



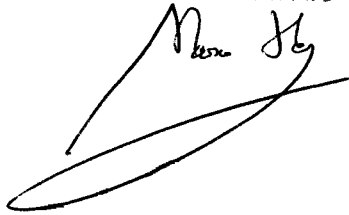
TOMO II: Normas Urbanísticas Generales

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
SAN FERNANDO DE HENARES

APROBACION PROVISIONAL

AGOSTO-2001

Diligencia: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisoriamente en la sesión de
la Junta de Urbanización,
celebrada por la Corporación,
de fecha 24 AGO. 2001
EL SECRETARIO



Diligencia: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisoriamente en la sesión de
la Junta de Urbanización,
celebrada por la Corporación, de
fecha 24 AGO. 2001
EL SECRETARIO



SECRETARÍA DE ASESORIA
DE URBANISMO DEL
CONSEJO DE AYUNTAMIENTO DE
SAN FERNANDO DE HENARES
06 JUN 2002
10 JUN 2002
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Y DESARROLLO
NORMATIVO
IPD Resolución 1443/2001-2001-2001



NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE AYUNTAMIENTO DE
SAN FERNANDO DE HENARES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
DESARROLLO NORMATIVO

28 MAYO 2002

EL TÉCNICO
INFORMANTE



REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)

5. CONCLUSIONS

Dirección y Coordinación:

Equipo Base:

Antonia Sardón Criado, Arquitecto

Ana Isabel Gómez Galán, Estudiante de Arquitectura (PFC)

Infraestructuras:

Enrique Blanco-Agüero, Arquitecto

Demografía y Vivienda:

Pedro Jiménez Cabero, Sociólogo

Estudio Económico:

María Teresa Martínez Pardo, Economista

Delineación:

Félix Sánchez González

Rafael Herrera del Toro

Composición y edición de textos:

José Félix Pérez Calvo

María Cruz Sánchez Ortiz de Zárate

Raúl López de la Torre Viana

NOTA.- El Análisis y Ordenación del Casco Histórico y la confección del Catálogo ha sido incorporado, con las adaptaciones imprescindibles para garantizar la coherencia, del documento encargado por la Consejería de Educación y realizado por Francisco Pol Méndez y Teresa Arenillas Parra.

AGOSTO/2001

Fdo.: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Director-Coordenador

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de 8 de julio de 2002.

EL SECRETARIO

ÍNDICE

TÍTULO I. DEL ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

ART. I.1. ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.....	8
ART. I.2. ÁMBITO TEMPORAL DEL PLAN.....	9
ART. I.3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	9
ART. I.4. DOCUMENTACIÓN.....	9
ART. I.5. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.....	9
ART. I.6. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.....	9
ART. I.7. OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PLAN.....	9
ART. I.8. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL.....	13
ART. I.9. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN BIENES PROTEGIDOS.....	14

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO..... 15

ART. II.1. FINALIDADES Y ATRIBUCIONES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.....	15
ART. II.2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	15
ART. II.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.....	20

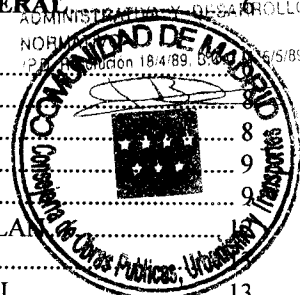
TÍTULO III. GESTIÓN DEL PLAN GENERAL..... 24

ART. III.1. DEFINICIÓN.....	24
ART. III.2. ORDENACIÓN Y DISEÑO URBANO.....	24
ART. III.3. MODOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	24
ART. III.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	25
ART. III.5. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	25
ART. III.6. EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO.....	25
ART. III.7. ACTUACIONES AISLADAS.....	26
ART. III.8. INFORME PRECEPTIVO EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....	26
ART. III.9. IMPACTO O EFECTO AMBIENTAL.....	26

TÍTULO IV. DEL SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS..... 27

ART. IV.0. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN.....	27
ART. IV.1. ACTIVIDAD.....	27
ART. IV.2. ALINEACIONES.....	27
ART. IV.3. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	27
ART. IV.4. ALTURA DE PLANTAS O PISOS.....	27
ART. IV.5. ANCHO DE SOLARES. FACHADA.....	28
ART. IV.6. APROVECHAMIENTO.....	28
ART. IV.7. APROVECHAMIENTO TIPO.....	28
ART. IV.8. ÁREA DE MOVIMIENTO.....	28
ART. IV.9. ÁREAS DE REPARTO.....	28
ART. IV.10. DESVÁN / BUHARDILLA.....	29
ART. IV.11. CHAFLÁN.....	29
ART. IV.12. EDIFICABILIDAD.....	29
ART. IV.13. EDIFICACIÓN ABIERTA.....	29
ART. IV.14. EDIFICACIÓN CERRADA.....	30
ART. IV.15. EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO.....	30
ART. IV.16. EDIFICIO EXENTO.....	30
ART. IV.17. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	30
ART. IV.18. ESPACIO LIBRE DE PARCELA.....	30
ART. IV.19. FINCA FUERA DE LÍNEA.....	30
ART. IV.20. FINCA REMETIDA.....	30

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
26.09.02
Madrid 27.09.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
Jefe del Servicio de Actuación
Administrativa y Desarrollo
NORMA
Resolución 18/4/89, de 4 de mayo de 1989



El presente documento es copia de
 la minuta de la reunión de
 la Comisión, en la que se
 acordó por unanimidad, en
 la fecha de 24 de agosto de 2001
 el presente documento.

Diligencia: Firmar por copia, para el
 presente documento, ha sido suscrito
 provisionalmente por la persona
 celebrada por la Comisión, de
 fecha 24-AGO-2001
 EL SECRETARIO

Pág.

ART. IV.21. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	30
ART. IV.22. LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN	31
ART. IV.23. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	31
ART. IV.24. PARCELA / FINCA	31
ART. IV.25. PARCELA BRUTA	31
ART. IV. 26. PARCELA MÍNIMA	32
ART. IV.27. PARCELA NETA	32
ART. IV.28. PARCELA NETA EDIFICABLE	32
ART. IV.29. PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LINDEROS	32
ART. IV. 30. PATIO INGLÉS	33
ART. IV. 31. PATIO DE MANZANA	33
ART. IV.32. PATIO DE PARCELA	33
ART. IV. 33. PIEZA HABITABLE	33
ART. IV.34. PLANTA BAJA	33
ART. IV.35. PORTAL	33
ART. IV.36. RASANTES	34
ART. IV.37. RETRANQUEO	34
ART. IV.38. SEMISÓTANO	34
ART. IV.39. SOLAR	34
ART. IV.40. SÓTANOS	34
ART. IV.41. SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	35
ART. IV.42. SUPERFICIE OCUPADA	35
ART. IV.43. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA	35
ART. IV.44. TRASTERO	35
ART. IV.45. USO	35
ART. IV.46. VUELOS, MARQUESINAS, ALEROS, ENTRANTES Y SALIENTES	37
TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS	38
ART. V.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN	38
ART. V.2. PARCELAS INEDIFICABLES	38
ART. V.3. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN O DE ORDENANZA	39
ART. V.4. ALTURAS	40
ART. V.5. EDIFICABILIDAD	44
TÍTULO VI. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	48
ART. VI.1. LUZ Y VENTILACIÓN	48
ART. VI.2. PORTAL/ACCESOS	48
ART. VI.3. DIMENSIONES DE LOS PATIOS INTERIORES	48
ART. VI.4. PATIOS DE MANZANA	50
ART. VI.5. PATIOS ABIERTOS	50
ART. VI.6. PATIO INGLÉS	51
ART. VI.7. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LA ESCALERA	51
ART. VI.8. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	52
ART. VI.9. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	52
ART. VI.10. PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO	52

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
 REFIERE EL ASUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 6-6-2002
 Madrid, 16-6-2002
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 18/4189, B.O.C.M. 8/5/99)

28 MAYO 2002

INFORMADO

EL SECRETARIO
 INFORMANTE

...constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria celebrada por la Corporación, de fecha 24 AGO 2001

EL SECRETARIO

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria celebrada por la Corporación, de fecha 24 AGO 2001

EL SECRETARIO

Pág.

TÍTULO VII. DETERMINACIONES GENERALES DE SERVICIOS E INSTALACIONES 53

ART. VII.0. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN	53
ART. VII.1. CERTIFICADO DE FIN DE OBRAS	53
ART. VII.2. DOTACIÓN DE AGUA E INSTALACIONES DE FONTANERÍA.....	53
ART. VII.3. DESAGÜE DE PLUVIALES.....	53
ART. VII.4. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	54
ART. VII.5. EVACUACIÓN DE HUMOS	55
ART. VII.6. EVACUACIÓN DE RESIDUOS	55
ART. VII.7. INSTALACIONES DE ENERGÍA	56
ART. VII.8. SERVICIOS TELEFÓNICOS Y DE TELECOMUNICACIÓN	57
ART. VII.9. SERVICIOS POSTALES	57
ART. VII.10. INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN	57
ART. VII.11. INSTALACIÓN DE ACONDICIONAMIENTO DE AIRE Y VENTILACIÓN	57
ART. VII.12. INSTALACIONES DE AGUA CALIENTE.....	58
ART. VII.13. ANTENAS DE TV, RADIO Y NUEVAS TELECOMUNICACIONES.....	58
ART. VII.14. APARATOS ELEVADORES.....	58
ART. VII.15. APARCAMIENTOS.....	58

TÍTULO VIII. DETERMINACIONES ESTÉTICAS 64

ART. VIII.1. CONDICIONES GENERALES	64
ART. VIII.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS FACHADAS.....	64
ART. VIII.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MEDIANERAS.....	66
ART. VIII.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SALIENTES VOLADOS DE EDIFICACIÓN Y ENTRANTES.....	66
ART. VIII.5. CONDICIONES PARA LOS ELEMENTOS QUE AFECTAN A LA VÍA PÚBLICA.....	67
ART. VIII.6. CONDICIONES PARA CERRAMIENTOS.....	72
ART. VIII.7. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO	74
ART. VIII.8. CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO.....	74
ART. VIII.9. DETERMINACIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES.....	75
ART. VIII.10. DETERMINACIONES ESTÉTICAS. ZONAS INDUSTRIALES	76
ART. VIII.11. EDIFICACIONES DOTACIONALES	77

TÍTULO IX. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN 78

ART. IX.1. NORMAS GENERALES.....	78
ART. IX.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	78
ART. IX.3. CIMENTACIONES.....	79
ART. IX.4. GARANTÍA DE LA CONSTRUCCIÓN.....	79
ART. IX.5. AISLAMIENTO TÉRMICO.....	79
ART. IX.6. AISLAMIENTO ACÚSTICO	79
ART. IX.7. BARRERAS ANTIHUMEDAD	79
ART. IX.8. OSCURECIMIENTO DE LOCALES.....	80
ART. IX.9. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.....	80
ART. IX.10. SOLAR INSUFICIENTEMENTE EDIFICADO.....	80

