán a lo establecido en los artículos 46, 47, 49 y 50 de la Ley del Suelo de 1976, artículos 44 y 45 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y, además, a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

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

Artículo 1.1.9 Mediciones Definitivas

Con carácter previo a cada actuación se procederá a la medición topográfica exacta de las superficies afectas a la misma y sus diversas zonas y ello supondrá que:

1) El aprovechamiento urbanístico o cantidad de uso definitivo de un área edificable será la resultante de ajustar la establecida en las NNSS a las mediciones topográficas reales de las superficies de los ámbitos afectados.
2) El número de viviendas definitivo de un área edificable será el resultante de ajustar el que se establece en la Normativa de las NNSS a las mediciones topográficas reales de las superficies de los ámbitos afectados.
3) Obtenida la superficie por medición real del área objeto de actuación hecha "in situ" previa, en su caso, la fijación de la alineación oficial determinada en los planos, mediante la pertinente tira de cuerdas o deslinde, deberá quedar reflejada en acta suscrita por técnico municipal designado al efecto por la Corporación.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO en fecha 11/9/02 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Perales Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/01 Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

Fdo. Santiago Perdices Rivero

PLENO PROVISIONAL 19/7/01 11/9/02

Artículo 1.1.10 Obligatoriedad

1. Las Administraciones Central, Autonómica y Local, al igual que los particulares, vendrán obligados al cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones y estipulaciones de estas NNSS, una vez hayan entrado en vigor,
2. La obligatoriedad de las NNSS comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas en el artículo 134.1 de la Ley del Suelo de 1992.
3. Con carácter excepcional, siempre que concurran los requisitos que se exponen a continuación, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, o en el caso de zona de protección de carreteras, la Consejería de Transportes-Dirección Territorial de Carreteras- y el Ayuntamiento podrán, al amparo de lo previsto en el artículo 74.1 del Decreto de la Comunidad de Madrid 69/1983, de 30 de junio, en su relación con el artículo 17 de la Ley del Suelo de 1998, autorizar usos e instalaciones de carácter provisional.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 03.10.02 Madrid 10.10.02 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE DIRECCIÓN REGIONAL 20 SEP 2002 DOCUMENTO INFORMADO EL TÉCNICO INFORMANTE

Los requisitos a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se concretan en los puntos siguientes:

a) No dificultar la normal ejecución de las determinaciones de las NNSS y Planes que las desarrollen.

b) Su provisionalidad.

c) La autorización se otorgará a precario, debiendo cesar los usos y obras autorizadas en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, procediendo a su inmediata demolición, si así se hubiera acordado, sin derecho a indemnización.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO en fecha 9/9/01 Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

Fdo. Santiago Perdices Rivero

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/01 Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

PROVISIONAL PLENO 19/7/01 11/9/02

d) Será requisito indispensable para poder iniciar el ejercicio de los usos o las obras, formalizar en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización provisional, su naturaleza temporal, el carácter de los usos u obras autorizadas y el carácter no indemnizable de la revocación de la autorización, de la cesación de los usos y la demolición de las obras, así como la paralización de las posibles obras que a su amparo se estuvieran realizando. Los gastos que todo ello ocasionara serán de cuenta de la persona a cuyo favor se otorgó la autorización.

Artículo 1.1.11 Competencia

1. El desarrollo de las NNSS, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y los objetivos perseguidos, corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus propias competencias.
2. Corresponderá a los órganos competentes de las Administraciones Central, Autonómica o Local, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.
3. Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos Públicos facilitarán a las Corporaciones, Asociaciones y personas físicas o jurídicas su posible participación, en la forma y con los efectos previstos en la Ley del Suelo y Reglamentos y Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.
4. También podrán los particulares promover Planes de Ordenación y Proyectos para el desarrollo de las determinaciones de estas NNSS.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO en fecha 11/9/02 Moralzarzal

El Secretario

Diligencia.
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 1/1/6/01 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdines Rivero

PLENO 19/7/01 PROVISONAL 11/9/02

CAPITULO 1.2 DOCUMENTOS QUE COMPONEN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS

Las presentes NNSS constan de la documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

Artículo 1.2.1 Memoria Descriptiva y Justificativa

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación de las NNSS en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISONAL por PLENO en fecha 9/9/02 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdines Rivero

Artículo 1.2.2 Planos

- Plano nº 1. Clasificación del suelo del término municipal.
  A escala 1:25.000, clasifica la totalidad del suelo del término municipal. En él se grafían las tres clases de suelo y, en especial, los tipos y categorías de suelo no urbanizable.
- Plano nº 2. Estructura general y orgánica. Sistemas Generales. Delimitación de las clases y categorías del suelo.
  A escala 1:5.000 expresa el modelo físico resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, y refleja la dinámica de desarrollo de las NNSS. Constituye un plano sin eficacia ordenadora propia, que sirve de referencia para discernir, en caso de duda, sobre aquellas propuestas de modificación de las Normas Subsidiarias que puedan implicar su revisión.
  Además, clasifica el suelo del término municipal no incluido en el Parque del

Manzanares.

En él se grafían las tres clases de suelo y en especial las categorías y distintas protecciones en el suelo no urbanizable.

- Plano nº 3. Clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbanizable. (4 hojas).

  A escala 1:2.000, contiene la clasificación del suelo en la ciudad y su entorno sobre la base del plano de estructura general y orgánica. Como plano de ordenación prevalece sobre los demás planos en lo concerniente a la clase del suelo urbanizable.

- Plano nº 4. Clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbano. (12 hojas).

  A escala 1:1.000, recoge la parte de los sistemas generales pertenecientes a esta clase de suelo y el trazado de las alineaciones y rasantes de todo el viario, el régimen edificatorio y de usos pormenorizados propio de cada zona y los ámbitos del planeamiento remitido. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos en lo concerniente a la clase del suelo urbano.

- Plano nº 5. Niveles de ruido en ambiente exterior (1 hoja).

  A escala 1:5000, refleja en detalle los niveles de ruido en ambiente exterior en la situación previsible como resultado del desarrollo de las NNSS.

- Plano nº 6. Caudales de aguas negras y de aguas pluviales (3 hojas).

  A escalas 1:25000 y 1:5000, reflejan la topografía del municipio y las cuencas de escorrentía en que se ubica, y el cálculo justificativo de los caudales de aguas negras a conectar en los emisarios y colectores existentes por los nuevos desarrollos previstos en el suelo urbanizable.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 11/9/02 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario

PLENO PROVISIONAL 11/9/02 11/9/02

- Plano nº 7. Catálogo.

  A escala 1:1000, indica la situación de los elementos y áreas catalogadas y el grado de protección.

Artículo 1.2.3 Normas Urbanísticas

Constituye el cuerpo normativo específico del régimen del suelo y la ordenación urbanística sobre el Municipio de Moralzarzal. Prevalece sobre los restantes documentos de las NNSS para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico Estatal y Autonómico.

Artículo 1.2.4 Memoria de participación

Recoge los distintos aspectos y tiempos de la participación ciudadana durante la formulación de las NNSS. Incluye las conclusiones al período previo de participación ciudadana celebrado con asociaciones y entidades realizado por el equipo redactor, el informe de las sugerencias al Avance de Planeamiento habidas durante el período de participación ciudadana, y el informe de las alegaciones habidas durante el periodo de información pública del documento inicial.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO en fecha 11/9/02 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo.: Santiago Pérdices Pinero

Artículo 1.2.5 Estudios complementarios

Recoge el anexo justificativo de la cumplimentación del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 11/6/01 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario

PLENO 9/7/01 PROVISIONAL
11/9/02

Recoge el anexo justificativo de la cumplimentación del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Artículo 1.2.6 **Información Urbanística, Diagnóstico y Avance**

El resto de la documentación de las NNSS presenta un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas que en ellas se contienen. 03.10.02 10.10.02

Artículo 1.2.7 **Valor relativo de los documentos**

1. Como criterio general, cuando existan discrepancias entre dos normas o parámetros establecidos en el conjunto de documentos de las NNSS, prevalecerá siempre el más beneficioso para el interés general del municipio a juicio de la Corporación Municipal.
2. En el supuesto de discrepancia en las determinaciones establecidas entre planos, prevalecerá lo dispuesto en el plano más específico.
3. En el supuesto de discrepancia entre determinaciones establecidas entre planos de igual especificidad, prevalecerá lo dispuesto en el plano de mayor escala.
4. En el supuesto de discrepancia entre normas escritas y gráficas o numéricas, prevalecerá lo dispuesto en la norma escrita.
5. En el supuesto de discrepancia entre documentos normativos y la Memoria, prevalecerá lo dispuesto en los documentos normativos.
6. En el caso de discrepancia en relación con la delimitación de las vías pecuarias, prevalecerá la delimitación legalmente aprobada en su clasificación y deslinde.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO en fecha 9/9/02 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Olivero

CAPITULO 1.3 CONTENIDO SUSTANTIVO PROPIO

Artículo 1.3.1 Elementos de ordenación y determinaciones de las NNSS que formando parte de su documentación se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general.

Las determinaciones de las NNSS que, formando parte de su documentación, se corresponden por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general son aquellas que se refieren a:

1) Clasificación del suelo para la aplicación del régimen jurídico correspondiente.
2) Calificación del suelo en zonas de usos globales homogéneos así como sus cantidades o intensidades de uso.
3) Delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable.
4) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicos, y de equipamiento comunitario.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/01
Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO en fecha 19/7/01
Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO en fecha 11/9/02
Moralzarzal 11/9/02
El Secretario

CAPITULO 1.4 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 1.4.1 Instrumentos de desarrollo.

Los planes y proyectos a través de los que se pueden desarrollar las NNSS de Moralzarzal son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Planes de Reforma Interior.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL
por PLENO
en fecha 14/6/01
Moralzarzal 12/9/02
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdiees Rivero

PROVISIONAL
PLENO 19/7/01
11/9/02

Artículo 1.4.2 Requisitos mínimos.

Además de los requisitos generales que en cuanto a contenido y tramitación establecen la legislación aplicable y las Ordenanzas Municipales para cada uno de estos instrumentos de desarrollo del Planeamiento, en la aplicación de las NNSS de Moralzarzal serán obligatorios los siguientes requisitos mínimos:

Planes Especiales: en Suelo Urbano y Urbanizable la escala mínima de los Planos de Ordenación será el 1:500 sobre base topográfica específica.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL
por PLENO
en fecha 9/9/02
Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdiees Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/01 Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

Fdo. Santiago Perdices Rivero

PLENO PROVISIONAL 14/6/01 11/9/02

Planes Parciales y Planes de Reforma Interior: la escala mínima de los Planos de Ordenación será el 1:500 sobre base topográfica específica.

Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización: la escala mínima de los Planos de Ordenación y Proyecto será el 1:500 sobre levantamiento topográfico específico.

Proyectos de Obras Ordinarias: la escala mínima de los Planes de Proyecto será el 1:500 sobre levantamiento topográfico específico.

Proyectos de Reparcelación y Compensación: la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:500 sobre levantamiento topográfico específico.

Proyectos de Expropiación y Parcelación: en Suelo Urbano y Urbanizable la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:500 sobre levantamiento topográfico específico o sobre la base cartográfica municipal. En Suelo No Urbanizable la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:1000 sobre base topográfica específica.

Proyectos de Edificación: la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:100, incluyéndose un Plano de situación a escala mínima 1:1000 en Suelo Urbano y 1:5000 en Suelo No Urbanizable, sobre la base cartográfica de la Comunidad.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO en fecha 9/9/02 Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

Fdo. Santiago Perdices Rivero

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL
por PLENO
en fecha 19/7/01
Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

Fdo.: Santiago Perdices Rivero

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL
por PLENO
en fecha 19/7/01
Moralzarzal 11/9/02

Proyectos de Urbanización: además del requisito cartográfico anterior, a los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbano les serán de aplicación los requisitos que en cuanto a fijación del Plan de Etapas y Garantías económicas de su cumplimiento, son de aplicación en virtud de la legislación general a los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbanizable.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL
por PLENO
en fecha 19/7/01
Moralzarzal 11/9/02

Fdo.: Santiago Perdices Rivero

Artículo 1.4.3 **Ambitos de actuación.**

A los efectos de la delimitación de los ámbitos de actuación en la ejecución de las determinaciones del Planeamiento, las NNSS de Moralzarzal dividen la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable respectivamente en Polígonos agrupados en Zonas (Suelo Urbano) y Sectores (Suelo Urbanizable). Para cada uno de los Polígonos del Suelo Urbano y Sectores del Suelo Urbanizable de las NNSS de Moralzarzal se desarrolla una ficha independiente en la que se regulan en detalle sus Condiciones Específicas de Ejecución.

La ejecución de las determinaciones de las NNSS de Moralzarzal se realizará siempre por Unidades de Ejecución y/o Sectores completos salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales o de alguno de sus elementos, cuando se trate de actuaciones aisladas de urbanización, parcelación y/o edificación en Suelo Urbano, y cuando se trate de actuaciones aisladas de parcelación en Suelo Urbanizable. Los Polígonos del suelo Urbano y los Sectores del Suelo Urbanizable quedan así definidos como las Unidades de Ejecución (y, en su caso, los ámbitos del Suelo Urbano sujetos a desarrollo a través de Actuaciones Asistemáticas) de las NNSS de Moralzarzal, en los términos exactos en que estas unidades vienen reguladas en la legislación general.

Las zonas del Suelo Urbano son, en general, unidades territoriales sin función normativa a los efectos de la ejecución de las determinaciones del Planeamiento, salvo cuando se establezca lo contrario en las fichas específicas.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO 11/6/02 en fecha 11/9/02
Moralzarzal 11/9/02
El Secretario

PROVISIONAL
PLENO 19/7/01 11/9/02

Los sectores del Suelo Urbanizable se agrupan en Areas de Reparto a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo y de la aplicación del derecho de los propietarios a su cuota reglamentaria del mismo en los términos establecidos en la Ley 20/97 de la CAM.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
20 SET 2002
DOCUMENTO APROBADO

Artículo 1.4.4 **Sistemas de Actuación.**

Para cada uno de los Polígonos y Sectores en que las NNSS de Moralzarzal dividen el Suelo Urbano y Urbanizable del término, se establece el Sistema de Actuación en función del cual deberá de ejecutarse (Compensación, Cooperación o Expropiación) o bien establece la posibilidad de ejecutar las determinaciones de Planeamiento a través de Actuaciones Asistemáticas de Urbanización, Parcelación y/o Edificación.
La modificación del Sistema de Actuación de un Polígono y/o Sector se sujetará a las determinaciones que, para la delimitación de Polígonos y/o Unidades de Ejecución, establece la Legislación Urbanística.

03.10.02
10.10.02

Artículo 1.4.5 **Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.
Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.
Con carácter enunciativo y no limitativo, estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

1. La ejecución de los instrumentos para el desarrollo del Plan.
2. La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases incluso interiores a edificaciones, de reforma, de rehabilitación y/o de reparación.
3. La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y movimientos de tierras.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO 19/7/02 en fecha 11/9/02
Moralzarzal
El Secretario

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 11/6/02 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario

PLENO 19/7/01 11/9/02 PROVISIONAL

4. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados por el Ayuntamiento como ruina inminente.
5. La ejecución de las obras y/o instalaciones complementarias.
6. La primera utilización y ocupación de los edificios de instalaciones en general, así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.
7. La corta de árboles integrados en masas.
8. La colocación de carreteras de propaganda visibles desde los espacios públicos.
9. El cerramiento y vallado de fincas.

Artículo 1.4.6 Tira de cuerdas.

Las NNSS de Moralzarzal establecen las alineaciones oficiales del Dominio Público (viario y espacios libres) en la totalidad del Suelo Urbano a escala 1:1000.

Todas las licencias de actos que puedan afectar a las alineaciones oficiales del Dominio Público tendrán su plena ejecutoriedad y validez condicionadas a la realización previa por parte de los Servicios Técnicos Municipales de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales afectadas.

Artículo 1.4.7 Obras menores.

Se considerarán obras menores y, en consecuencia, no precisarán para la obtención de licencia de Proyecto Técnico Completo, aquellas que cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de ningún edificio o instalación.
- Que no comprometan, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico sean fáciles de definir documentalmente sin necesidad de un Proyecto Técnico Completo.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO en fecha 9/9/02 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Peñalver Rivero

En particular se considerarán obras menores y, en consecuencia, no precisarán de Proyecto Técnico para la obtención de licencia, las siguientes:

- La realización de construcciones auxiliares dedicadas a almacenaje que no superen ninguno de los siguientes parámetros:
- ancho máximo: 3,5 metros.
- superficie construída máxima en planta: 20 m2.
- número de plantas: una.
- altura máxima de alero: 2,40 metros.
- altura máxima de cumbrera: 3,00 metros.
  - La realización de estanques y piscinas que no superen ninguno de los siguientes parámetros:
- profundidad máxima del vaso: 1,70 metros.
- superficie máxima en planta: 20 m2.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL
por PLENO
en fecha 14/6/01
Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

PLENO PROVISIONAL
19/7/01
11/9/02

PLENO PROVISIONAL
9/9/02
11/9/02

TITULO 2º CLASIFICACIÓN Y REGULACION DEL SUELO

CAPITULO 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.1 Distintas Clases

El territorio del término municipal se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, a los efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, y de acuerdo con el artículo 7 de la Ley del Suelo de 1998.

La clasificación del suelo se delimita en los planos de Proyecto denominados "Clasificación de Suelo" a las siguientes escalas:

1. Para todo el territorio municipal, E: 1/10.000.
2. Para el ámbito de los núcleos urbanos y sus áreas de expansión, E: 1/5.000, 1/2.000 y 1/1000.

Diligencia.
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 11/6/01 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Pedraces Rivero

PLENO PROVISIONAL 19/7/01 11/9/02

PROVISIONAL PLENO 9/9/02 11/9/02

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/02 Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

Fdo.: Santiago Perdices Rivero

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO en fecha 19/7/02 Moralzarzal 11/9/02

CAPITULO 2.2 DETERMINACIONES

Artículo 2.2.1 Determinaciones en suelo urbano

Para el suelo clasificado como urbano por las Normas se delimita su perímetro, definiendo de forma pormenorizada su ordenación física, extendida a:

1. Zonificación del suelo urbano en función de las distintas calificaciones planteadas:
   a) Red viaria y aparcamientos públicos de superficie.
   b) Espacios libres y zonas verdes de uso y dominio públicos.
   c) Zonas deportivas, de recreo y expansión de titularidad pública o privada.
   d) Equipamiento docente y cultural de carácter público o privado.
   e) Equipamiento asistencial y sanitario de carácter público o privado.
   f) Servicios públicos.
   g) Infraestructuras.
   h) Areas residenciales.
   i) Areas industriales.
2. Delimitación de Unidades de Ejecución para el reparto de beneficios y cargas resultantes del planeamiento, principalmente en aquellas áreas en que sea necesaria la reserva de suelos dotacionales y /o zonas verdes, así como la cesión y ejecución de las obras de urbanización de la red viaria y las demás infraestructuras de urbanización.
3. Delimitación de Areas de Planeamiento Incorporado, en aquellas áreas con planeamiento de desarrollo vigente y en fase de gestión y ejecución, Planes Parciales, que se incorporan a las NNSS.
4. Deslinde de los suelos urbanos con y sin urbanización consolidada.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO en fecha 11/9/02 Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

Fdo.: Santiago Perdices Rivero

Artículo 2.2.2 **Determinaciones en suelo urbanizable**

Para el suelo clasificado como urbanizable, se delimita su perímetro y se definen, de forma globalizada, las siguientes determinaciones:

1. División del suelo urbanizable en sectores para su desarrollo mediante Planes Parciales, con asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos.
3. Regulación en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas, del régimen general de cada uno de los usos globales de suelo en intensidad de uso global, y establecimiento de las características de los sistemas generales adscritos a los sectores y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, los Planes Especiales.
3. Delimitación de las áreas de reparto correspondientes al ámbito territorial de los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión, de acuerdo con el artículo 1, apartados 2 y 3 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de Madrid.
4. Cálculo del aprovechamiento tipo en cada área de reparto, de acuerdo con el artículo 2, apartado 3 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de Madrid.

Artículo 2.2.3 **Determinaciones en suelo no urbanizable**

Se delimitan sobre el mismo las áreas que son objeto de protecciones específicas y las áreas preservadas de la urbanización.

El suelo no urbanizable está sujeto a lo estipulado en los artículos 19 a 21 de la Ley del Suelo de 1998, y en el Título VI de la Ley 9/95 de Medidas de Madrid.

No obstante, y con independencia de lo anterior, cualquier actuación en esta clase de suelo estará a lo dispuesto en las Normas específicas que para él se establecen en este documento.

Serán vinculantes los conceptos y parcelas mínimas fijadas por el Decreto 65/1989, de 11 de Mayo, y Orden 701/92, de 9 de Marzo, en virtud de la cual la parcela mínima en secano se establece en treinta mil (30.000) metros cuadrados, en regadío en siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados y para los considerados monte en trescientos mil (300.000) metros cuadrados.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/01
Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

Fdo.: Santiago Perdices Rivero

PLENO PROVISIONAL
19/7/01
11/9/02

PLENO PROVISIONAL
9/9/02
11/9/02

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/01 Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

Fdo.: Santiago Perdices Rivero

PROVISIONAL PLENO 19/7/01 11/9/02

CAPITULO 2.3 REGULACION TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACION

Artículo 2.3.1 Parcelas de suelo urbano con ordenación existente

Los edificios cuyas condiciones urbanísticas sobrepasen ligera o sustancialmente las previstas por las presentes NNSS para los nuevos desarrollos de tipologías semejantes, se incorporan al nuevo planeamiento con las condiciones urbanísticas existentes de hecho, sin que ninguno de ellos se declare fuera de ordenación.

Artículo 2.3.2 Edificios y usos no legalizados

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NNSS que no sean contrarios a sus determinaciones y que no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación.

En el proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por las NNSS y la legislación general, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.

PLENO 9/9/02 11/9/02 PROVISIONAL

En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ningún tipo en estos edificios.

Artículo 2.3.3 Edificios y usos legalizados fuera de ordenación

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NNSS que sean contrarios a alguna de sus determinaciones y dispongan de la correspondiente licencia urbanística, se regirán por las siguientes condiciones:

1.- no se permitirán obras de ampliación, o cambio de uso contrarias a las determinaciones de las Normas.

2.- se permitirán obras de reconstrucción y mantenimiento de los edificios e instalaciones incluidos en la licencia, siempre que no impliquen la necesidad de renovar la licencia de apertura de un uso contrario a las determinaciones

de uso de las Normas.