El Sr. ...
presente documento ...
firmado, en la ciudad de ...
celebrado por la ...
fecha ... 12 JUL 2001

Diligencia: Para ...
presente documento ...
provisionalmente ...
celebrado por la ...
fecha ... 24-Ago-2002

TÍTULO X. CONDICIONES GENERALES DE USO..... 81

ART. X.0. CONTENIDO DE LA SECCIÓN.....	81
ART. X.1. REGULACIÓN DE USOS.....	81
ART. X.2. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS.....	81
ART. X.3. RÉGIMEN DE COMPATIBILIZACIÓN DE USOS.....	84
ART. X.4. RÉGIMEN DE COMPLEMENTARIEDAD DE USOS.....	84
ART. X.5. USO DOTACIONAL Y SERVICIOS.....	84
ART. X.6. USO INFRAESTRUCTURAS.....	89
ART. X.7. USO PRODUCTIVO.....	90
ART. X.8. USO RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES.....	104
ART. X.9. USO RESIDENCIAL.....	129
ART. X.10. USO TERCIARIO.....	135
ART. X.11. USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.....	146

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-2002
Madrid, 12-6-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.O. Resolución 16/4/89; G.O.C.M. 5/5/89)

TÍTULO XI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE..... 148

ART. XI.1. ALCANCE Y CONTENIDO.....	148
ART. XI.2. VERTIDO Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	148
ART. XI.3. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES.....	149
ART. XI.4. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.....	151
ART. XI.5. PROTECCIÓN DE AVES.....	152
ART. XI.6. PARQUE REGIONAL.....	152
ART. XI.7. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y DEL PATRIMONIO EDIFICADO.....	152
ART. XI.8. VERTIDOS GASEOSOS.....	152
ART. XI.9. EMISIONES ACÚSTICAS Y VIBRATORIAS.....	153
ART. XI.10. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	155

28 JUL 2002

TÍTULO XII. NORMAS DE URBANIZACIÓN..... 156

ART. XII.1. ALCANCE Y CONTENIDO.....	156
ART. XII.2. PAVIMENTACIÓN.....	156
ART. XII.3. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA E HIDRANTES.....	157
ART. XII.4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE SANEAMIENTO.....	159
ART. XII.5. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	161
ART. XII.6. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	162
ART. XII.7. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE CANALIZACIONES TELEFÓNICAS.....	163
ART. XII.8. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS.....	164
ART. XII.9. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE CANALIZACIONES DE TELECOMUNICACIONES.....	164
ART. XII.10. RELACIÓN ENTRE REDES DE SERVICIO.....	164
ART. XII.11. CONTROL DE CALIDAD.....	164
ART. XII.12. JARDINERÍA.....	165
ART. XII.13. RIEGO.....	172

ANEXO: FIGURAS..... 173

TÍTULO I. DEL ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

ARTÍCULO I.1. ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN

1. Objeto de este Plan General es la Ordenación Urbanística del Término Municipal de San Fernando de Henares.
2. El presente Plan General es el resultado de la revisión y adaptación a la Ley del Suelo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de San Fernando de Henares, aprobado el 26 de Julio de 1988.
3. Las presentes Ordenanzas de Suelo Urbano constituyen un texto obligatorio, que, con los otros documentos exigidos en el artículo 12 TRLS/76 y 37.3 del RPLS, integran el Plan General de Ordenación Urbana del territorio al que se refiere el número 1 de este artículo.
4. No existen referencias genéricas a la Ley del Suelo sino a textos legislativos específicos bien Estatales, bien Autonómicos con las siguientes correspondencias:

LRSU/98.- Ley sobre Régimen del Suelo y Valoración 6/1998 de 13 de Abril.

TRLS/76.- Texto Refundido RD 1346/1976 de 9 de Abril.

TRLS/92.- Texto Refundido RDL 1/1992 de 26 de Junio.

LMPSU.- Ley 9/1995, de 28 de Marzo, Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

LMU.- Ley 20/1997, de 15 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

LML.- Ley 7/1997, de 14 de Abril, de 1997 de Medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales.

RPU.- Reglamento de Planeamiento del TRLS.

RGU.- Reglamento de Gestión del TRLS.

PDU.- Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLS.

LC.- Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras del Estado.

LPC.- Ley 2/1988, de 31 de Mayo, de Conservación del Suelo y Protección de cubiertas vegetales naturales.

RPC.- Reglamento de la Ley nº 2/1988.

LCCM.- Ley 7/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras y Caminos de la GAM.

Para hacer constar en el presente documento en todo aprobado en la sesión plenaria de la Corporación, de la que para su celebración, de

constar que el Diligencia. Por el presente documento se declara aprobado provisionalmente en la sesión plenaria celebrada el 24 de Agosto de 2001, fecha

24 AGO 2001

LABCM.- Ley 8/1993, de 22 de Junio, Accesibilidad y Eliminación de Barreras en la Comunidad de Madrid.

RC.- Reglamento General de Carreteras del Estado. RD 1812/1994 de 2 de Septiembre de 1994.

LVP.- Ley 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

LPMA.- Ley 10/1991, de 4 de Abril, para la protección del Medio Ambiente.

RCCM.- Decreto 29/1993, de 11 de Marzo, Reglamento de Carreteras de la CAM.

Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de Desarrollo Parcial de la misma.

Ley y Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de Julio de 1987 y 28 de Septiembre de 1990, respectivamente.

Decreto 78/1999 que regula el Régimen de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Ley 11/98, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones.

Decreto 341/1999, de 23 de Diciembre, Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Decreto 27/1999, de 11 de Febrero. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

Ley 2/1999, de 17 de Marzo, de Medidas para la calidad de la edificación.

Ley 4/1984, de 10 de Febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Real Decreto 279/1999, de 22 de Febrero. Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistema de telecomunicaciones.

Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas y modificación de 13 de Diciembre de 1999

Ley 46/1999.

Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Se declara que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de la Corporación, de fecha 12 JUL 2001
EL SECRETARIO

Diligencia de la presente documento provisionalmente en la sesión plenaria celebrada por la Corporación, de fecha 24 AGO 2001
EL SECRETARIO

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de 8 de julio de 2002.

EL SECRETARIO

ARTÍCULO I.2. ÁMBITO TEMPORAL DEL PLAN

Este Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se establezca como plazo mínimo de vigencia el de ocho años, sin perjuicio de la revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el artículo siguiente o cuando, aun sin estas circunstancias, procediera su revisión con sujeción a lo dispuesto en el artículo 154 y 156 del artículo 44 LMPSU.

Asimismo y de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si de las disposiciones relativas a la incoación y/o declaración de Bien de Interés Cultural, se dedujeran contradicciones con las disposiciones vigentes del planeamiento municipal, éste deberá modificarse oportunamente.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Consejería de las Artes emitirá informe preceptivo que será determinante de la resolución, antes de la aprobación provisional de todos los instrumentos de planeamiento respecto al régimen aplicable a los bienes que constituyen el Patrimonio Histórico.

ARTÍCULO I.3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

ARTÍCULO I.3.1. EFECTOS GENERALES

La publicación en el BOCM del documento aprobado definitivamente conlleva los siguientes efectos:

Publicidad.- Cualquier ciudadano tiene el derecho a consultar su documentación, que a tal efecto estará a su disposición en las dependencias que el Ayuntamiento determine.

Ejecutoriedad.- Que supone la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la habilitación para el ejercicio del instituto expropiatorio a los órganos de la Administración Pública Urbanística competente para la ejecución de sus determinaciones.

Obligatoriedad.- Que implica el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en ejercicio de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, que vinculan tanto a la Administración como a los particulares.

Las operaciones o actuaciones que correspondan a los distintos Departamentos Ministeriales o Consejerías, a realizar en el ámbito del Plan General, deberán cumplir lo previsto en el mismo, sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 9.2 y 10.2 de la Ley del Suelo (TRLR 76).

No obstante lo anterior, podrán autorizarse usos y obras de justificado carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

26.09.02

Madrid 27.09.02

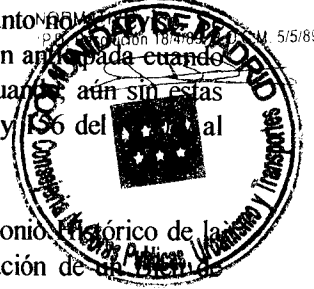
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN

DE DESARROLLO

BOCM 18/10/02

5/5/89



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de 8 de julio de 2002.

EL SECRETARIO

ARTÍCULO 1.3.2. EFECTOS ESPECÍFICOS SOBRE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

- a) El Plan General incluye las determinaciones que garantizan el eficaz cumplimiento de las medidas de protección, ordenación, reforma interior y mejoras previstas con el contenido de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la C.M. (Art. 29 Ley 10/1998).
- b) Cualquier actuación sobre los bienes que integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid requerirán la previa autorización de la Consejería de las Artes (Art. 8 Ley 10/1998).
- c) La Comisión Local de Patrimonio Histórico examinará las actuaciones que afecten a los bienes y emitirá preceptivamente informe con carácter previo a la concesión de las licencias municipales (Art. 4 Ley 10/1998).

ARTÍCULO 1.4. DOCUMENTACIÓN

1. Documentación vinculante.

Para llevar a cabo el cometido que la Ley otorga al planeamiento general, el Plan General de Ordenación Urbana de la Comunidad de Madrid, el 5/5/89) Fernando de Henares comprende los siguientes documentos:

a) Documentos escritos.

Memoria.- Que explicita los objetivos del Plan, la estrategia seguida en las diferentes clases de suelo y en los diferentes sistemas de infraestructuras, dotaciones y servicios. Los datos urbanísticos han sido necesarios para llevar a cabo la ordenación propuesta.

Normas Urbanísticas.- Que incluyen el tratamiento específico de cada clase y categoría de suelo. En el Suelo Urbano estas Normas tienen el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo. Divididas en Particulares y Generales, las segundas tienen carácter subsidiario respecto a legislaciones o reglamentaciones supramunicipales de obligado cumplimiento, así como respecto a ordenanzas municipales que, en aplicación de competencias otorgadas por la legislación de Régimen Local, puedan regular actividades o servicios.

Programa de Actuación.- Que establece los criterios y estrategia de desarrollo del Plan General con carácter general para todo el periodo de vigencia y concretamente para los dos primeros periodos de cuatro años.

Estudio Económico-Financiero.- Que incluye el costo económico de la ejecución del Plan, explicita los agentes públicos o privados responsables de las inversiones y justifica la viabilidad de las propuestas.

b) Documentos gráficos.