Artículo 2.3.4 **Edificios y usos no legalizados y fuera de ordenación**

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NNSS que sean contrarios a sus determinaciones y no dispongan de la correspondiente licencia se regirán por las siguientes condiciones:

1.- sólo se autorizarán obras y actuaciones destinadas a garantizar:

a) la seguridad de personas y bienes

b) la salubridad, ornato, conservación y consolidación del inmueble,

c) la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio, y

d) la integridad del dominio público.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL por PLENO en fecha 14/6/01 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario

PLENO PROVISIONAL 12/7/01 11/9/02

PROVISIONAL
PLENO 9/9/02 19/9/02

PLENO 14/6/01 INICIAL
11/9/02

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL
por PLENO
en fecha 19/7/01
Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo.. Santiago Perdices Rivero

TITULO 3º EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 3.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1 Iniciativa

La iniciativa para la ejecución de las determinaciones de las NNSS corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación, a la Administración del Estado, a la Autonómica, al Ayuntamiento, a las Entidades Urbanísticas especiales y a los particulares, en los términos establecidos en la Ley del Suelo, el Reglamento de Gestión Urbanística y las Leyes 9/95 de Medidas y 20/97 de Medidas Urgentes de la Comunidad de Madrid y la Ley de Disciplina Urbanística también de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3.1.2 Actuación en suelo urbano

Para la gestión de las NNSS en suelo urbano, a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, la actuación en unidades de ejecución tendrá como sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la libre elección que la Administración actuante podrá efectuar de acuerdo con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 9/95 de Medidas de Madrid.

Artículo 3.1.3 Ejecución de sistemas generales y locales

Los terrenos destinados por las NNSS a sistemas generales o sistemas locales, y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante ocupación directa, por cesión obligatoria y gratuita, o por expropiación forzosa.

PLENO 9/9/02
11/9/02

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado (INICIAL PLENO 19/7/01 PROVISIONAL 11/9/02)
por PLENO
en fecha 14/6/01
Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

Artículo 3.1.4 Actuación en suelo urbanizable

Los Planes Parciales podrán ejecutarse delimitando una o varias unidades de ejecución en las que se establecerá el sistema de actuación al efecto.

Sin perjuicio de la libre elección que la Administración actuante pueda efectuar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 9/95 de Medidas de Madrid, para la ejecución del planeamiento se considera preferente el de compensación.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL
por PLENO
en fecha 9/9/02
Moralzarzal 11/9/02

El Secretario

Artículo 3.1.5 Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios

1. Cesiones.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos en los términos que resulten de estas NNSS y de los instrumentos de planeamiento y gestión que se formulen en su desarrollo.

03.10.02
10.10.02

En todo caso se considerarán de cesión obligatoria todas las reservas de suelo correspondientes a los sistemas locales y generales adscritos a los sectores y unidades de ejecución establecidos en estas NNSS en el suelo urbanizable.

En el suelo urbano comprendido en unidades de ejecución, los propietarios de suelo cederán aprovechamiento a la Administración conforme lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes de la CAM y a lo establecido en las presentes NNSS en relación con el grado de consolidación de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano. Los propietarios de suelo urbanizable, tras el cumplimiento de todos sus deberes urbanísticos de cesión equidistribución y urbanización podrán adquirir, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8, apartado 2 de la misma Ley, el noventa (90) por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integre la unidad de ejecución. El restante diez (10) por ciento del aprovechamiento tipo corresponde al Ayuntamiento.

Las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración Local o actuante se entenderán realizadas de hecho y derecho en la forma y en el momento establecido al efecto por el Reglamento de Gestión Urbanística.

Diligencia:
Para hacer constar que el documento ha sido aprobado por PLENO INICIAL en fecha 19/6/01 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

PLENO PROVISIONAL 19/7/01 11/9/02

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y las construcciones e instalaciones autorizadas en ellos, no podrán destinarse a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las establecidas en el artículo 20 de la Ley del Suelo de 1998, complementadas por las dispuestas en los artículos 50 a 53 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

2.- Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

A los efectos del adecuado cumplimiento, por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas reguladas en el Reglamento de Gestión Urbanística, sino también las de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de régimen local, el caso de actuaciones aisladas, con imposición de contribuciones especiales o de asociaciones de régimen general, en otros casos.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL por PLENO en fecha 9/9/02 Moralzarzal 11/9/02
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En el sistema de ejecución forzosa, la Comisión Gestora conforme los artículos 80 y 92 de la Ley 9/95 de Medidas de Madrid.

b) La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes Planes Parciales, se lleve a cabo a través de Proyectos de

obras ordinarias de urbanización con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

c) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de unidades de ejecución en suelo urbanizable o de posibles operaciones de reforma interior, pueden contar, de acuerdo con lo que determine el Plan de desarrollo a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

Diligencias:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL
por PLENO
en fecha 14/6/01
Mondragón 11/9/02

El Secretario

Santiago Perdices Rivero

PLENO PROVISIONAL
19/1 → 101
11/9/102

Diligencias:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONAL
por PLENO
en fecha 9/9/02
Mondragón 11/9/02

El Secretario

Santiago Perdices Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIAL
por PLENO
en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal 11 SET 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

PLENO PROVISIONAL
19 JUL. 2001

TITULO 4º NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

Sección Primera: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Estas Normas Generales tiene por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares y específicas de cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado
por PLENO PROVIS.
en fecha 9 SET 2002
Moralzarzal 11 SET 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

CAPITULO 4.1 CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 4.1.1 Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

Artículo 4.1.2 Solar.

Son aquellas parcelas de suelo urbano que, además, cumplen las siguientes condiciones:

a) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

b) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a que dé frente.

c) Tener señaladas las alineaciones en los Planos de Ordenación de las NNSS o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Diligencia:
Para hacer constar que el
documento ha sido aprobado
por PLENO INICIAL
en fecha 14 JUN 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

PLENO PROV.
19 JUL 2002

Artículo 4.1.3 **Parcela mínima.**

Es la establecida en las Normas Urbanísticas Particulares y Específicas, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen las NNSS, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas y/o edificatorias inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos dimensionales. Se exceptúan de esta condición aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las NNSS.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 4.1.4 **Linderos.**

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la(s) vía(s) pública(s) que sirve(n) de acceso a la parcela, se clasifican en:

- Lindero frontal: aquél que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).
- Lindero posterior, testero o trasero: linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.
- Linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente
documento ha sido aprobado
por PLENO PROV.
en fecha - 9 SET
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que
documento ha sido aprobado
por PLENO INIC
en fecha 14 JUN 2
Moralzarzal

El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

PLENO PROV.
19 JUL 2002
11 SEP 2002

CAPITULO 4.2 CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 4.2.1 Alineaciones oficiales.

Son las líneas que se fijan como tales en los Planos de Ordenación de las NNSS, en los Planes Parciales o Especiales y en los Estudios de Detalle que redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales públicos y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO REGIONAL
20 SEP 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

Artículo 4.2.2 Alineaciones actuales.

Son las realmente existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

DOCUMENTACION A QUE SE
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
03.10.02
Madrid 10.10.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

PLENO PROV.
-9 SEP
11 SEP 2002

Artículo 4.2.3 Rasantes.

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

Artículo 4.2.4 Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

A los efectos de la regulación urbanística de las rasantes de parcelas, se definen como rasantes oficiales de las parcelas privadas las existentes en la fecha de entrada en vigor del Planeamiento Municipal.

Las rasantes oficiales de las parcelas sólo se podrán alterar a través de actuaciones

asistemáticas de edificación y/o de obras ordinarias de urbanización en más menos 25 cm en cada uno de sus puntos, y por una única vez, sin perjuicio de su posible reordenación a través del correspondiente Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

La alteración de las rasantes oficiales de parcela por encima del umbral de 25 cm por una única vez regulado en el párrafo anterior, se tramitará, en su caso, a través del correspondiente Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

Artículo 4.2.5 **Rasante actual.**

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las NNSS no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

Artículo 4.2.6 **Rasante natural del terreno.**

Es la correspondiente al perfil del terreno.

Artículo 4.2.7 **Cerramientos.**

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán de cumplir las siguientes condiciones:

- Suelo Urbano:
  - . En los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público tendrán un cerramiento macizo de ciento veinte (120) centímetros de altura máxima, cuyo acabado exterior será de piedra granítica de acabado tosco, de enfoscado blanco o de la gama de los tierras, y/o de ladrillo visto o bloque para visto, excepto en la zona de aplicación de la Ordenanza Estética del Casco Tradicional en la que estos dos

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INIC en fecha 14 DIC 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario

PLENO PROV 19 JUL 2001

últimos acabados (ladrillo visto y bloque para visto) están prohibidos.

. En los linderos entre parcelas tendrán un cerramiento macizo de doscientos cuarenta (240) centímetros de altura máxima.

. En el polígono ganadero los cerramientos a vía pública o entre linderos podrán tener un cerramiento macizo de doscientos ochenta (280) centímetros de altura máxima, siendo el acabado exterior a vía pública de enfoscado blanco o de la gama de los tierra.

- Suelo Urbanizable y No Urbanizable:

. Los cerramientos macizos no podrán tener una altura superior a un (1) metro, siendo sus acabados exteriores e interiores de piedra granítica de acabado tosco y/o de enfoscado blanco o de la gama de los tierra.

Artículo 4.2.8 **Plano de fachada**

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes ni vuelos en fachada.

Artículo 4.2.9 **Medianera**

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV en fecha 3 OCT 2002
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario

Artículo 4.2.10 **Línea de edificación**

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

Artículo 4.2.11 **Edificación en línea**

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 19 JUL 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Pinedo

Artículo 4.2.12 Edificación fuera de línea

Se denomina al caso en el que la línea de edificación es exterior a la alineación oficial, es decir, al caso en el que dicha alineación corta la superficie edificada.

Artículo 4.2.13 Edificación remetida

Se denomina al caso en el que la línea de fachada es interior a la alineación oficial.

Artículo 4.2.14 Retranqueo

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto de la alineación oficial, o respecto de uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueos a testero, y retranqueos laterales o medianeros.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 4.2.15 Separación entre edificaciones

Es la menor distancia, medida en metros, entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía o espacio público.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 19 JUL 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Pinedo

Artículo 4.2.16 Edificación aislada.

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las parcelas colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

Artículo 4.2.17 **Edificación no aislada.**

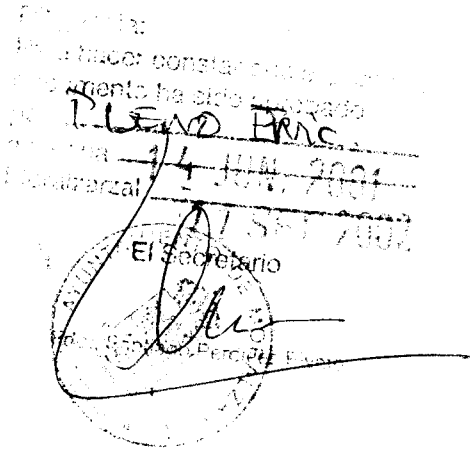
Se incluyen en este concepto los supuestos no incluidos en el apartado anterior. Engloba la edificación entre medianeras, la edificación pareada y la edificación agrupada.

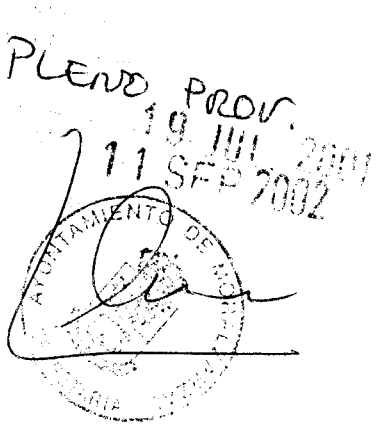
Artículo 4.2.18 **Edificación entre medianeras.**

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene dos o más de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente.

Artículo 4.2.19 **Edificación pareada.**

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene uno de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente y presenta condiciones de exenta en el resto.





Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 19 SET 2002
Moralzarzal
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

CAPITULO 4.3 CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA

Artículo 4.3.1 Fondo edificable.

Es la dimensión máxima, en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior, o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 4.3.2 Superficie ocupable.

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en las Normas Particulares y Específicas.

La superficie ocupable sobre rasante viene determinada por la alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable cuando este exista, por la ocupación que se admita en planta baja, por los retranqueos a linderos y por la separación entre edificaciones, en su caso.

La superficie ocupable bajo rasante, denominada como planta de sótano, se entiende que abarca a toda la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales, incluyendo los espacios libres correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos y entre edificaciones.

Artículo 4.3.3 Superficie ocupada.

Es la comprendida en el perímetro restultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los cuerpos y elementos salientes.

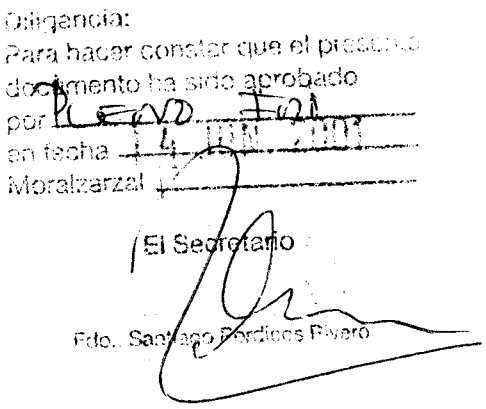
Artículo 4.3.4 Ocupación máxima de parcela.

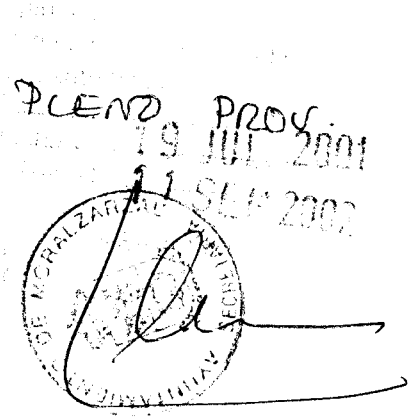
Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación (sobre rasante), y la superficie total

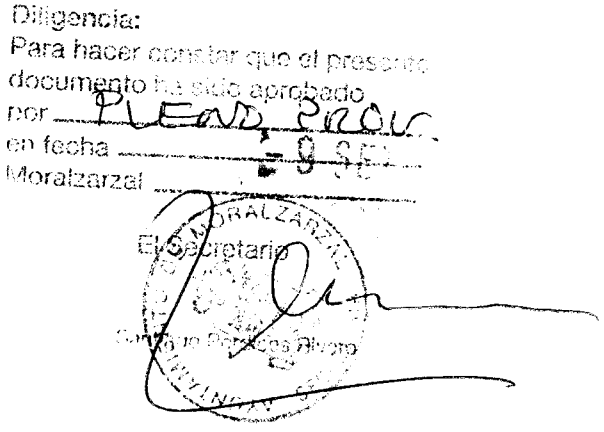
de la parcela.

Artículo 4.3.5 **Espacio libre privado.**

Son espacios libres privados, los terrenos interiores a una parcela y no ocupables por la edificación en aplicación de la ocupación máxima y/0 de la ordenanza de Patio y Jardín Privado. En estos espacios libres privados de parcela, se podrán disponer jardines e instalaciones deportivas descubiertas, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso, no autorizándose movimientos de tierras que alteren las rasantes naturales del terreno en más de 30 cm (en relleno o desmonte) en el punto más alterado sin la previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle en la que se garantice la audiencia a los posibles afectados colindantes.







CAPITULO 4.4 CONDICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACION

Artículo 4.4.1 Altura de la edificación.

Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior de la cornisa del alero de cubierta.

También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja, y excluidos los sótanos y la planta bajo-cubierta cuando es admitida por la ordenanza de aplicación.

Artículo 4.4.2 Altura libre de pisos.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 4.4.3 Altura de pisos.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Diligencia:
Para hacer constar que el documento ha sido aprobado por PLENO PROV.
en fecha 19 JUL. 2001
Moralzarzal
El Secretario

PLENO PROV. 19 JUL. 2001 - 7 SEP 2001

Diligencia:
Para hacer constar que el documento ha sido aprobado por PLENO PROV.
en fecha - 9 SET. 2002
Moralzarzal
El Secretario

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INIC.
en fecha 14
Moralzarzal

PLENO PROV.
19 JUL. 2001
11 SEP 2002

CAPITULO 4.5 CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

Fdo. Santiago Perdices Rivero

Artículo 4.5.1 Habitación exterior.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las condiciones establecidas en las Condiciones Generales de Uso y, además, cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público.

b) Dar a un patio de parcela de carácter privado que cumpla las condiciones específicas correspondientes a los patios.

Artículo 4.5.2 Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior.

Artículo 4.5.3 Habitación en segundas luces.

Es la que, siendo interior, está incorporada especialmente a una habitación exterior o a una galería con la que se conecta mediante una embocadura diáfana de dimensión superior al 30% de la superficie útil de la pieza interior, y con una distancia entre el plano exterior de embocadura y el plano exterior de la fachada superior a un tercio del fondo medio de la habitación en segundas luces.

Artículo 4.5.4 Habitación vividera.

Es toda aquella habitación exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria y duradera de personas.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV.
en fecha
Moralzarzal

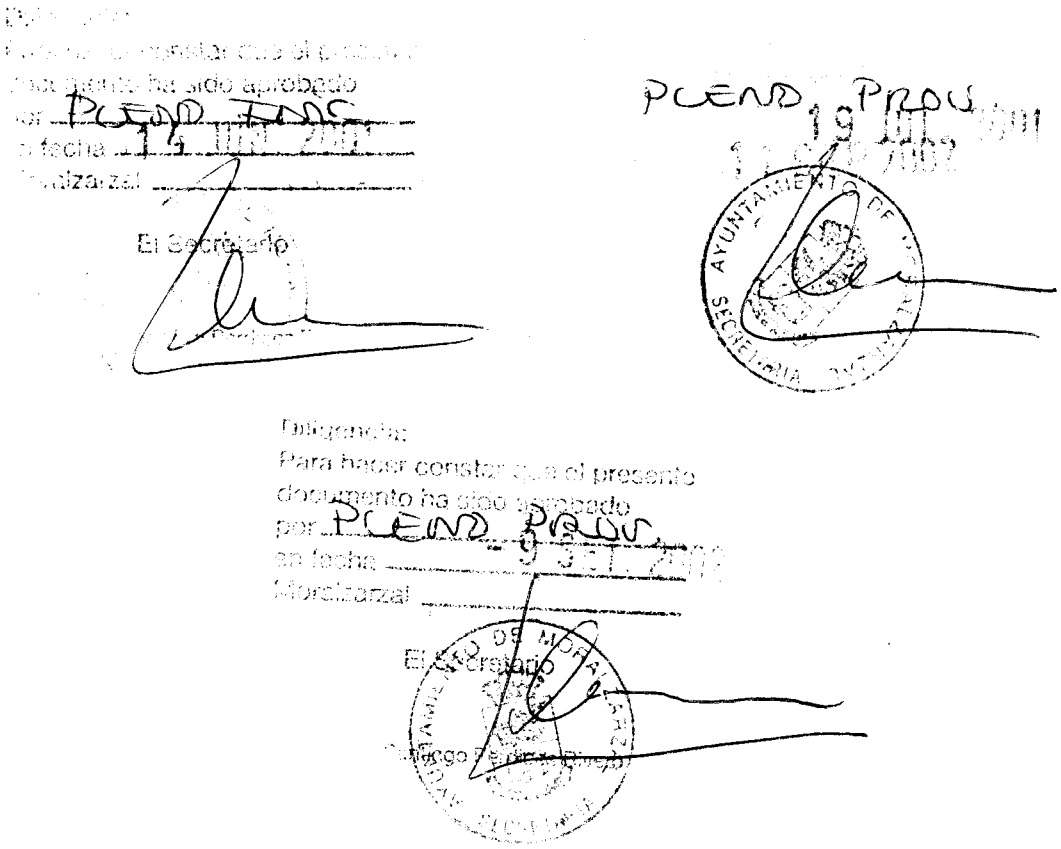
El Secretario

Fdo. Santiago Perdices Rivero

Artículo 4.5.5 **Habitación no vividera.**

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y armarios, así como los aseos y cuartos de baño.



Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado
PLENO INIC.
Fecha 14 JUN 2001
Moralzarzal

PLENO PROVIS.
19 JUL. 2001
11 SEP 2002

CAPITULO 4.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 4.6.1 Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

Las plantas de sótano o semisótano no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como:

a) Almacenes afectados a los usos del edificio en planta baja.

b) Garajes.

c) Trasteros de las viviendas del edificio.

d) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes.

03.10.02
10.10.02

La parte de la planta baja dedicada a garaje computará en un 50% de su extensión como superficie total edificada, cuando esté al servicio de las viviendas del edificio o de la parcela. En este caso se inscribirá en el Registro de la Propiedad como carga o limitación de uso de la parte correspondiente en la planta baja, su necesario destino a garajes afectos a las viviendas u otros usos compatibles de la edificación.

Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas no computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada. Se considera como planta diáfana aquella carente de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y que carezcan de cualquier tipo de cerramientos. En ningún caso se permitirá la utilización de las plantas diáfanas como garajes o aparcamientos.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a los efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

- cuerpos salientes cerrados: 100%
- cuerpos salientes semicerrados: 50%
- cuerpos salientes abiertos: 25%

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROVIS en fecha 9 SET 2002
Moralzarzal

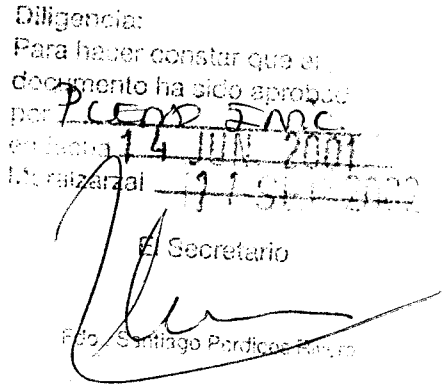
El Secretario

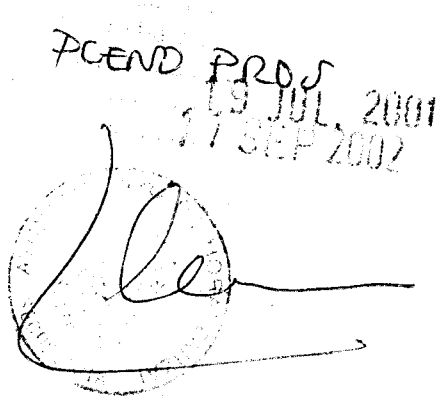
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

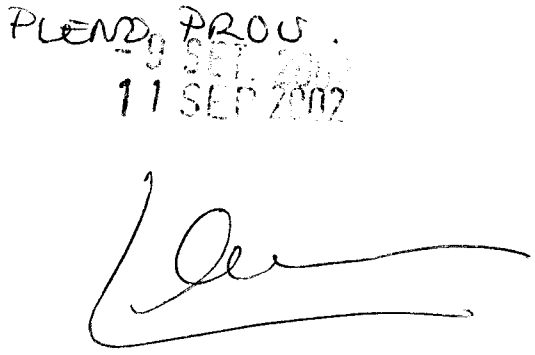
Las terrazas entrantes computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 50% de su superficie, medida desde el plano exterior de fachada y hasta el plano interior de fachada.

Las terrazas entrantes en planta de bajo-cubierta no computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada.