Planos de Información.- Que informan de la situación de la realidad en el momento de iniciarse la revisión.

Planos de Ordenación.- Que reflejan gráficamente las propuestas y determinaciones del Plan General, la clasificación y calificación del suelo y los sistemas de dotaciones e infraestructuras.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

26.09.02

Madrid, 27.09.02

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de 8 de julio de 2002.

EL SECRETARIO

Planos Síntesis.- Que reflejan la estructura general del territorio y el modelo de desarrollo propuesto.

2. Documentación no vinculante.

Constituyen esta documentación todo el conjunto de esquemas y documentos escritos o gráficos que se incluyen en el Plan para mejor centrar los objetivos perseguidos con la ordenación, y la imagen final propuesta. Así como anexos normativos de carácter subsidiario en ausencia de normativa específica u ordenanza municipal.

ARTÍCULO I.5. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

ARTÍCULO I.5.1. REVISIÓN

Se entenderá por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado en dicho documento.

La revisión del Plan General vendrá justificada, previo el estudio correspondiente, por:

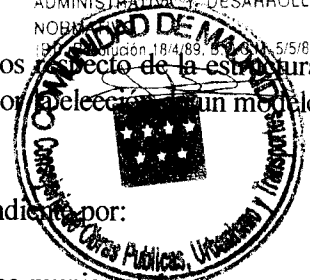
1. El traslado de las instalaciones de CLH y BUTANO fuera del término municipal, lo que supone la posibilidad de un desarrollo residencial en el área de la UDE definida por el Plan Estratégico Director Regional de Ordenación.

La concurrencia de otras circunstancias supramunicipales que modifiquen sustancialmente la Estructura Urbana del Corredor y que, en consecuencia, repercutan en una modificación sustancial de la Estructura y funciones del municipio de San Fernando de Henares en el conjunto metropolitano.

ARTÍCULO I.5.2. MODIFICACIÓN DEL PLAN

1. Se entenderá que las variaciones del contenido y/o las determinaciones del Plan General son modificaciones que no implican revisión, cuando según lo dispuesto en el art. 154 R.P. no supongan la adopción de un modelo territorial distinto o incidan sustancialmente en la ordenación.
2. Las propuestas de modificación a iniciativa del Ayuntamiento, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la Ordenación General.
3. Cuando las modificaciones se refieran a elementos propios del planeamiento general, se respetaran las condiciones fijadas por el párrafo 3 del artículo 45 de la LMPSU, que son:
 - a) Las modificaciones iniciadas con anterioridad al año de la publicación de la Aprobación Definitiva, no podrán alterar la clasificación del suelo, ni la calificación de parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas, de recreo o equipamientos colectivos.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
26.09.02
Madrid, 27.09.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



b) Una vez expirados los plazos establecidos en el Plan, o los señalados para su revisión, no podrán tramitarse modificaciones correspondientes al nivel de planeamiento general, debiendo proceder a su revisión.

4. El Ayuntamiento, cada cuatro años, llevará a cabo una revisión del Programa de Actuación contenido en este Plan General.
5. Transcurridos ocho años de la vigencia del Plan General el Ayuntamiento considerará la conveniencia de revisar el Plan General por haberse producido algunas de las circunstancias anteriormente señaladas, o por la aparición de objetivos nuevos o reorientación de los existentes, sobrevenida durante la ejecución del propio Plan.

ARTÍCULO 1.5.3. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Las determinaciones del Plan General se agrupan:

1. En función de su trascendencia respecto al entorno.

a) De trascendencia supramunicipal.- Si su modificación tiene consecuencias que no se limitan al ámbito municipal o repercusiones en el entorno en las que debe contarse con las previsiones territoriales de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Urbanismo.

b) De nivel municipal.- Cuando su contenido y, por consiguiente, las consecuencias de su posible modificación en el futuro tienen trascendencia exclusivamente interna.

Son modificaciones del tipo a) las que afecten al modelo territorial y en particular:

- La clasificación del suelo.
- Los usos globales predominantes por cuanto pueden servir de referencia para decisiones de calificación en los municipios del entorno y para evaluación de oferta bruta en suelo en la región.
- Los Sistemas Generales Verdes, cuando se trate de supresión o disminución en más de un 10%, por cuanto se trata de áreas verdes de suficiente tamaño para que representen nodos de una red general verde de la comarca.
- La red/puntos de conexiones con el entorno, por cuanto los flujos de tráfico que por ellos puede discurrir tiene un impacto importante en las vías de destino o de origen.

Por lo tanto, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria celebrada por la Corporación de...

El presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, en la sesión celebrada por la Corporación de...

- Los suelos que acogen funciones de nivel supramunicipal, por razones obvias.
- Las infraestructuras que dependen de administraciones supramunicipales o son de nivel supramunicipal.
- La capacidad poblacional (aumento o disminución mayor del 10%) por cuanto el número de habitantes tiene importancia para la planificación de redes viarias e infraestructuras regionales o supramunicipales.
- Las edificaciones y elementos catalogados (supresión o incorporación de elementos nuevos).

El resto de las determinaciones son de nivel municipal.

28 JUNIO 2002

2. En función del alcance de sus determinaciones.

- a) De alcance municipal.- Cuando corresponden al nivel de planeamiento general.
- b) De alcance local.- Cuando corresponden al nivel de planeamiento de desarrollo.

En relación con lo dispuesto en el párrafo anterior, la tramitación de las modificaciones de determinaciones o elementos del Plan General se sujetarán a las reglas propias de la figura de planeamiento a que tales determinaciones y elementos correspondan por razones de su rango o naturaleza.

ARTÍCULO 1.6. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

1. Las determinaciones de este Plan vinculan a la Administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos departamentos ministeriales, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones de este Plan, sin perjuicio de las competencias que la legislación atribuye a las distintas administraciones.
2. El Ayuntamiento podrá ocupar temporalmente los terrenos para usos o edificaciones de carácter provisional, que estén en desacuerdo con el Plan, cuando no dificulten la ejecución del mismo y esté justificada dicha ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio. Esta autorización se entiende sin perjuicio de la titularidad del terreno o, en su caso, de las medidas de obligado cumplimiento que pueda adoptar la Administración de acuerdo con la Legislación vigente.

Obligación de presentar documentación provisional y de la que se celebra por la Administración, fecha 24 AGO. 2001

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria de 8 de julio de 2002.

EL SECRETARIO

ARTÍCULO I.7. OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PLAN

1. La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establece la legislación urbanística.
2. Con carácter excepcional y siempre que concurran todos y cada uno de los requisitos que dice el párrafo siguiente, podrá el Ayuntamiento autorizar usos u obras en disconformidad con el Plan.
3. Para que puedan autorizarse usos u obras disconformes con el Plan, deberán concurrir los siguientes requisitos:

1º) Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.

2º) No dificultar la ejecución del Plan General o del planeamiento subordinado en desarrollo del mismo, se apruebe.

3º) La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará en precario. Los usos u obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización cuando la Autorización otorgante acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de cesación y demolición de los usos y obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, serán de cuenta del autorizado.

4º) Las actuaciones que pudieran derivarse de la aplicación de este artículo en lo que afecten al Conjunto Histórico declarado requieren autorización previa según dispone el Artículo 8.3 de la Ley 10/1998.

ARTÍCULO I.8. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL

Las Normas y documentos gráficos de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad de este Plan expresados en el capítulo de la Memoria correspondiente. A este respecto deberá entenderse que prevalecerán:

1. Las determinaciones de la Ordenanza Particular sobre las de la Ordenanza General, siendo de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en las Ordenanzas Generales para aquellos aspectos o temas que no se regulen en las Ordenanzas Particulares.
2. Las determinaciones de la Norma específica sobre cuadros resúmenes, resúmenes introductorios... etc.
3. Las determinaciones escritas o acotadas sobre los resultados de mediciones efectuadas sobre planos sin acotar.
4. Las determinaciones del plano que regule el tema específico de que se trate frente a las del resto de los planos.

DOCUMENTACIÓN A GUB. DE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
26.09.02
27.09.02
Madrid.
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMAS DE MARZO 1998 5/5/99



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de 8 de julio de 2002.

EL SECRETARIO

5. Las determinaciones del plano de menor escala frente a las del de mayor escala. En cuanto al dominio público de las Vías Pecuarias, prevalecerá lo expresado en el plano de calificación del suelo a escala 1:5.000 que refleja los documentos históricos y/o planos que obran en poder de la Consejería de Economía, Dirección General de Agricultura, sin perjuicio de que en el planeamiento de desarrollo y, en base a levantamientos topográficos de menor escala, se lleven a cabo deslindes y delimitaciones sobre el terreno, de conformidad con la citada Consejería que deberán respetar los citados documentos.
6. Los resultados de la medición superficial sobre el terreno, manteniendo el perímetro, sobre los datos superficiales incluidos en el Plan.

Cuando aun utilizando los anteriores criterios de interpretación, se mantuvieran las dudas o imprecisiones prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

ARTÍCULO 1.9. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN BIENES PROTEGIDOS

Cualquier proyecto o intervención en los Bienes de Interés Cultural o en los incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, incoados o declarados, y en sus entornos de protección, previa licencia municipal y autorización del organismo competente, se actuará ejecutando de acuerdo con los criterios de intervención de la legislación de Patrimonio Histórico Español (*), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística municipal.

En caso de contradicción con tal normativa, prevalecerá lo dispuesto por la legislación sobre el Patrimonio Histórico y de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberán ajustarse dichas normativas mediante las modificaciones oportunas.

Será preceptivo informe vinculante de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico (tal y como se establece en el Artículo 25 de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en concordancia con lo dispuesto en el Art. 24 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español) para cualquier declaración de Ruina.

El deber de conservación respecto de los Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario, no cesará con la declaración de ruina de los mismos.

Sólo de manera excepcional, y nunca sin previa firmeza de la declaración de ruina, se podrá autorizar, mediante resolución de la Consejería de las Artes, la demolición de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario.

En el expediente que a tal efecto se tramite, será preceptivo un informe del Consejo Regional del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y se dará audiencia al Ayuntamiento de San Fernando de Henares.

- (*) Fijados en el artículo 32 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.

No podrá demolerse ningún inmueble protegido por la legislación en materia de patrimonio histórico en el que la declaración de ruina sea consecuencia del incumplimiento de los deberes de conservación por parte de sus obligados, exceptuando los casos en los que pueda existir peligro para la seguridad de las personas. Los actos de demolición no deberán de realizar no excederán los estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, debiéndose prever en su caso la reposición de los elementos retirados.

La Dirección General de Patrimonio Cultural o el Ayuntamiento de San Fernando podrá ordenar la suspensión inmediata de las obras de demolición de un bien declarado de interés cultural. Igualmente, podrá actuar de ese modo, aunque no se haya producido dicha declaración, siempre que se aprecie la concurrencia de algunos de los valores a que hace mención el Artículo 1 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español.