Las superficies edificadas en planta bajo-cubierta computarán en un 100% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada.





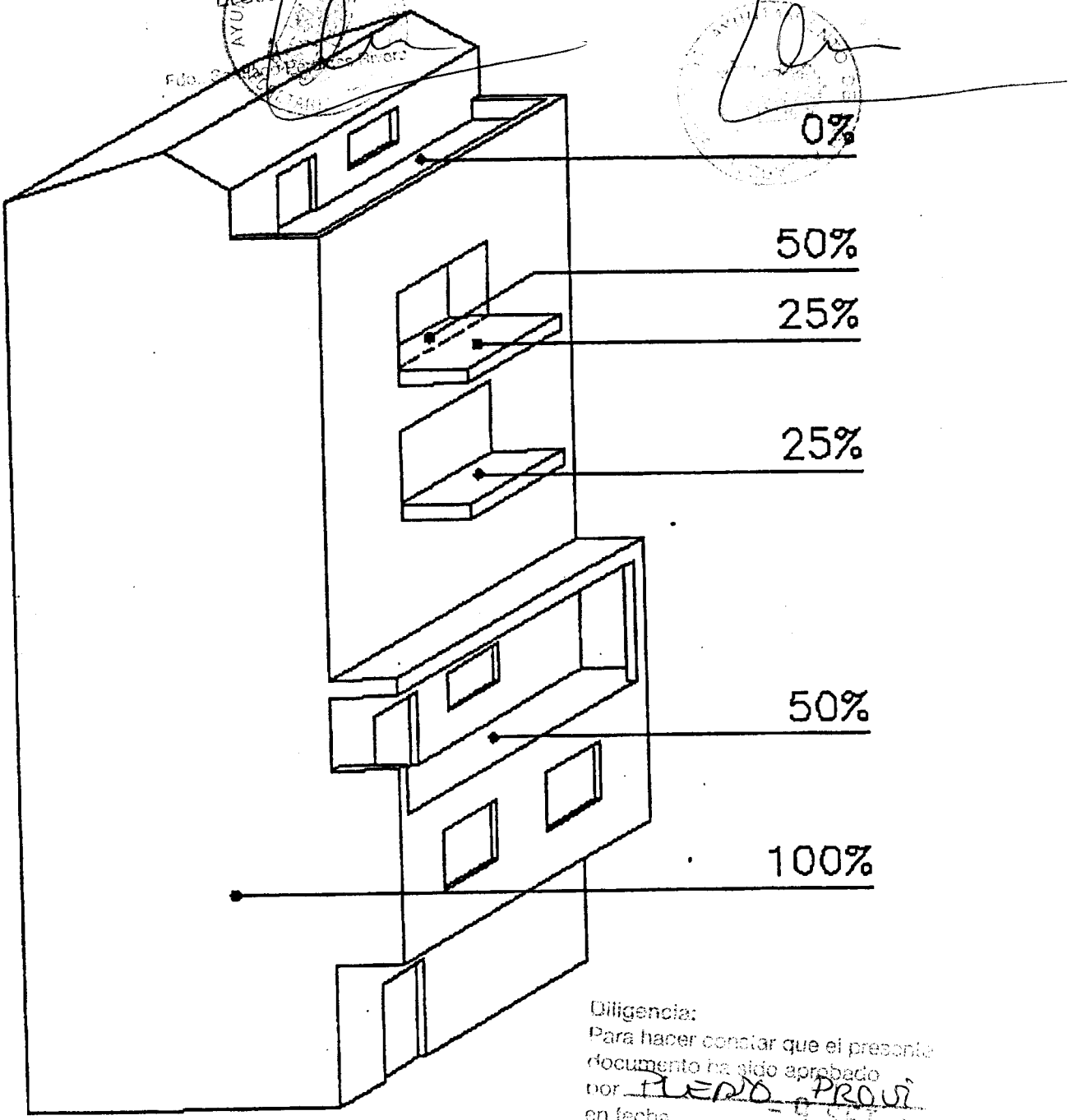


Diligencia:
Para hacer constar que el presente
documento ha sido aprobado
por PLENO INIC.
en fecha 11 SEP 2001
Moralzarzal

El Secretario

Fdo.

PLENO PROV.
19 JUL. 2001
11 SEP 2001



Diligencia:
Para hacer constar que el presente
documento ha sido aprobado
por PLENO PROV.
en fecha 9 OCT
Moralzarzal

El Secretario

Fdo.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno Prov. en fecha 19 JUL 2001
Moraizarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Pardices Rivero

PLENO PROV.
19 JUL 2001
11 SEP 2002

Artículo 4.6.2 **Edificabilidad.**

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados por metro cuadrado, resultante de dividir la superficie máxima edificable asignada por las NNSS a una parcela por la superficie de la misma. La edificabilidad podrá ser bruta o neta según se aplique a las parcelas catastrales actuales o a las parcelas resultantes de la ordenación fijada en las NNSS.

Artículo 4.6.3 **Altura máxima.**

Es la mayor altura de la edificación, expresada en metros y en número de plantas, asignada por las NNSS a cada parcela.

La determinación del punto de la fachada en el que se medirá la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía.

Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor o menor cota es menor de un (1) metro, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.

Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de un (1) metro, se dividirá la línea de fachada en el mínimo número de tramos iguales para que, en cada uno de estos tramos, los desniveles de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no superen esta medida de un (1) metro. Cada tramo de línea de fachada así definido será

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por Pleno Prov. en fecha 19 SEP 2002
Moraizarzal
El Secretario
Fdo.: Santiago Pardices Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que el
documento ha sido aprobado
por PLENO 4 JUN. 2001
en fecha
Moralzarzal
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

PLENO PROV
19 JUL. 2001

independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a las rasantes respectivas, y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.

En las esquinas, las alturas máximas así determinadas para cada uno de los dos frentes de fachada, regularán la edificación en una banda igual al fondo edificable correspondiente a cada alineación, permitiéndose en el cuadrilátero de esquina definido por la intersección de las dos bandas de fondos edificables, aplicar la altura máxima que justifique el proyecto como más conveniente para la organización del edificio y para la imagen urbana de la esquina resultante.

c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. En el caso de que dos bandas de fondos edificables común, para esta superficie edificable se aplicará, de las dos alturas máximas correspondientes, la que justifique el proyecto como más conveniente para la organización del edificio, siempre que, al menos en fondos de seis metros desde cada alineación, se mantengan las alturas máximas correspondientes a las respectivas fachadas.

Los fondos edificables que se citan en cada uno de los subapartados b) y c) tendrán la misma dimensión.

Diligencia:
Para hacer constar que el
documento ha sido aprobado
por PLENO PROV.
en fecha
Moralzarzal
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

Sección Segunda CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 4.7 REGULACION DE USOS

Las NNSS que regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada ordenanza.

En el Suelo Urbanizable se determinan para cada sector los usos característicos, debiendo los correspondientes Planes Parciales establecer la regulación pormenorizada de los mismos.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo los usos permitidos.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO EXTR. en fecha 14 JUN 2001
Moralzarzal
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

PLENO PROV. 13 JUN 2001
17 SEP 2002

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha - 9 SET 2002
Moralzarzal
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

20 SEP 2002

CAPITULO 4.8 TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso característico, uso complementario o uso prohibido.

Artículo 4.8.1 Uso Característico.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Artículo 4.8.2 Uso Compatible.

Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso característico.

Artículo 4.8.3 Uso Prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

Diligencia.
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal
El Secretario
Fdo. Santiago Perdines Rivero

PLENO PROV. 19 JUN. 2001

PLENO PROV. SET. 2001

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INIC. en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal 4 SEP 2002

PLENO PROV 19 JUL. 2002 4 SEP 2002

Fdo. Santiago Perdices Rivero

CAPITULO 4.9 CLASES DE USOS

Artículo 4.9.1 Uso Residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento familiar en forma permanente o temporal.

Se establecen dos categorías en función de que se trate bien de edificios multifamiliares en los que varios alojamientos familiares cuentan con un acceso común a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado, o bien de edificios unifamiliares en los que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

En el uso residencial unifamiliar se establecen a su vez tras subcategorías según se trate de edificios unifamiliares aislados pareados o agrupados.

Artículo 4.9.2 Uso Terciario.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población y/o a las empresas. Se establecen las siguientes categorías: despachos profesionales, comercio minorista, hostelería, oficinas y servicios en general.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. SET. 2002 en fecha
Moralzarzal 4 SEP 2002
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

Artículo 4.9.3 Uso de Aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las plantas baja o sótano de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, en los espacios libres privados o en zonas acotadas del viario público y, excepcionalmente, de los espacios libres de uso y dominio público.

Artículo 4.9.4 Uso Dotacional.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado tales como escuelas,

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INIC. en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal 11 SEP 2001
El Secretario

PLENO APROV. 19 JUL. 2001

guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, teatros, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales, edificios público-administrativos, etc.
Se establecen las siguientes categorías: educativo, deportivo, administrativo-asistencia y recreativo-sociocultural.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO APROV. en fecha - 9 OCT. 2001
Moralzarzal 11 OCT. 2001
El Secretario

Artículo 4.9.5 **<u>Uso Productivo</u>.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas y productos semielaborados o elaborados, como al almacenamiento de los mismos y como a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.
Se establecen las siguientes categorías: talleres, talleres artesanos, almacenes e industria. La condición que permite clasificar a los usos productivos en la categoría de talleres o de industria se define en base a la potencia instalada al servicio de la producción: por encima de los 50 Kw de potencia instalada para la producción (esto es, sin contar iluminación y termoregulación) se considerará a los efectos del planeamiento como industria, mientras que por debajo de los 50 Kw se considerará como taller.
Por su parte, los talleres artesanos se definen, a los efectos del planeamiento, como aquellos talleres que cumplen concurrentemente las siguientes tres condiciones:

- que el titular de la actividad no emplee a más de tres trabajadores,
- que la actividad no ocupe más de 150 m2 construidos, y,
- que la actividad no figure en el Nomenclátor anexo a la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).

Las instalaciones se someterán a las determinaciones establecidas en la Calificación Ambiental o, en su caso, en la Declaración de Impacto Ambiental.
Será de obligado cumplimiento la Ley 10/1993, de vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Artículo 4.9.6 **Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos, cabinas de teléfono, paradas de autobús, etc.) sin que para ello precisen de edificabilidad alguna, siempre que estas construcciones no superen las siguientes condiciones:

- superficie máxima: 20 m2
- altura máxima de alero: 2,40 m
- altura máxima de cumbrera: 3,00 m
- ocupación máxima del espacio libre: 5%

Artículo 4.9.7 **Uso Agropecuario.**

Corresponde a todos aquellos espacios e instalaciones destinadas a actividades agrícolas o ganaderas, así como al almacenamiento de materias primas relacionadas con estos usos.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 19 JUL. 2001
Moralzarzal 9 SET. 2002
El Secretario
Santiago Perdices Rivero

PLENO PROV. 19 JUL. 2001

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha -9 SET. 2002
Moralzarzal
El Secretario

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INI en fecha 14 JUN 2001 Moralzarzal 11 SEP 2002

PLENO PROV 19 JUL 2001 11 SEP 2002

CAPITULO 4.10 REGULACION DE LOS USOS

Fdo.: Santiago Pardices Rivero

Artículo 4.10.1 Estándares funcionales.

En general, todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan en los apartados siguientes.

20 SEP 2002 DOCUMENTO INFORMADO

Artículo 4.10.2 Distancias mínimas de las instalaciones ganaderas.

Las instalaciones y edificios dedicados a la cría y/o estabulación de animales que no se localicen en el Polígono Ganadero (P0-Z12 del Suelo Urbano del Núcleo de Moralzarzal), solo podrá ubicarse en Suelo No Urbanizable y deberán situarse a más de 200 metros de los límites del Suelo Urbano y Urbanizable del término y, en su caso, de los términos limítrofes.

Quedan exceptuadas de esta regulación las instalaciones domésticas no comerciales de cría y/o refugio de animales de compañía que, en cualquier caso, no deberán producir molestias a los vecinos colindantes.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 03.10.02 Madrid, 10.10.02 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LACEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

Artículo 4.10.3 Seguridad y accesibilidad.

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, apartados de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. 9 SET. 2002 en fecha Moralzarzal

El Secretario

Fdo.: Santiago Pardices Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO 14 JUL 2001 en fecha 14 JUL 2001
Moralzarzal
El Secretario

PLENO 19 JUL. 2001

Artículo 4.10.4 **Accesibilidad a las edificaciones.**

El acceso a las edificaciones y locales podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes colindantes con un ancho mínimo de cuatro metros.

Artículo 4.10.5 **Accesibilidad en edificios.**

Con independencia de las Normas Particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, todos los edificios, a excepción de los unifamiliares, deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad:

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO - 9 SET. 2002 en fecha PLENO 4 SET. 2002
Fdo. Santiago Perdices Rivero

- Portales.

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo, desde la calle hasta el acceso a la escalera principal, de 2,4 metros, y la altura libre no será inferior a 2,40 metros. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 metros.

- Escaleras, rellanos y pasillos.

Las escaleras comunes a varias viviendas deben de tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1 m2 por planta, pudiendo reducirse la ventilación correspondiente a 400 cm2. Sin embargo, también se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 0,75 metros.

Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro, y la altura mínima será, en cualquier punto, superior a 2,20 metros. Cada tramo de escalera

Diligencia:
Para hacer constar que el pre...
documento ha sido aprobado
por PLENO INIC
en fecha 14 JUN 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002

PLENO PROV
19 JUL 2001
11 SEP 2002

entre rellanos no podrá tener más de 18 peldaños.La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura del edificio. La altura de la contrahuella será igual o inferior a 19 cm y el ancho de huella mayor o igual a 25 cm.

Artículo 4.10.6 Iluminación y ventilación.

Cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm del suelo.

Artículo 4.10.7 Evacuación de humos.

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de las conducciones del edificio. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables.

Para hacer constar que el present...
por PLENO PROV
Moralzarzal
El Secretario
Perdices Rivero

Artículo 4.10.8 Instalaciones de acondicionamiento de aire.

Los apartados de aire acondicionado en plantas bajas y sótanos ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación.

La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m3 de local por cada m2 de patio.

Cuando sean imposibles las condiciones anteriores, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución en fachada , de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, y que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc... En cualquier caso, estas ventilaciones excepcionales de aire acondicionado a vía pública en fachada de planta baja estarán

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

situadas al menos a 2,80 metros de la rasante de la calle.

Artículo 4.10.9 **Condiciones de acceso y aparcamiento.**

Los garajes con más de tres plazas y acceso directo a vía pública dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso/salida y espera de 3,5 metros de longitud por 2,5 metros de anchura.

El número de plazas de aparcamiento en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 24 m2 por coche. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos serán de 2,20 metros por 4,5 metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones fijadas en los gráficos siguientes según el sistema de distribución de las plazas empleado. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

La altura libre mínima de los garajes será de 2,20 metros.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18%, y las rampas en curva la del 16%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de giro, medido también en la línea media, será igual o superior a seis metros.

El nivel de iluminación será como mínimo de 20 lux en el recorrido entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

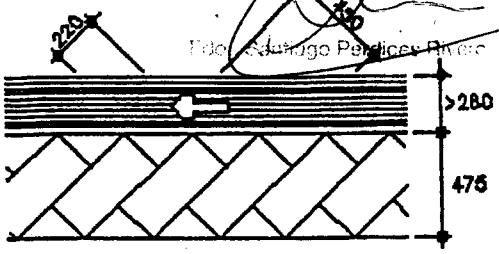
La ventilación garantizará una renovación de seis volúmenes/hora.

Diligencia:
Para hacer constar que el pre
documento ha sido aprobado
por PLENO PROV.
en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

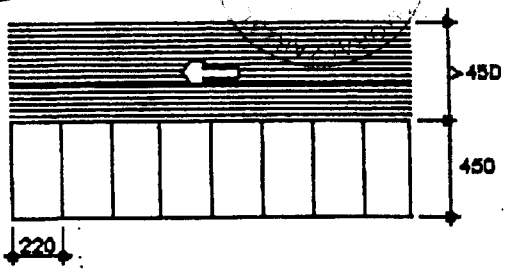
PLENO PROV.
9 SEP. 2002
11 SEP 2002

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INIC.
en fecha 14 JUN 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

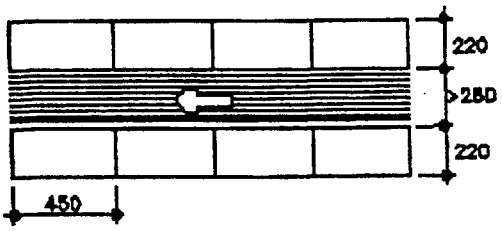
PLENO PROV 19 JUL 2001
11 SEP 2002



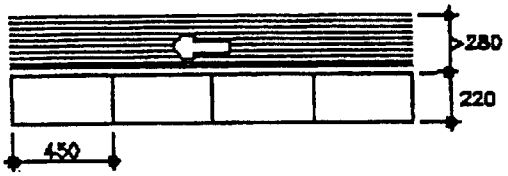
APARCAMIENTO EN ANGULO -45°



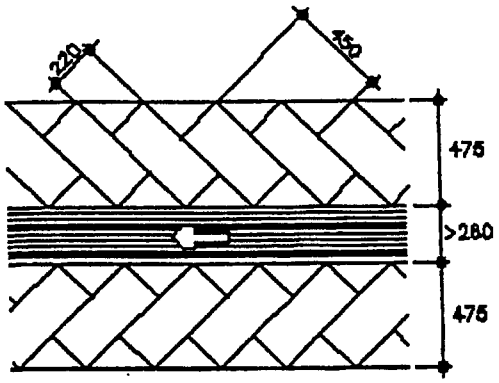
APARCAMIENTO EN BATERIA -90°



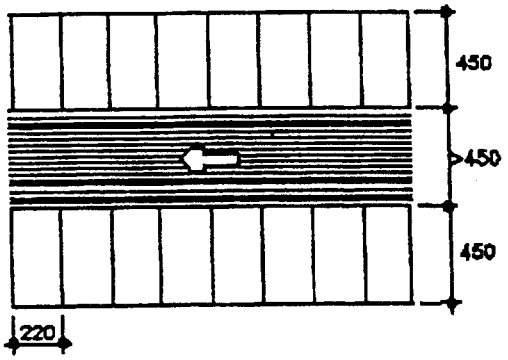
DOBLE APARCAMIENTO EN LINEA



APARCAMIENTO EN LINEA



DOBLE APARCAMIENTO EN ANGULO -45°



DOBLE APARCAMIENTO EN BATERIA -90°

Cotas en cm.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV
en fecha 9 SET. 2002
Moralzarzal
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INIC en fecha 14 JUN 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Santiago Fernández Rivero

PLENO PROV. 19 JUL 2001

11 SEP 2002

CAPITULO 4.11 USOS Y ALTURAS MINIMAS POR PLANTA

Artículo 4.11.1 Sótanos.

Se define como sótano aquella planta en la que la altura desde la rasante de la línea de edificación al plano inferior del forjado de techo es menor de 1,20 metros en todos los puntos de su superficie.

En sótanos sólo se admite como uso característico independiente el de aparcamiento.

Los usos en sótano vinculados a usos característicos residenciales, terciarios, dotacionales y productivos ubicados en planta baja o piso, no podrán dispones de habitaciones o locales vivideros, destinándose pues exclusivamente a almacén, instalaciones y aseos.

Estos usos de almacén vinculado a otros usos en planta baja, y los demás usos posibles, serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.

En los sótanos se prohíbe cualquier actividad vinculada al uso agropecuario.

La altura libre mínima de la planta sótano en los nuevos edificios será de 2,20 metros.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV en fecha 9 SEP
Moralzarzal
El Secretario

UNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
20 SEP 2002
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

Artículo 4.11.2 Planta baja.

Se define como planta baja aquella planta menos elevada del edificio en la que ninguno de los puntos del plano de piso se encuentra a más de 1 metro por debajo de la rasante de la línea de edificación.

En planta baja se permiten, con carácter general, todos los usos, dentro de las limitaciones zonales establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares y Específicas y en los Planos de Ordenación.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE CONTRAE EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO
03.10.02
10.10.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INRL en fecha 14 JUN 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

PLENO INRL 19 JUN 2001
11 SEP 2002

La altura libre mínima de la planta baja en los nuevos edificios nunca será inferior a 2,60 metros en el caso de usos comerciales, oficinas, dotaciones comunitarias, industria, talleres y almacenes. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en el Capítulo 4.12.

En todos los casos será de obligado cumplimiento las Normas Técnicas Supramunicipales que regulan las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos y, en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos.

Artículo 4.11.3 Planta semisótano.

Las planta semisótano se definen como aquellas que tienen condiciones de altura respecto de rasante intermedias a las de planta sótano y baja.

Quedan prohibidas en los nuevos edificios.

En los ya existentes, las condiciones de uso serán, en su caso, las correspondientes a las plantas sótano.

Artículo 4.11.4 Planta piso

Los usos permitidos se regulan en las Normas Urbanísticas Particulares.

La altura mínima de las plantas piso en los nuevos edificios no será inferior a 2,40 metros en el caso de usos diferentes al de residencia familiar. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en el Capítulo 4.12.

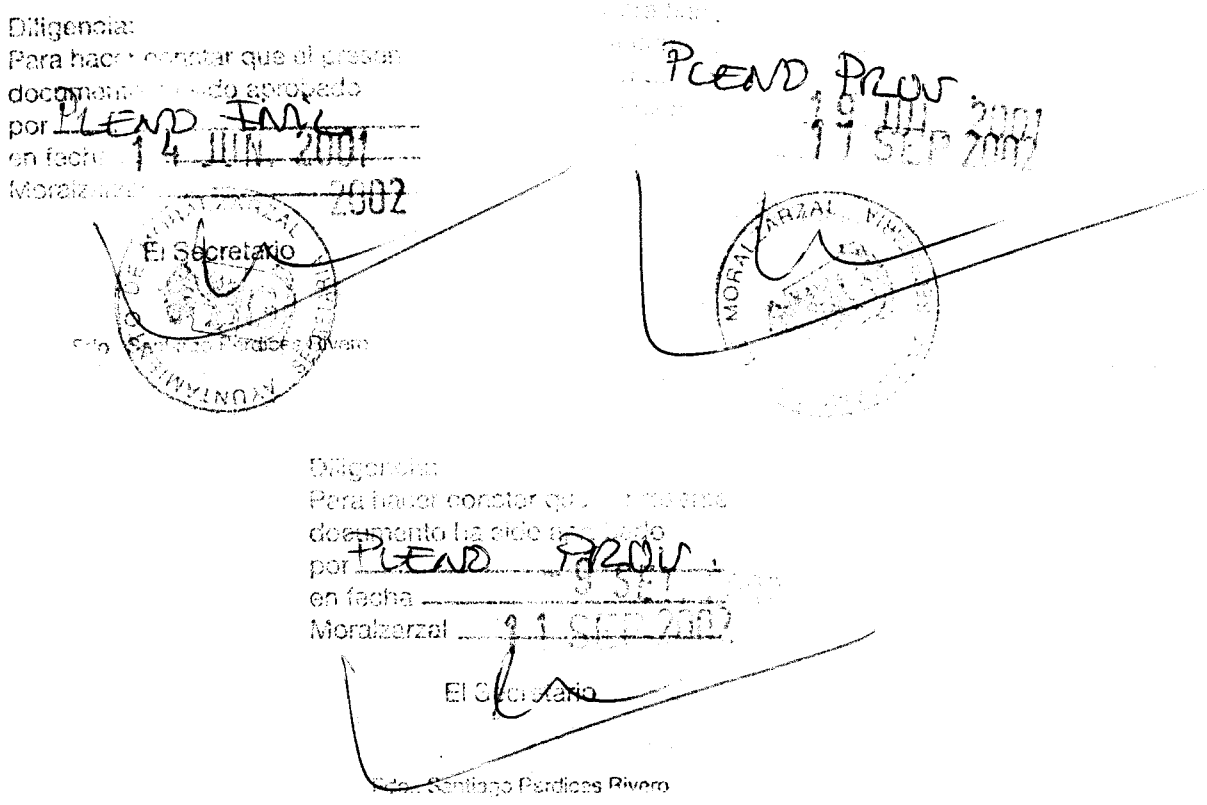
En todos los casos serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas Supramunicipales que regulan las alturas libre mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INRL en fecha 11 SEP 2002
Moralzarzal
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