Si de la aplicación de los criterios de protección se dedujesen vinculaciones o limitaciones singulares, deberán arbitrarse compensaciones que garanticen el reparto de cargas y beneficios.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de 8 de julio de 2002.

EL SECRETARIO

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ARTÍCULO II.1. FINALIDADES Y ATRIBUCIONES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

La acción urbanística sobre el régimen del suelo atenderá a las siguientes finalidades:

- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las disposiciones y cargas derivadas de la misma.
- Impedir la desigual distribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de unos y otras.
- Asegurar el mandato constitucional de la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística.

ARTÍCULO II.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO II.2.1. CLASIFICACIÓN

El Plan General de San Fernando, en su función de ordenación integral del territorio, divide los suelos que integran el término municipal en las siguientes clases de suelo, en función del grado de urbanización, de sus características intrínsecas y del papel en el proceso de desarrollo urbano necesario para la consecución del modelo territorial previsto:

- a) Suelo Urbano.- Delimitado conforme a lo previsto en el artículo 8 de la LSV/98.

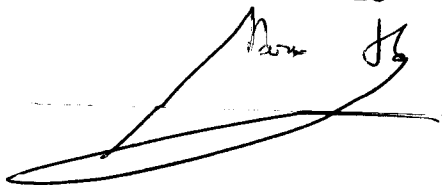
Dentro de esta clase de suelo se distinguen las siguientes categorías:

a.1.) Suelo Urbano consolidado.- Aquel que, contando con la ordenación coherente con su uso característico, está consolidado por la edificación y cuenta con los servicios urbanísticos básicos. La consolidación implica también la dotación de los equipamientos locales necesarios para el área de reparto en la que se encuentre incluido, si esta dotación fuese deficitaria, el Plan General determina el procedimiento para la eliminación de déficits.

a.2.) Suelo Urbano no consolidado.- Aquel en que es necesaria la ordenación pormenorizada y/o la distribución de beneficios y cargas. Pudiendo contar con los servicios urbanísticos básicos o carecer de ellos.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente
documento fue aprobado en sesión plenaria de 8 de
julio de 2002.

EL SECRETARIO



Por regla general, en el suelo urbano consolidado se actuará de forma sistemática aunque, eventualmente, se puedan delimitar unidades de ejecución para distribución de los costos que suponga completar la urbanización. Si existiera alguna cesión de superficie de viario, que en cualquier caso sería poco significativa, por coherencia con esta categoría de suelo sería una carga de la parcela afectada.

En el suelo urbano no consolidado se actuará de forma sistemática, siendo necesaria la redacción y tramitación de instrumentos de desarrollo del Plan General. En función de cuales sean estos instrumentos se distinguen los siguientes tipos:

a.2.1.- Suelos que requieren la tramitación de un instrumento de planeamiento (PERI o ED) con carácter previo a la solicitud de licencia de obra. Se identifican con las iniciales UG-OD (Unidades de Ejecución de Ordenación Diferida).

a.2.2.- Suelos en los que el Plan General ha definido la ordenación pero precisan de un proceso de distribución de beneficios y cargas: PROYECTO DE COMPENSACIÓN O REPARCELACIÓN. Se identifican con las iniciales UE-BD (Unidades de Ejecución de distribución de beneficios y cargas diferida).

a.2.3.- Suelos procedentes de Planes Parciales, Estudios de Detalle, PERIS, etc., cuya urbanización no ha sido finalizada o cuyo proceso de distribución de beneficios y cargas se encuentre en tramitación. Se identifican con las iniciales UE-EE (Unidades de Ejecución en curso de ejecución).

a.2.4.- Suelos que requieren el cumplimiento de alguna obligación de cesión o urbanización sin exigir reparto de beneficios y cargas UE-G (Unidad de Gestión).

- b) Suelo Urbanizable.- Suelo susceptible de desarrollo urbano por cuanto sus características no exigen una especial protección y su urbanización no es incompatible con el modelo territorial propuesto por el Plan General.

Se distinguen dos tipos:

b.1.) Suelo Urbanizable Sectorializado.- Aquel que por su ubicación en el territorio debe ser urbanizado en un plazo específico por cuanto esa urbanización se requiere para la consolidación del modelo territorial en el ritmo previsto por el Plan General, razón por la cual dicho documento delimita el ámbito del sector que debe ser desarrollado con un Plan Parcial. Corresponde al que en la LMPSU/95 se identifica como Suelo Urbanizable Programado SUP.

- b.2.) Suelo Urbanizable no Sectorializado.- Aquel cuya urbanización aún no siendo incompatible con el modelo territorial previsto no se considera esencial para la consolidación del mismo. Corresponde al que en la LMPSU/95 se identifica como Suelo Urbanizable No Programado SUNP.

En la cesión de
autorizada por la Corporación,
fecha

EL SECRETARIO

Man J3

Elaborado por el
proyecto de urbanización
previsto en el Plan General
celebrada por la Corporación,
fecha

EL SECRETARIO

Man J3

- c) Suelo No urbanizable.- Suelo que por sus características naturales, paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su interés histórico, cultural o didáctico o su localización en el municipio en relación al modelo territorial, se mantiene al margen del desarrollo urbano.

Se distinguen dos tipos:

c.1.) Suelo No Urbanizable Común. Suelo que no precisa de protección específica por encima de la prevista "ex lege". Se identifica con las siglas SNU.

c.2.) Suelo No Urbanizable Protegido.- Suelo que requiere de una protección adicional a definir en el Plan General o que ya esta sometido a esa protección por planes de ordenación territorial o por legislación sectorial. Se identifica con las siglas SNUP.

- d) Suelo de Sistemas Generales.- Suelo que constituye el soporte de elementos estructurantes del territorio y que no se asigna a las otras clases de suelo por no estar integrado en la trama urbana ni asignado directamente a los Sectores de Suelo Urbanizable ni discurrir por Suelo No Urbanizable Protegido.

ARTÍCULO II.2.2. CALIFICACIÓN

Se entiende por calificación la subdivisión en zonas de cada clase de suelo asignando a cada una de ellas contenido urbanístico (suelos urbanos y urbanizables) o regulando usos y actividades (suelos no urbanizables) hasta llegar, en su caso, a determinar en cada parcela el uso, aprovechamiento y régimen edificatorio, mediante las Normas Urbanísticas.

- a) Suelo Urbano.- Dentro del suelo urbano el Plan General divide el territorio en diferentes zonas calificadas con distinto uso predominante, según se especifica a continuación, regulando la actividad edificatoria en cada una de ellas con una ordenanza específica. Estas Ordenanzas Particulares se complementan con unas Ordenanzas Generales que tienen carácter subsidiario respecto de las particulares.

Las zonas de ordenanza son las siguientes:

ZU-R1.- Residencial multifamiliar en recinto histórico.

ZU-R2.- Residencial multifamiliar en manzana cerrada.

ZU-R3.- Residencial multifamiliar, procedente de UE finalizadas y en zonas no consolidadas incluidas en UE.

ZU-R4.- Residencial multifamiliar con proceso finalizado previo al Plan General que se revisa.

ZU-R5.- Residencial unifamiliar procedente de UE finalizadas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y PARTICIPACION CIUDADANA
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PARTICIPACION CIUDADANA

28 MAYO 2002

PROCESO DE INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

El presente documento es una copia provisional de la resolución adoptada por la Corporación de fecha 24 AGO. 2001
EL SECRETARIO

ZU-R6.- Residencial multifamiliar con realojo de familias.

ZU-R7.- Residencial multifamiliar en áreas de transformación de uso industrial a residencial.

ZUI-1.- Industrial en casco urbano.

ZUI-2.- Industrial en el Polígono de Las Fronteras.

ZUI-3.- Industrial grandes parcelas.

ZU-T.- Terciario comercial no inserto en trama urbana residencial.

ZU-C.- Comercial.

ZU-RV.- Red Viaria.

ZU-ES.- Terciario Estaciones de Servicio.

ZU-D.- Dotaciones y equipamientos.

ZU-ZV.1.- Zonas verdes y espacios libres públicos.

ZU-ZV.2.- Zonas verdes y espacios libres privados.

ZU-CSF.- Cementerios y Servicios Funerarios.

Estas ordenanzas son necesarias y suficientes para regular actuaciones asistemáticas.

Para las actuaciones sistemáticas el Plan General incluye, además, una ficha de características, complementaria de la ordenanza particular aplicable, bien redactada "ex novo" por el Plan General, bien derivada del planeamiento incorporado, con o sin modificaciones.

- b) Suelo Urbanizable en ejecución.- Incluye los sectores del Plan General Revisado que permanecen en curso de ejecución, recogiendo la normativa contenida en los correspondientes planes parciales, con las modificaciones de ordenación impuestas para su adaptación al modelo territorial previsto en el Plan General.
- c) Suelo urbanizable sectorializado.- El Plan General lleva a cabo la delimitación de áreas a desarrollar por Plan Parcial (sectores) incluyendo la normativa reguladora de dicho instrumento subordinado. Distingue dos calificaciones globales diferentes, reguladas por la Norma Urbanística que se indica:

Terciario y ocio	-	SUP-TO
Industrial	-	SUP-I.

Diligencia: Para Acordar y aprobar que el
presente documento sea el acordado
provisionalmente en la sesión plenaria
celebrada por la Corporación, de
fecha 24 AGO. 2001.

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-2002
Madrid, 18-6-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

- d) Suelo urbanizable no sectorializado.- El Plan señala el carácter excluyente, alternativo o compatible de los usos asignados a cada área, los usos incompatibles con la estructura general de la ordenación urbanística, con el modelo territorial propuesto por el Plan o con los usos asignados al Suelo Urbano o Urbanizable así como las características que deben reunir los sectores que puedan delimitarse.

La normativa del suelo urbanizable se complementa con las Ordenanzas Generales del Suelo Urbano.

- e) Suelo de Sistemas Generales.- Aquellos suelos clasificados y/o calificados de Sistema General se regulan por la Norma que se indica que es independiente de la clase de suelo:

Sistema General de Red Viaria	-	N-RV
Sistema General de Infraestructuras	-	N-I
Sistema General de Dotaciones y Equipamientos	-	N-D y E
Sistema General de Zonas Verdes	-	N-ZV
Sistema General de Red Ferroviaria	-	N-FFCC.

Aquellos Sistemas Generales que no requieren calificación específica de suelo se regulan por la Norma Urbanística de protección correspondiente.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
REGIONAL

- e) Suelo No Urbanizable.- El Plan General distingue:

28 MAYO 2002

Suelo No Urbanizable Protegido.- Aquel que debe ser preservado de la urbanización por sus características específicas.

BOLETÍN OFICIAL DE MADRID
INFORMADO
EL TÉCNICO
URBANISTA

Suelo No Urbanizable Preservado.- Aquel que se excluye del proceso urbanizador por las afecciones a que está sometido.

Dentro del primero se distinguen las siguientes categorías:

Suelo No Urbanizable Protegido de Cauces y Riberas. SNUP-CR.

Suelo No Urbanizable Protegido de Vías Pecuarias. SNUP-VP.

Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola. SNUP-IA.

Suelo No Urbanizable de Interés Paisajístico. SNUP-IP.

Suelo No Urbanizable Protegido Parque Natural Regional del Sureste. SNUP-PSE.

El Suelo No Urbanizable Preservado se regula por la Norma Urbanística SNUP-AF - Suelo No Urbanizable Preservado por Afecciones de Infraestructuras.

Diligencia: Por el Sr. Secretario General Técnico de la Comunidad de Madrid, en su calidad de Jefe del Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, se ha acordado la aprobación provisional de la presente Norma Urbanística, celebrada por la Comisión de Urbanismo y Regional, de fecha 24 AGO 2001.

EL SECRETARIO

Sobre las Normas Urbanísticas se superponen unas Normas de Protección que añaden determinadas condiciones y determinaciones a la norma subyacente.

Algunas de estas Normas son exclusivamente determinaciones que se superponen a la norma base y otras son de tipo mixto con una calificación específica y unas determinaciones superpuestas a una norma base.

Al primer tipo pertenecen:

- Norma Urbanística de Protección Arqueológica N-PA, que regula las actuaciones en suelos de interés arqueológico.
- Norma Urbanística de Protección de Aves N-ZEPA. Protege determinados espacios del hábitat.
- Norma Urbanística de Protección Cultural N-PC, que regula las actuaciones en suelos/elementos de interés cultural.
- Norma Urbanística de Protección de Infraestructuras N-PI, que regula las servidumbres derivadas de las redes de infraestructuras y, eventualmente, indicaciones sobre las mismas.
- Norma Urbanística de Protección de Telecomunicaciones N-TEL, que regula las condiciones urbanísticas a que deben someterse las instalaciones y equipos de telecomunicación.

Al segundo tipo pertenecen:

- Norma Urbanística N-RV, que junto con la regulación del uso en las zonas de uso exclusivo red viaria incluye condiciones hacia las zonas colindantes que se superponen sobre las de la Norma Urbanística específica que las regula.
- Norma de Urbanística N-FFCC, similar a la anterior para el caso de redes ferroviarias.

Finalmente, el Plan General incluye estas Ordenanzas Generales que regulan aspectos y establecen determinaciones de carácter general aplicables subsidiariamente con respecto a la Ordenanza Particular de cada zona del Suelo Urbano. Son aplicables también a las restantes clases de suelo en aquellos aspectos que no estén regulados en las Normas Urbanísticas correspondientes y que no puedan regular o no regulen los Planes Parciales o Especiales que se redacten en desarrollo del Plan General.

ARTÍCULO II.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la LRSV/98 y en el artículo 71 de la LMPSU/95, los deberes y derechos de los propietarios son los siguientes:

ARTÍCULO II.3.1. SUELO URBANO

1. DERECHOS

Los propietarios del suelo urbano tienen el derecho completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y edificar éstos en las condiciones que establezca el planeamiento y la legislación urbanística.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
26.09.02
Madrid 27.09.02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

2. DEBERES

a) Del Suelo Urbano Consolidado.-

De completar la urbanización necesaria para que el suelo alcance -si aún no la tuviere- la condición de solar.

2. Deber de realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual.
3. Solicitar en plazo licencia de edificación y realizar ésta, una vez obtenida aquella y conforme a la misma.
4. Conservar la edificación en buen estado.

b) Del Suelo Urbano No Consolidado.-

1. Equidistribución.- Los beneficios y cargas derivados del planeamiento deberán ser objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
2. Cesión.- Todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la Unidad de Ejecución, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en dicho ámbito, el suelo urbanizado correspondiente al 10% del ámbito citado.
3. Costear o ejecutar la urbanización de la Unidad de Ejecución.
4. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual.
5. Solicitar en plazo licencia de edificación y realizar ésta una vez obtenida aquella y conforme a la misma.
6. Conservar la edificación en buen estado.

3. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

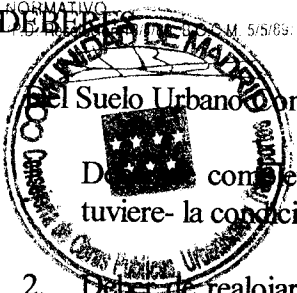
Además de los anteriores, los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, están obligados a conservarlos, mantenerlos, custodiarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de Junio. Además, tendrán que facilitar el acceso a fines de inspección, a la Administración competente.

DILIGENCIA para hacer constar que de conformidad con el punto 2º del acuerdo plenario de fecha 08/07/02, el presente documento ha sido aprobado en virtud del requerimiento de la Dirección General del Patrimonio Histórico Artístico.

San Fernando de Henares, 17 de julio de 2002

EL SECRETARIO

[Firma]



[Firma]

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de 8 de julio de 2002.

EL SECRETARIO

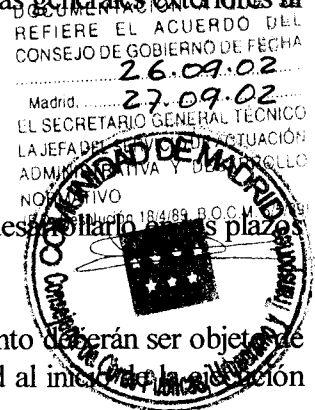
ARTÍCULO II.3.2. SUELO URBANIZABLE

1. DERECHOS

- Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. En el SUS solo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el Planeamiento general que habrán de cesar y, en todo caso, ser demolidos cuando lo acordare la administración urbanística. En el SUNS podrán autorizarse antes de su inclusión en sectores los usos previstos en el artículo 20 de la LRSV/98 y en el título VI de la LMPSU/95.
- Promover su transformación mediante la presentación ante el Ayuntamiento del planeamiento correspondiente para su tramitación y aprobación una vez esté delimitado el ámbito del sector, bien porque la delimitación la haya llevado a cabo el Plan General, bien porque se delimite posteriormente conforme al procedimiento establecido para ello.
- A que la Administración responda a su consulta sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de los planes y proyectos sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores al sector.

2. DEBERES

1. Planeamiento.- En suelo sectorializado presentar el Plan Parcial y demás planes previstos en el Plan General.
2. Equidistribución.- Los beneficios y cargas derivados del planeamiento deberán ser objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, con anterioridad al inicio de la actuación material del mismo.
3. Cesión.- Todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del Sector, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General incluya o adscriba al Sector, el suelo urbanizado correspondiente al 10% del ámbito citado. Cuando la programación se hubiera realizado a petición de los propietarios, deberán cumplir los compromisos adquiridos en la solicitud de programación.
4. Costear o ejecutar la urbanización del Sector.- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requerida por las necesidades de servicio al sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece el Plan General. Poner a disposición de la Admón. actuante los elementos de dicha urbanización terminados y en estado de funcionamiento.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de 8 de julio de 2002.

EL SECRETARIO

5. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual.
6. Solicitar en plazo licencia de edificación y realizar ésta una vez obtenida aquélla y conforme a la misma.

7. Conservar la edificación en buen estado.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
26.09.02
Madrid, 27.09.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO
Resolución 18/02/03 C.M. 5/5/89

ARTÍCULO II.3.3. SUELO NO URBANIZABLE

1. DERECHOS

- a) Realizar los actos de uso y disposición necesarios para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.
- b) Realizar y utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en la LMPSU/95.

2. DEBERES

- a) Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad y salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.
- b) Permitir a la Admón. Pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales, en los terrenos que, por sus características, así lo requieran, siempre que no sean objeto de explotación agrícola rentable.
- c) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refieren los derechos del párrafo a).
- d) Cumplir las obligaciones o levantar, en su caso las cargas impuestas en virtud de la LMPSU/95 para el ejercicio de los derechos citados en el párrafo b).
- e) La calificación como SNUP determina por sí sola la modulación de la delimitación del contenido del derecho de propiedad en los términos en los que la ordenación establecida por el planeamiento territorial y urbanístico concrete la protección.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE ADMINISTRACIONES PUBLICAS.
DIRECCION GENERAL DE FORTALECIMIENTO TECNICO Y
ECONOMICO

EL TECNICO
INFORMANTE

Las unidades de ejecución podrán ser

Diligencia: El Sr. [Nombre] ha sido el
presentado de la [Categoría] y ha sido
provisión provisionalmente [Categoría]
celebrada por la [Categoría], de
fecha 24 AGO. 2001...
EL SECRETARIO

- b) Mediante actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano.
- c) Mediante actuaciones aisladas en Suelo Urbano para la obtención de los terrenos dotacionales por expropiación forzosa.

ARTÍCULO III.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

La delimitación de unidades de ejecución se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 81 de la LMPSU/95.

28 MAYO 2002

ARTÍCULO III.5. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la LMPSU y en el Reglamento de Gestión Urbanística: compensación, cooperación, expropiación y ejecución forzosa, salvo que por Convenio Urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en el Capítulo 2º del Título VII de la LMPSU se defina uno específico.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación, atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicase lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren en cada caso.
3. La elección del sistema de actuación, cuando no se contenga en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos.

Igual procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido.

ARTÍCULO III.6. EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO

Los propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución cumplirán los deberes que les incumben legalmente conforme a las siguientes reglas:

1. En suelo urbano y cuando los terrenos tengan ya la condición de solar o sean idóneos para la adquisición de ésta, el cumplimiento de los deberes de cesión, y en su caso, de urbanización, así como la edificación, podrán realizarse, a solicitud del propietario, sin necesidad de la previa inclusión de los terrenos correspondientes en una unidad de ejecución.

Diligencia: Para la inscripción en el presente documento de la provisionalidad de la plancha celebrada por la Comisión de fecha 24 AGO 2001

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión plenaria de 8 de julio de 2002.

EL SECRETARIO

2. En los supuestos previstos en el número anterior, los propietarios cumplirán los deberes que les incumben legalmente conforme a las siguientes reglas:

a) La realización material, o en su caso, el pago de los costes de las obras de urbanización que sean precisas para la efectiva adquisición por los terrenos de la condición de solar deberán quedar suficientemente asegurados.

b) La cesión de los terrenos que deban servir de soporte a las correspondientes obras de urbanización deberán ser cedidos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, antes de que den comienzo tanto aquellas obras, como las de edificación.

c) La cesión del aprovechamiento que, objetivamente establecido por el planeamiento, exceda del que sea susceptible de apropiación por el propietario del terreno correspondiente deberá realizarse por éste en forma de indemnización sustitutiva en metálico equivalente al valor urbanístico de dicho exceso, a cuyo efecto deberá practicarse por el Municipio la correspondiente liquidación.