Artículo 4.11.5 **Planta bajo-cubierta.**

En la planta bajo-cubierta solo se permite el uso residencial, el de almacén no independiente afecto a un uso en la planta baja o piso inferior correspondiente, el de despacho profesional, el de alojamientos hostelero y el de taller artesano.

En las plantas bajo-cubierta utilizables para viviendas, los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán un mínimo de 1,20 metros de altura libre, regulándose el resto de las condiciones de altura libre mínima en el Capítulo 4.12.



Diligencia:
Para hacer constar que el ...
documento ha sido aprob...
por PLENO ENUS
en fecha 14 JUN 2001
Moralzarzal

PLENO APROV 19 JUL 2001
11 SEP 2002

El Secretario

CAPITULO 4.12 - HABITABILIDAD

Artículo 4.12.1 Vivienda y apartamento.

Toda vivienda se compondrá de estancia-comedor, dormitorio doble, cocina, cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje, y no podrá tener una superficie útil inferior a 50 m2.

Se entenderá por apartamento, aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor (que puede llevar incorporada la cocina), cocina (que puede ir incorporada a la estancia-comedor), cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 30 m2 y menor de 50 m2.

En todo edificio de viviendas de nueva construcción se establece un tope en la proporción de apartamentos en relación al total de unidades familiares residenciales previstas en el edificio, fijándose este tope en un 30% del total a partir de un mínimo de 3 apartamentos por edificio que se admiten en cualquier caso.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente
documento ha sido aprobado
por PLENO APROV
en fecha
Moralzarzal

El Secretario

Artículo 4.12.2 Altura libre.

En general, la altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 15% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos rehabilitados, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros, admitiéndose igualmente hasta un 15% de la superficie útil con altura inferior, pero siempre superior a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos en la planta bajo-cubierta, se admitirán alturas entre 1,20 y 1,90 metros en una superficie que no sobrepasará el 20% de su superficie útil, y alturas entre 1,90 y 2,20 metros en una superficie que no sobrepase el 20% de su superficie útil.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INIC. en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal

PLENO PROV. 19 JUL. 2001

11 SEP 2002

Artículo 4.12.3 Situación de las viviendas y obligatoriedad de vivienda exterior.

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

Toda vivienda deberá tener al menos una habitación (estancia, estancia-comedor o dormitorio) abierta a vía pública, a espacio libre de uso público o a patio interior/espacio libre privado, pudiendo inscribirse en este último un círculo de 8 metros de diámetro como mínimo.

Artículo 4.12.4 Condiciones de accesibilidad a las viviendas.

Los edificios residenciales multifamiliares cumplirán las condiciones señaladas en el apartado 3.2.5 anterior, y, además, las siguientes:

a) En todo el recorrido de acceso a la vivienda será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,7 metros.

b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

c) Las escaleras colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.

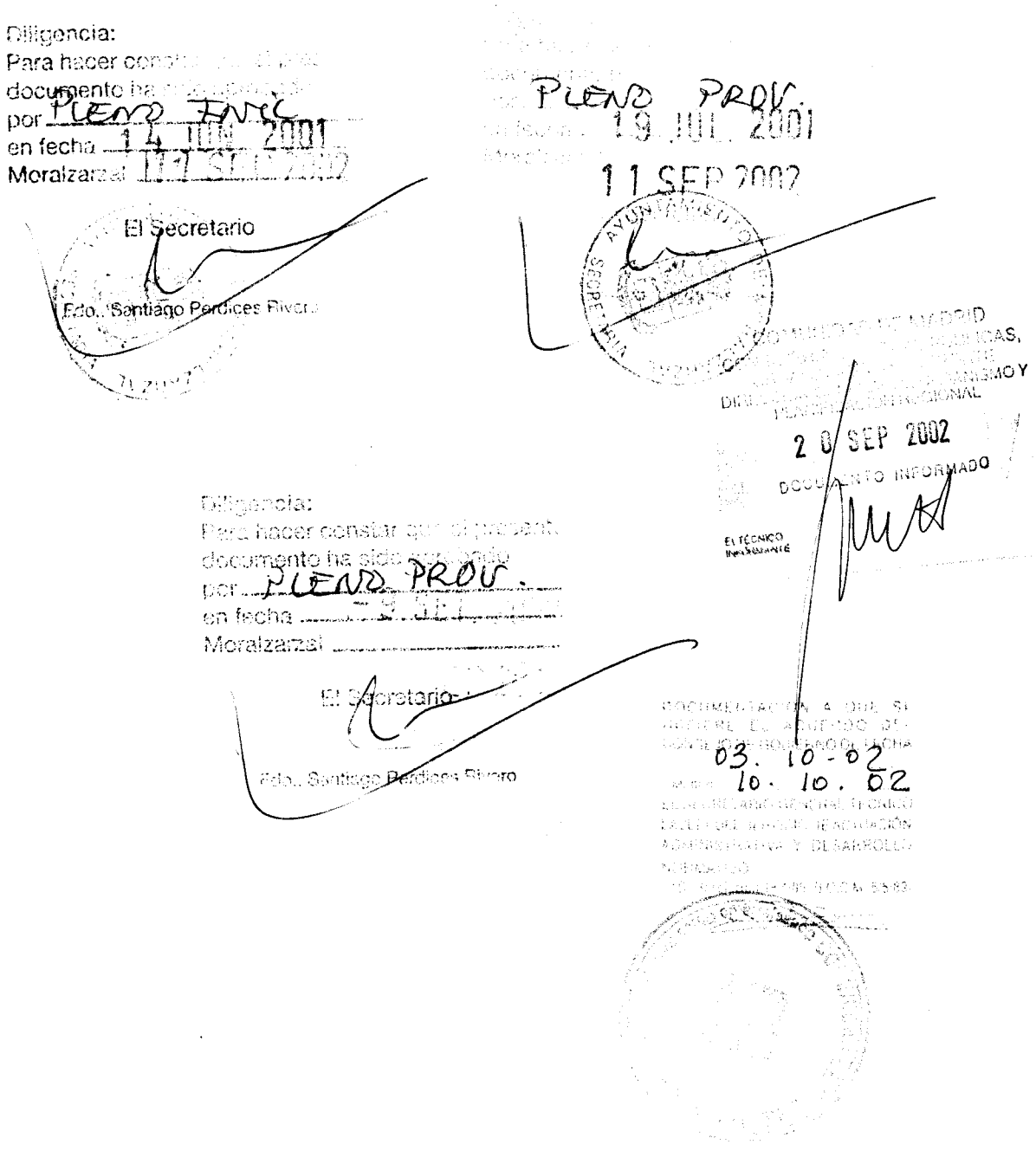
d) En las escaleras colectivas, la anchura mínima de las huellas de los escalones será de 26 cm, medidos a 40 cm de cualquier barandilla o muro. La altura máxima de las contrahuellas será de 18 cm.

Artículo 4.12.5 Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas.

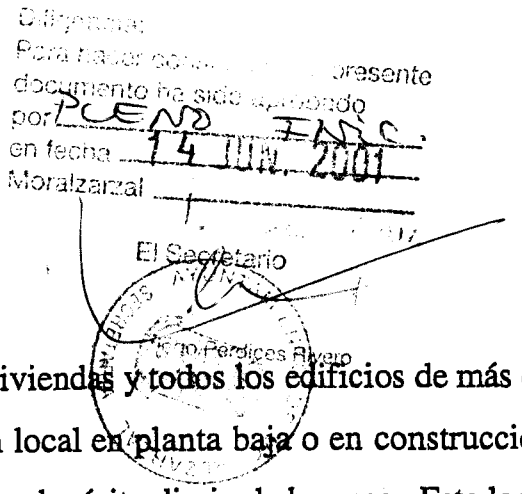
El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia o de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 9 SEP.
Moralzarzal
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente. En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre, no admitiéndose este en fachada exterior a vía o a espacio libre públicos.

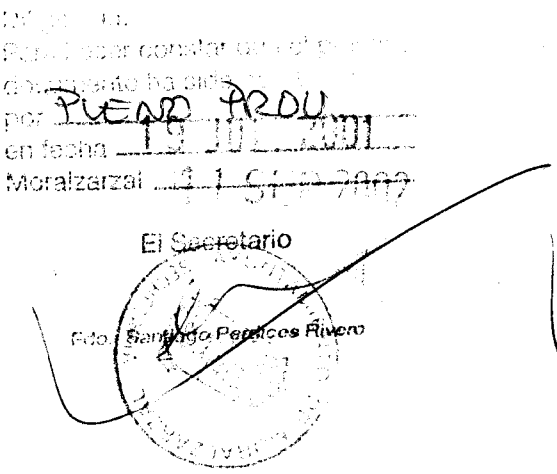


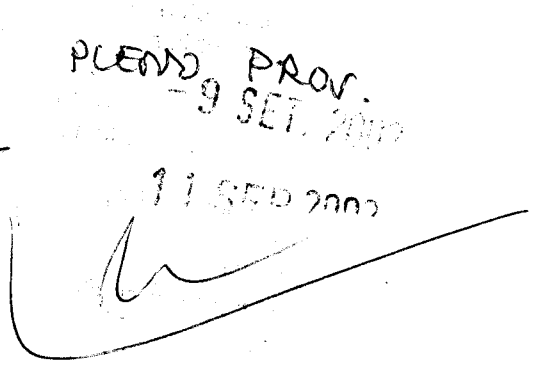
CAPITULO 4.13 BASURAS.



Artículo 4.13.1 Depósito de Basuras

Los edificios multifamiliares de más de 4 viviendas y todos los edificios de más de 800 m2 construidos deberán contar con un local en planta baja o en construcción auxiliar en espacio libre privado, destinado a depósito diario de basuras. Este local estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.





TITULO 5°. NORMAS TECNICAS GENERALES DE URBANIZACION

CAPITULO 5.1 CONDICIONES DE CONTORNO

Artículo 5.1.1 Finalidad

La finalidad de estas Normas Técnicas Generales de Urbanización es doble: la determinación de las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, y la recomendación de una serie de estándares y características orientativos de los mismos.