Las cantidades ingresadas por este concepto deberán afectarse por los Municipios a la adquisición de terrenos que, por razón de su calificación urbanística, deban ser destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico. A este efectos deberán ingresarse en cuenta de valores independientes.

ARTÍCULO III.7. ACTUACIONES AISLADAS

Cuando la carga sobre un suelo específico no es repercutible incluyendo en una Unidad de Ejecución el Plan General plantea la actuación por expropiación en cuyo caso los terrenos serán valorados conforme a lo dispuesto en la LRSV/98, teniendo en cuenta que el aprovechamiento de referencia será el del Área de Reparto en el que se encuentre incluido.

ARTÍCULO III.8. INFORME PRECEPTIVO EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

La Consejería de las Artes emitirá informe preceptivo que será determinante de la resolución, antes de la aprobación provisional de todos los instrumentos de planeamiento, respecto al régimen aplicable a los bienes que constituyen objeto de la legislación de patrimonio histórico aplicable.

ARTÍCULO III.9. IMPACTO O EFECTO AMBIENTAL

1. La Consejerías de las Artes emitirá informe de carácter vinculante en los procedimientos de aprobación de planes, programas y proyectos tanto públicos como privados que, por su incidencia sobre el territorio puedan implicar riesgo de destrucción o deterioro del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
2. De igual manera, la Consejería de las Artes solicitará el informe de las correspondientes Consejerías de la Comunidad de Madrid y otras entidades públicas, cuando las intervenciones que la misma realice en bienes integrantes del Patrimonio Histórico, puedan tener incidencia en materia competencia de los mismos.

DOCUMENTACIÓN QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
26.09.02
Madrid, 27.09.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NO. 100
Resolución 17.09.03, G.O. 15/03



TÍTULO IV. DEL SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS

ARTÍCULO IV.0. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

ARTÍCULO IV.1. ACTIVIDAD

Se denomina actividad al conjunto de procesos en que se concreta un determinado uso en un emplazamiento específico.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
PLANIFICACION Y DESARROLLO
URBANO

28 MAYO 2002

ARTÍCULO IV.2. ALINEACIONES

EL TECNICO
INFORMANTE

4.2.1. Actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios de uso y dominio público existentes sean viales o espacios libres.

4.2.2. Oficiales: Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de dominio y uso público y las de ambas con el viario público peatonal y privado previstas en los documentos del Plan General o en los del planeamiento subordinado que lo desarrolle.

ARTÍCULO IV.3. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical, medida en la fachada del edificio, desde la rasante de la acera o, en su caso, del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado de cubierta o del que forma el techo de la última planta cuando así se determina en la ordenanza particular de la zona de que se trate.

ARTÍCULO IV.4. ALTURA DE PLANTAS O PISOS

4.4.1. Total.- Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

4.4.2. Libre.- Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la inferior del techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

Para constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión de la sección plenaria de la Corporación, de fecha 12 JUL 2001
EL SECRETARIO

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por la Comisión celebrada por la Corporación, de fecha 24 AGO 2001
EL SECRETARIO

ARTÍCULO IV.5. ANCHO DE SOLARES. FACHADA

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela inedificable.

ARTÍCULO IV.6. APROVECHAMIENTO

Es la expresión de la superficie edificable sobre una parcela según la normativa del Plan General o del planeamiento de desarrollo.

Existen tres clases de aprovechamiento:

1.- Máximo (AM) o susceptible de construcción, es la capacidad del sólido edificable sobre la parcela definido por las condiciones y determinaciones de la Ordenanza Particular.

2.- Apropiable (AP).- La que es susceptible de apropiación por el propietario de la parcela o el que resulta después de detraer la materialización de la recuperación de plusvalías por parte de la Admón.

3.- Asignado (AT).- Es la que resulta de aplicar el Aprovechamiento Tipo a la parcela de que se trate.

ARTÍCULO IV.7. APROVECHAMIENTO TIPO

Es la edificabilidad media de un Área de Reparto calculada conforme se indica en el artículo 2 de la LMU de la Comunidad de Madrid.

COMUNIDAD DE MADRID
GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y URBANISMO Y CARTEL

28 MAYO 2002

ARTÍCULO IV.8. ÁREA DE MOVIMIENTO

Es el área en que puede moverse la edificación.

EL TÉCNICO
INFORMANTE

ARTÍCULO IV.9. ÁREAS DE REPARTO

Son los ámbitos de reparto de beneficios y cargas delimitados por el Plan General.

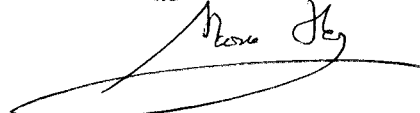
En la estación presentada
por la Corporación de
Madrid, el Secretario

EL SECRETARIO



Diligencia: El presente documento es provisionalmente
celebrada por la Unión de
fecha 24 AGO 2001.

EL SECRETARIO



ARTÍCULO IV.10. DESVÁN / BUHARDILLA

Se denomina buhardilla al espacio comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando sea susceptible de utilización.

ARTÍCULO IV.11. CHAFLÁN

Es el troncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

ARTÍCULO IV.12. EDIFICABILIDAD

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

Puede establecerse en cifras absolutas (metros cuadrados edificables -suma de todas las plantas-), en cifras relativas (en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo m^2/m^2) o por parámetros formales de construcción (fondo, altura, ocupación).

La superficie edificable en una parcela se denomina APROVECHAMIENTO.

28 MAYO 2002

INFORMADO

ARTÍCULO IV.13. EDIFICACIÓN ABIERTA

Se entiende que una edificación es ABIERTA cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Ordenanza (ocupación, altura, retranqueos, etc.). Se consideran tres tipos:

AISLADA: Está separada totalmente de otras construcciones por espacios libres de la parcela que la contiene.

PAREADA: Está unida a otra edificación similar constituyendo ambas una edificación abierta.

ADOSADA: Está unida en hilera o greca a otras similares; el conjunto constituye una edificación abierta.

Diligencia: Para la presentación de
presentación de la solicitud de
provisión de la licencia de
celebrado por la Comisión de
fecha 24 AGO. 2001

EL SECRETARIO

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-2002
10-6-2002
Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

ARTÍCULO IV.14. EDIFICACIÓN CERRADA

Se entiende que una edificación es cerrada (con o sin patio de manzana) cuando está definida por alineaciones.

ARTÍCULO IV.15. EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANISMO Y
FONDO

28 MAYO 2002

ARTÍCULO IV.16. EDIFICIO EXENTO

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

INFORMADO

ARTÍCULO IV.17. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Se consideran como tales los erigidos con antelación a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo.

ARTÍCULO IV.18. ESPACIO LIBRE DE PARCELA

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Diligencias para hacer constar que se
presenta el plano de la parcela de
provisión de la parcela de la parcela
delabro y por el de la parcela de la
fecha 24 AGO. 2001..

ARTÍCULO IV.19. FINCA FUERA DE LÍNEA

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

ARTÍCULO IV.20. FINCA REMETIDA

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

ARTÍCULO IV.21. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se denomina profundidad máxima o fondo máximo edificable a la distancia máxima, medida en la perpendicular al eje de la calle desde la alineación oficial, a que, en tipología de edificación cerrada, puede situarse la fachada interior de la edificación en plantas superiores a la baja e, incluso, en planta baja cuando así se determina en las Ordenanzas Particulares.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-2002
Madrid, 10-6-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

ARTÍCULO IV.22. LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN

Es la que delimita la superficie ocupada, intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios interiores), con la rasante del terreno. Puede ser definida sobre y bajo rasante, según se refiera a la edificación aérea o subterránea. La posición relativa entre esta línea y la alineación viene determinada por las disposiciones sobre retranqueos.

ARTÍCULO IV.23. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Es la relación entre superficie ocupada u ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela neta en la que se ubica.

ARTÍCULO IV.24. PARCELA / FINCA

Se denomina parcela o finca a una porción de terreno deslindada como unidad predial e independiente de su entorno.

A efectos administrativos se identificará mediante su referencia catastral y, en el caso de solares, además, mediante el nombre de la calle o plaza a la que dé frente y el número de orden de la misma.

ARTÍCULO IV.25. PARCELA BRUTA

Parcela de terreno inicial antes de efectuadas las cesiones exigidas por el planeamiento o, en caso de actuaciones sistemáticas, parcela aportada al proceso de distribución de beneficios y cargas.

En los suelos clasificados como no urbanizables la parcela bruta se denomina finca o parcela rústica.

En los suelos urbanos y urbanizables se denomina parcela inicial.

Diligencia: El Sr. [Firma] presenta [Firma] provisionalmente [Firma] colección de [Firma] 24 AGO 2001
fecha [Firma]
EL SECRETARIO

12 JUL 2001

[Firma]

[Firma]

ARTÍCULO IV.26. PARCELA MÍNIMA

Parcela cuya superficie se considere mínima para acoger el aprovechamiento urbanístico (parcelas urbanas) o la que se considera unidad mínima de cultivo (suelo rústico o no urbanizable).

Serán, en consecuencia, parcelas indivisibles todas las parcelas con superficie inferior al doble de la parcela mínima, condición que se hará constar en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO IV.27. PARCELA NETA

Parcela resultante del proceso de distribución de beneficios y cargas en actuaciones sistemáticas y parcela de terreno una vez efectuadas las cesiones, fijadas por el Plan en actuaciones asistemáticas. Parcela comprendida, en consecuencia, dentro de las alineaciones oficiales.

ARTÍCULO IV.28. PARCELA NETA EDIFICABLE

Parcela neta que cumple las condiciones de forma, tamaño y/o accesibilidad exigidas por las Ordenanzas Particulares para que pueda edificarse en ella el volumen patrimonializable asignado por el Plan, en caso contrario se trata de una parcela INEDIFICABLE.

ARTÍCULO IV.29. PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LINDEROS

1. PARCELACIÓN: Se entiende por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se defina reglamentariamente.
2. REPARCELACIÓN: Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.
3. REGULARIZACIÓN DE LINDEROS: Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destina. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO IV.30. PATIO INGLÉS

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

ARTÍCULO IV.31. PATIO DE MANZANA

Es el espacio interior delimitado por la línea de fondo edificable cuando es común a todas las edificaciones que lo definen. Por extensión se identifica también como patio de manzana el espacio anteriormente descrito cuando se compone de una suma de patios de parcela.

ARTÍCULO IV.32. PATIO DE PARCELA

- 1) Exterior.- Espacio libre interior a la parcela y exterior a la edificación.
- 2) Interior.- Espacio libre situado dentro de la línea de edificación.

Se distinguen dos tipos:

- a) Patio cerrado.- Cuando todos sus límites están conformados por la edificación.
- b) Patio abierto.- En caso contrario.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO DE LAS CIUDADES PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE URBANISMO Y
SERVICIOS

28 MAYO 2002

INFORMADO

ARTÍCULO IV.33. PIEZA HABITABLE

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósito y aparcamiento, los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

EL TÉCNICO
INFORMANTE

A

ARTÍCULO IV.34. PLANTA BAJA

Es la planta inferior del edificio cuya cara superior de pavimento terminado de suelo está a una altura máxima de 1,40 m. sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

ARTÍCULO IV.35. PORTAL

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiera.

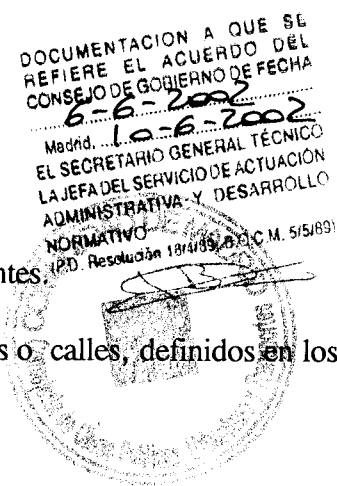
El presente acuerdo ha sido aprobado en la sesión plenaria celebrada por la Corporación de

EL SECRETARIO

Diligencia: El presente acuerdo
presente de la Corporación de
provisionales de la Corporación de
celebrado por la Corporación de
fecha 24 AGO. 2001.
EL SECRETARIO

ARTÍCULO IV.36. RASANTES

1. ACTUALES: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
2. OFICIALES: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.



ARTÍCULO IV.37. RETRANQUEO

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

ARTÍCULO IV.38. SEMISÓTANO

Es la planta de la edificación cuya cara superior de pavimento terminado de techo está a una altura máxima de 1,40 m. sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

28 MAYO 2002

ARTÍCULO IV.39. SOLAR

Son las parcelas de suelo urbano, definidas en el presente Plan general o que resulten de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, aptos para la edificación y que reúnan los requisitos siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en el caso en que ésta fuera necesaria.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que dé frente.

ARTÍCULO IV.40. SÓTANOS

Se entiende por SÓTANO la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante que sirvió de base para determinar la altura máxima edificable.

...aprobado en sesión plenaria por la Corporación, de ... 10 JUL 2001 ... SECRETARIO

Diligenciado: ... en el presente ... provisionalmente ... celebrada por ... 24 AGO. 2001 ... EL SECRETARIO

ARTÍCULO IV.41. SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE

1. Por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, con las especificaciones contenidas en el artículo V.5.3.
2. Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas, incluidos sótanos y semisótanos cuando se destinen a estancias habitables.

ARTÍCULO IV.42. SUPERFICIE OCUPADA

1. Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación, incluso vuelos.
2. Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante.

ARTÍCULO IV.43. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

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

ARTÍCULO IV.44. TRASTERO

Se denomina trastero a una habitación destinada a almacén doméstico con una superficie útil no superior a 12 m² asignada a una vivienda. En edificaciones multifamiliares podrán situarse agrupados para la totalidad o parte de las viviendas.

ARTÍCULO IV.45. USO

ARTÍCULO IV.45.1. DEFINICIÓN

Se denomina uso a una actividad genérica cuyas características y exigencias urbanísticas y constructivas permiten aislarla como tipo diferenciable de otras a efectos de regulación normativa.

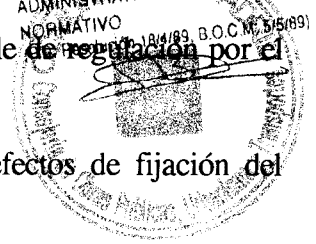
ARTÍCULO IV.45.2. TIPOLOGÍA

Se contemplan las siguientes tipologías de usos:

- a) En función de la regulación normativa genérica.

1. Global.- Uso de referencia en una zona de las delimitadas por el Plan General, síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior.

Diligencia: Para el presente documento se ha
presentado documento de la Corporación de
provisionalmente en la sesión plenaria
celebrada por la Corporación, de
fecha 24 AGO. 2002.
EL SECRETARIO



2. Pormenorizado.- Uso específico contemplado como susceptible de regulación por el Plan General.
3. Característico.- Uso predominante del Área de Reparto a efectos de fijación del Aprovechamiento Tipo.

b) En función de la propiedad/uso.

1. Público.- Usos y servicios realizados o prestados por la Administración o por gestores particulares sobre bienes de dominio público o privado.
2. Privado.- Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.

c) En función de su admisibilidad.

1. Uso permitido.- Es el que se considera adecuado en una zona de las delimitadas por el Plan.

COMUNIDAD DE MADRID
GOBIERNO REGIONAL
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
28 JUL 2002
FIRMADO

Se distinguen tres subtipos:

- 1.1. Uso predominante.- Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza correspondiente.
- 1.2. Uso compatible.- Aquel uso que se permite en tanto complementa al uso o usos predominantes y/o no desvirtúa el carácter de la zona.
- 1.3. Uso complementario.- El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa.
2. Uso prohibido.- Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretende el Plan General. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.

d) En función de la coexistencia con otros usos.

1. Uso exclusivo.- El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.
2. Uso compartido.- Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

El presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria celebrada por la Corporación de fecha 12 JUL 2001
EL SECRETARIO

Novo JB

Diligencia: Para haberse notado que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria celebrada por la Corporación, de fecha 24 AGO-2001
EL SECRETARIO

Novo JB

ARTÍCULO IV.46. VUELOS, MARQUESINAS, ALEROS, ENTRANTES Y SALIENTES

ARTÍCULO IV.46.1. VUELO

Parte habitable de una fábrica que sale fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su longitud o extensión medida en dirección paralela a dicho paramento y por su anchura o extensión medida en dirección perpendicular al mismo.

Se distinguen dos tipos:

- Cerrado: cuando está delimitado en tres de sus cuatro lados por paramentos con altura superior a 1,10 m. Cuando se trate de vuelos acristalados en toda su altura y parámetro se denominan miradores. Las franjas opacas no tendrán una altura superior a 0,50 m. medidos a partir del eje del forjado (ver figura IV-1).
- Abierto: cuando esta delimitación existe en tan sólo uno o dos de sus cuatro lados.

En caso de formar polígonos, se asimilarán a los rectángulos mediante la proyección de los diferentes lados sobre un rectángulo según se indica en la figura IV-2.

ARTÍCULO IV.46.2. MARQUESINA, ALERO

Se denomina marquesina a un voladizo no habitable. Si coincide con el nivel de cubierta se denomina alero.

ARTÍCULO IV.46.3. ENTRANTES Y SALIENTES

Cuando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante, respectivamente.

El presente documento ha sido aprobado por el Consejo de Gobierno de la Corporación, de fecha 12 JUL 2001
EL SECRETARIO

[Firma]

Diligencias para la aprobación provisional de la presente resolución, celebrada por la Corporación, de fecha 24 AGO 2001
EL SECRETARIO

[Firma]

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

ARTÍCULO V.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto especifique el Plan y no eximen del cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones y normativas de rango superior así como tampoco de las emanadas de la Administración Central o Regional para cada actividad o uso concreto.

ARTÍCULO V.2. PARCELAS INEDIFICABLES

ARTÍCULO V.2.1. DEFINICIONES

- 1) Se considerará parcela no edificable la que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.
- 2) Además de las indicadas en el apartado anterior, se considerarán inedificables:
 - a) Las porciones excedentes de la alineación oficial.
 - b) Las parcelas cuyo fondo máximo medido normalmente a la fachada sea menor de cinco metros.
 - c) Aquellas que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la Ordenanza Particular correspondiente.
 - d) Las que originen en la parcela contigua una parte como las que se definen en b) (hasta la citada profundidad) y en c).

Las parcelas definidas en b) y c) serán edificables si las contiguas estuviesen edificadas conforme a Ordenanzas y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificables.

- e) Las parcelas o parte de parcelas interiores que no tengan acceso desde el exterior o desde el patio interior si así lo permite la Ordenanza Particular.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión plenaria de la Corporación, de fecha 24 de agosto de 2001, el Secretario

EL SECRETARIO

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria celebrada por la Corporación, de fecha 24 de agosto de 2001, el Secretario

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

ARTÍCULO V.2.2. REGULARIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN

Además de en los casos señalados en otros artículos de estas normas, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción:

- a) Cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen ángulos ≤ 35 grados, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes si, previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares (ver figura V-1).
- b) Cuando se origine en la parcela contigua una parte con fondo inferior a 5 metros y/o un frente inferior al mínimo establecido en la ordenanza particular correspondiente, excepto cuando las contiguas estuviesen edificadas y su antigüedad fuese inferior a 50 años.

ARTÍCULO V.2.3. PARCELAS CON FACHADA A PATIO

Para poder abrir luces a patios, la superficie de dicho patio en propiedad del promotor del edificio cumplirá las condiciones establecidas a este respecto por el Código Civil.

Las partes de solar interiores, serán inedificables siempre que no tengan un acceso desde el exterior.

ARTÍCULO V.2.4. DESTINO DE LAS PARCELAS INEDIFICABLES

1. En las parcelas inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.
2. Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de nueva planta, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicita construir. En caso de que alguna de ellas sea inedificable, instará a los propietarios a regularizar voluntariamente las parcelas o a llevar a cabo una reparcelación voluntaria. Cuando no exista acuerdo entre las partes, conforme a la legislación vigente, impondrá la reparcelación o normalización de fincas.

ARTÍCULO V.3. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN O DE ORDENANZA

ARTÍCULO V.3.1. FUERA DE ORDENACIÓN

De acuerdo con lo determinado en el artículo 60 del TRLS-76, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resultaren disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de Ordenación, salvo en los casos en que las nuevas alineaciones lo sean exclusivamente para los edificios de nueva planta, y no podrán realizarse

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-2002
Madrid, 10-6-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89; B.O.M. 5/5/89)

El promotor, al presentar el proyecto, debe presentar documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 60 del TRLS-76, para la realización de obras de nueva planta, y no podrán realizarse
fecha 24 AGO 2001
EL SECRETARIO

en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble. Cuando en la ordenanza particular correspondiente se especifique que las alineaciones se señalan para edificios de nueva planta, podrán realizarse obras de consolidación y reparación exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble, pero nunca obras que supongan aumento de volumen. A estos efectos, se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

ARTÍCULO V.3.2 FUERA DE ORDENANZA

Se entiende que un edificio está fuera de Ordenanza cuando alguno de sus parámetros incumple lo dispuesto en la Ordenanza que regula la edificación en la zona en que se ubica (ocupación, altura máxima, altura libre de plantas, retranqueos), pero cumple las determinaciones básicas del Plan General que a estos efectos son:

Alineaciones
Calificación (uso)
Clasificación (clase de suelo).