Artículo 5.1.2 Grado de urbanización

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Legislación urbanística para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles serán: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales y de escorrentía, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado
por PLENO INIC.
en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario

PLENO PROV.
19 JUL. 2001
11 SEP 2002

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado
por PLENO PROV.
en fecha 9 SET.
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV.
en fecha 14 JUN. 2007
Moralzarzal 11 SEP 2007
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

CAPITULO 5.2 RED VIARIA PUBLICA

Artículo 5.2.1 Clasificación de la red viaria

A efectos de la aplicación de las presentes Normas Técnicas Generales de Urbanización, las NNSS de Moralzarzal establecen la siguiente clasificación de los elementos de la red viaria pública del Municipio:

A). Carreteras de acceso, travesías y variantes

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV.
en fecha 14 JUN. 2007
Moralzarzal 11 SEP 2007
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

Son las vías que conectan el municipio con las redes regional y nacional de carreteras. Enlazan los municipios del entorno comarcal entre sí, e incluyen las principales vías de conexión de los núcleos urbanizados. Canalizan los mayores volúmenes de tráfico del municipio y pertenecen, en su totalidad, al Sistema General de Red Viaria definido en el Plano correspondiente.

B). Calles principales

Son los ejes estructurales de los dos núcleos: funcionan como distribuidores generales del tráfico interno al municipio y como vías de acceso básicas a las vías intermunicipales de la clase A) anterior. Canalizan volúmenes de tráfico significativos (a nivel municipal) y quedan definidas como todos los elementos del Sistema General de Red Viaria definido en el Plano correspondiente que no pertenecen a la clase A, anterior.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV.
en fecha 14 JUN. 2007
Moralzarzal 11 SEP 2007
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

C). Calles locales

Son las vías cuya función predominante es el acceso a las parcelas y edificaciones de sus márgenes y al resto de las calles locales de su entorno inmediato. Constituyen en su totalidad la red viaria de sistema local del Municipio.

D). Itinerarios peatonales

Son aquellos caminos de uso exclusivo peatonal y para bicicletas que se conectan los espacios libres de uso y dominio público entre sí.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO EMC en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

Artículo 5.2.2 Condiciones de trazado

1. El trazado de las vías se ajustará, en Suelo Urbano, a las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación a escala 1:1000 de las NNSS (precisadas, en su caso, en los correspondientes Estudios de Detalle), y en Suelo Urbanizable, a las alineaciones definidas en los correspondientes Planes Parciales de cada Sector. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

   Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.

   El ancho de calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada para el tráfico (sin contar aparcamientos):

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 11 SEP 2002
Moralzarzal
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

CLASE DE VIA	ANCHO MINIMO (m)	ANCHO RECOMENDADO (m)
A: carreteras, travesías y variantes	7,00	9,00
B: calles principales	6,00	7,50
C: calles de acceso de doble sentido	5.50	6,50
C: calles de acceso de un único sentido	4,00	5,00
D: itinerarios peatonales	3,00	4,00

El ancho mínimo de acera será en la clase de vías A de 2,00 metros (recomendado: 2,50 metros), en la clase de vías B de 1,50 metros (recomendado: 2,00 metros) y en la clase de vías C de 1,20 metros (recomendado: 1,5 metros).

2. Sección longitudinal

Las pendientes máximas serán del 6% en las vías de clase A y B, y del 8% en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes.

Para facilitar el drenaje de las aguas superficiales, la pendiente mínima recomendable será del 0,66% (uno por 150). Se podrán disponer excepcionalmente pendientes menores siempre que los correspondientes proyectos resuelvan el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros.

3. Sección transversal

En general, el bombeo mínimo de la calzada recomendado para facilitar la eliminación de las aguas superficiales, será del 2%. En pavimentos bituminosos, el mínimo exigible será del 1,5% y en pavimentos de hormigón, del 1%.

4. Tráfico compartido

En aquéllas calles locales cuya baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan, se admitirán soluciones de tráfico compartido para peatones y vehículos.

En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

5. Condiciones de remate

Los viarios que no tengan continuidad y limiten con suelos no urbanizables deberán rematarse en fondo de saco de diámetro mínimo 12 m, para evitar que los suelos no urbanizables sean invadidos por vehículos.

6. Contenedores en las vías públicas

Las nuevas calles proyectadas en suelos urbanos y urbanizables tendrán en cuenta las reservas necesarias para la instalación de contenedores, de acuerdo

con el Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid (Decreto 70/1997, de 12 de junio).

Artículo 5.2.3 **Pavimentación y encintado**

1. El dimensionamiento del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y trazado, de su contribución a la imagen urbana y de las propiedades del terreno.

   El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

2. Los pavimentos permitidos en calzada serán continuos flexibles, continuos rígidos o por elementos.

   Los pavimentos continuos flexibles consistirán en una capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

   Los pavimentos continuos rígidos estarán formados por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular. La capa de rodadura se formará, bien con una capa de riego (o aglomerado) asfáltico o bien directamente con la losa de hormigón. Se evitará el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos sin un acondicionamiento previo en profundidad del suelo y del subsuelo de la calzada.

   Los pavimentos por elementos colocados sobre la solera adecuada a cada caso (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etc...) se utilizarán preferentemente en las calles locales del Casco Tradicional de Moralzarzal.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO ENE. en fecha 14 JUN 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

3. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico de vehículos (excepto en los casos permitidos de tráfico compartido) mediante un encintado de bordillos de piedra natural o de elementos prefabricados de hormigón, en ambos casos colocados sobre una solera de hormigón in situ.

La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre un máximo de 25 cm y un mínimo de 12 cm, dependiendo de las condiciones del drenaje superficial, y con las lógicas excepciones de las barbacanas o vados para vehículos sobre las aceras.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV en fecha 19 JUL 2001
Moralzarzal
Fdo. Santiago Perdices Rivero

El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, admitiéndose una gran variedad de materiales de acabado en base a las condiciones urbanísticas del enclave: losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, china lavada, mortero continuo, hormigón in situ, tierra compactada, grava estabilizada y firme bituminoso en color gris o de la gama de las tierras.

En el Casco Tradicional del núcleo de Moralzarzal, se recomiendan las aceras de china lavada, terrazos, baldosas de cemento y losas o adoquines.

Las aceras de tierra compactada, cantos rodados y firmes bituminosos en color gris o de la gama de las tierras se restringirán a las calles locales de zonas residenciales unifamiliares de baja densidad (unifamiliar aislado).

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV 19 SET 2001
Moralzarzal
El Secretario
Fdo. Santiago Perdices Rivero

En todos los casos, los correspondientes proyectos definirán el tipo de firme de las aceras más adecuado al pavimento escogido.

Se emplearán acabados homogéneos de calzadas y aceras por tramos visuales unitarios de calle.

Artículo 5.2.4 Interferencia con las vías pecuarias

En el caso de interferencia de los nuevos viarios rodados con las vías pecuarias existentes, deberá cumplirse lo especificado en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, solicitando a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias las autorizaciones o tramitaciones que fueren precisas.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INIC. en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Pinto

CAPITULO 5.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 5.3.1 Dotación

En Suelo Urbano y Urbanizable todas las actuaciones urbanísticas justificarán el suministro, a través de la red de aducción del Canal de Isabel II y de la red de distribución municipal, de la dotación necesaria, en litros/habitante/día para cada uso, según las exigencias contenidas en el Plan Integral del Agua de Madrid para el municipio de Moralzarzal.

En Suelo No urbanizable se admitirán abastecimientos no provenientes de las redes de aducción y distribución señaladas en el párrafo anterior. En estos casos, las actuaciones urbanísticas que impliquen usos que precisen de abastecimiento de agua potable para consumo humano, deberán justificar técnicamente el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el **R/D 1423/1982, de 18 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria** para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INIC. en fecha 14 JUN. 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Pinto

Artículo 5.3.2 Distribución

Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos públicos titulares de su mantenimiento. En la actualidad, y en aplicación del Convenio Ayuntamiento de Moralzarzal-Canal de Isabel II estas normas son las "Normas para el Abastecimiento de Agua" del Canal de Isabel II.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV. en fecha 9 JUL. 2002
Moralzarzal 9 SET. 2002
El Secretario

CAPITULO 5.4 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACION

Artículo 5.4.1 Condiciones generales

En el Suelo Urbano y Urbanizable del núcleo de Moralzarzal, todas las aguas residuales y pluviales se conducirán a través de redes subterráneas a la red municipal de saneamiento.

Quedan prohibidas las soluciones de fosas sépticas o pozos filtrantes. En el Suelo Urbano y Urbanizable del núcleo del Berrocal-El Retamar las aguas de lluvia no podrán conectarse al ramal general de Moralzarzal del Emisario de Santillana, debiéndose solucionar su evacuación bien a través de zanjas o pozos filtrantes, bien a través de su conducción a cauces públicos a través de redes de saneamiento separativas o de aliviaderos de crecidas. En las zonas de baja densidad (unifamiliar aislado y pareado) se admitirá la solución de conducción superficial de las aguas de lluvia por vía pública y espacio libre de uso y dominio público, habilitándose a este fin la infraestructura más acorde con la concepción y tratamiento de la calle o espacio libre.

En el Suelo Urbano y Urbanizable sólo se admitirán soluciones excepcionales de recuperación de aguas residuales domésticas para riego, previa su correspondiente depuración, tramitándose esta autorización a través de la correspondiente declaración de utilidad pública de la instalación y a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras. Sí se admitirán, sin embargo, a través del correspondiente Proyecto de Obras Ordinario, las instalaciones de recuperación de agua de lluvia para riego.

En el Suelo No Urbanizable, las actuaciones urbanísticas que no puedan conectar sus aguas residuales a la red municipal de saneamiento, dispondrán un sistema de depuración de las mismas previo a su evacuación a pozos filtrantes o cauces públicos. Estos sistemas individuales de depuración de las aguas residuales de las

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO INIC.
en fecha 14 JUN 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario

actuaciones aisladas en Suelo No Urbanizable asegurarán una pureza de efluentes igual a la que exija la normativa técnica en vigor para las dos EDAR que garantizan la depuración de las aguas residuales del Suelo Urbano y Urbanizable de Moralzarzal.

Las aguas de lluvia recogidas por las actuaciones urbanísticas aisladas en Suelo No Urbanizable no podrán conectarse a la red de saneamiento municipal, debiendo solucionarse su evacuación bien a través de pozos y/o zanjas filtrantes, bien a través de su conducción a cauces públicos.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV.
en fecha 19 JUL 2001
Moralzarzal 11 SEP 2002
El Secretario
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

Todos los vertidos de aguas residuales conectados a la red de saneamiento municipal cumplirán las normas técnicas de depuración previa y contenidos máximos que fije el Canal de Isabel II y/o, en su caso, el órgano titular del mantenimiento de las EDAR de Manzanares el Real y de Collado-Villalba (El Endrinal).

Artículo 5.4.2 **Diseño de redes subterráneas**

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg., en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

Diligencia:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por PLENO PROV.
Moralzarzal 9 SET 2002
El Secretario 11 SEP 2002
Fdo.: Santiago Perdices Rivero

La red estará formada por tubos de hormigón vibroprensado de enchufe de campana y junta de goma, sobre solera de material granular de refino debidamente compactado. Igualmente podrán utilizarse tubos de hormigón armado y de PVC nervados o de serie C.. En las acometidas individuales de parcela o de imbornal podrán emplearse tuberías de fibrocemento, polivinilo (PVC) o polietileno.

En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable de cabecera será de 40 cm de diámetro en redes unitarias y de 30 cm de diámetro en redes separativas. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas individuales de imbornal a 15 cm, siempre que se dispongan pendientes mínimas del 1,25%.

Todas las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de