20 JUL 2002

CHAMADO

Se autorizan todas aquellas obras que no implique aumento de volumen o superficie construida y cuyo coste sea inferior al 70% del que supondrían las obras de nueva planta.

ARTÍCULO V.4. ALTURAS

ARTÍCULO V.4.1. MEDICIÓN DE ALTURAS

- 1) Para la medición de alturas la Ordenanza establece el número de plantas, la altura máxima de la edificación y la altura mínima de la planta baja y de las plantas de pisos.
- 2) Cuando las Ordenanzas señalan la altura por número de plantas y por distancia vertical deberán respetarse ambas cosas.
- 3) Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada por el acerado hasta el plano inferior del forjado de cubierta o del techo de la última planta, según determine la ordenanza particular correspondiente a la zona.
- 4) Sobre esta altura, en cubierta plana, sólo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de altura de ambos exceda un metro y sesenta centímetros (1,60 m.) sobre el total de la fijada.

Diligencia: En la reunión de 24 AGO 2001 se aprobó el presente acuerdo, que se ha provisionado en el expediente de la Comisión de Urbanismo, de fecha 24 AGO 2001.

EL SECRETARIO

- 5) Si la cubierta es inclinada, la inclinación no superará en ningún caso los 30° de pendiente y en ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres metros y medio sobre la parte superior del forjado de piso de la buhardilla. Esta condición deberá cumplirse en todas las fachadas tanto exteriores como interiores, salvo indicación en contrario en la Ordenanza Particular (ver figura V-2).

Salvo en vivienda unifamiliar, si la cubierta es plana deberá mancomunarse y tener acceso desde zonas comunes del edificio, prohibiéndose expresamente el acceso desde los locales o viviendas de las plantas inferiores.

- 6) Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida (ver figura V-3). A estos efectos se entenderá que la altura fijada en el artículo V.5.3. es máxima. En el caso de sótanos las condiciones exigidas por el artículo citado deberán cumplirse en el punto medio del frente.

Cuando el edificio tenga frente a varias calles, se efectuará la división citada en el primero en el frente de mayor longitud, permitiéndose una oscilación de sesenta centímetros (0,60 m.) en el frente contiguo a lo largo de una longitud igual al fondo edificado en el primero para resolver los encuentros en esquina.

Cuando la rasante del terreno originase diferencias mayores de 1,20 m. deberá banquearse la edificación en tantos escalones como fuera necesario para no superar dicha diferencia.

- 7) Construcciones por encima de la altura.

28 MAYO 2002

Por encima de la altura máxima establecida en las ordenanzas particulares, sólo se permiten los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos, antenas para uso exclusivo del edificio, chimeneas y paneles solares, integrando todo ello dentro de la estructura estética del edificio.

- 8) La altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 m y la del resto de las plantas 2,60 m. salvo indicación en contrario en la ordenanza particular.
- 9) La relación entre número de plantas y altura, salvo indicación en contrario en la Ordenanza Particular de cada zona será la siguiente:

Caso de medición hasta la parte inferior del forjado de cubierta:

2 plantas: 8 m.
3 plantas: 10,5 m.
4 plantas: 13,5 m.
5 plantas: 16,5 m.

Diligencia: Para constar por el presente documento provisionalmente celebrada el día 24 AGO 2001 fecha

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-2002
Madrid, 16-6-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-2002
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

Caso de medición hasta la parte inferior del forjado de la última planta:

2 plantas: 7 m.
3 plantas: 10 m.
4 plantas: 13 m.

5 plantas: 16 m.
6 plantas: 19 m.
7 plantas: 22 m.

28 MAYO 2002

INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

ARTÍCULO V.4.2. EDIFICIOS CON FACHADAS A CALLES OPUESTAS EN MANZANA CERRADA SIN PATIO DE MANZANA

- Se regulan en este artículo los edificios con fachada a calles opuestas, que no formen esquinas, en el supuesto de que correspondan a estas calles diferente número de plantas o altura total.
- En cada una de las fachadas se tomará la altura que corresponda a la calle. Se trazará una horizontal desde la altura mayor y una línea inclinada a 45° desde la otra. Desde el punto de encuentro de ambas líneas, o desde el punto correspondiente a la mitad del ancho entre fachadas (si éste se situase a menor distancia que aquél respecto a la fachada de mayor altura) se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al edificio más bajo, que limitará el fondo correspondiente a la edificación de mayor altura. El fondo mínimo garantizado será 12 m. o la mitad de la manzana si fuera inferior (ver figura V.4.2).
- Será de aplicación el mismo criterio para definir la profundidad correspondiente a la edificación en mayor altura aunque el edificio no llegue hasta la calle de menor altura.
- Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuera necesario para definir el fondo.
- En los casos comprendidos en este apartado, en los que resulten paramentos verticales vistos, se tratarán como fachada.

ARTÍCULO V.4.3. RASANTES DIFERENTES ENTRE ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES

Cuando las rasantes correspondientes a las dos alineaciones opuestas o contiguas de una misma edificación fueran diferentes, se estará a lo siguiente:

- 1) Fachadas contiguas.

Se estará a lo dispuesto en el punto 6) del artículo V.4.1.

Diligencias: Para hacer constar que el
presente documento es una copia
provisional de la resolución de la
celebrada el 24 AGO 2001
fecha

Sección planeada
ado por la Comisión de
SECRETARIO

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria celebrada por la Corporación, de fecha 24 AGO. 2001.

EL SECRETARIO

a) Si se trata de dos alineaciones exteriores o si la diferencia de cotas es igual o menor de 0,50 m., se tomará la cota más alta a efecto de medición de alturas. Si la diferencia fuera mayor deberá adaptarse la edificación hasta dicho margen (ver figura V-5).

b) Si se trata de alineación exterior e interior, se medirá siempre sobre la alineación exterior, en cualquier caso no se permitirá rebajar la cota inicial del patio para ganar una planta hacia el interior del mismo, con excepción de las destinadas a aparcamiento (ver figura nº V-6).

c) En caso de garajes-aparcamientos autorizados en sótano, cuando las rasantes de las diferentes fachadas de la edificación fueran tales que no pudiera resolverse funcionalmente el uso autorizado, previo Estudio de Detalle, podrán plantearse soluciones arquitectónicas que viabilicen funcionalmente la instalación y garanticen la calidad estética y ambiental de la construcción y su conservación, aun cuando en partes de edificación que sobresalgan de la rasante más baja tuvieran alturas superiores a los señalados en párrafos anteriores. Esta posibilidad se admite también en el uso aparcamientos.

ARTÍCULO V.4.4. ALTURAS EN EDIFICACIÓN ABIERTA

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular. Serán de aplicación los márgenes señalados en el artículo V.4.1.6.

ARTÍCULO V.4.5. ALTURA EN PATIO DE MANZANA Y DE PARCELA

- Salvo indicación en contrario en las Ordenanzas Particulares, la altura del edificio en su fachada al patio de manzana será la misma que corresponda a la fachada principal.
- La altura a los patios de parcela se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones que ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

ARTÍCULO V.4.6. ALTURA EN SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

En sótanos y semisótanos no se permiten las viviendas aunque sí servicios de las mismas como trastero, bodega, lavandería... etc., debiendo en todo caso tener ventilación y una altura libre no inferior a 2,20 m.

La altura libre para la instalación de locales comerciales u hosteleros será como mínimo de 3,50 m., salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular.

Para aparcamientos y similares se respetará la altura libre mínima de dos metros veinte centímetros, sin perjuicio de que pueda exigirse una mayor altura por normas reguladoras de uso específico.

ARTÍCULO V.4.7. ALTURAS EN ENTREPLANTAS

- En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 por 100 de la superficie total, ni manifestarse en fachada.
- La altura libre, por arriba y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 m. en edificios de viviendas; 2,50 m. en edificios industriales y de oficinas. En caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

ARTÍCULO V.4.8. ÁTICOS

Los áticos se consideraran como plantas retranqueadas a todos los efectos, salvo indicación en contrario de la ordenanza particular.

ARTÍCULO V.5. EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO V.5.1. ÁREAS DE REPARTO

El Plan General delimita en todo el suelo urbano y urbanizable Áreas de Reparto en las que se incluyen los Sistemas Generales. En suelo urbano, cuando en el interior de una de estas Áreas existan zonas en las que no se hayan cumplido los deberes de cesión, equidistribución y/o urbanización delimita Unidades de Ejecución con objeto de garantizar su cumplimiento.

Dado que no todos los desarrollos son "ex novo" el Plan distingue tres estadios de desarrollo en estas Áreas:

1º) Áreas en las que no se ha llevado a cabo o no se ha finalizado el proceso de cesión, equidistribución y urbanización.

2º) Áreas en las que, salvo en unidades de ejecución específicas, se ha llevado a cabo el proceso de cesión, equidistribución y urbanización.

3º) Áreas en las que, salvo en unidades de ejecución específicas, las parcelas se encuentran edificadas o tienen concedida licencia.

En la ciudad de Madrid, a 10 de junio de 2002, en la sesión plenaria celebrada por la Corporación de fecha 10/6/2002

EL SECRETARIO

44

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria celebrada por la Corporación de fecha 24 AGO 2001

EL SECRETARIO

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, el aprovechamiento tipo se calcula excluyendo los terrenos de dotaciones públicas ya existentes (Art. 2 L.M.U.). Esta disposición debe entenderse aplicable a reserva de aquellas zonas en las que ya se hubiera efectuado un reparto de beneficios y cargas como consecuencia del cual hubiera tenido lugar una distribución de Aprovechamiento en base a las propiedades inicialmente aportadas que el Plan respeta. En estos casos bastará hacer una referencia a ese proceso de reparto, indicando el aprovechamiento correspondiente a cada parcela resultante.

En el primer estadio de desarrollo, la parcela existente coincide con la parcela inicial aportada con lo que aprovechamiento tipo y edificabilidad media coinciden luego de las correspondientes homogeneizaciones.

En el segundo caso, si hubiera existido instrumento de reparto de beneficios y cargas se respeta el aprovechamiento asignado por dicho instrumento a cada parcela resultante de la equidistribución pudiendo existir diferencias entre parcelas actuales que responden a una aportación inicial diferente.

Si la edificación se hubiera producido sin reparto de beneficios y cargas previo, el Plan fija un aprovechamiento tipo a aplicar a las parcelas existentes pendientes de edificar en las que se actuará por mediación de Unidades de Ejecución o de forma asistemática según los deberes cumplidos.

En el tercer caso el aprovechamiento está ya materializado y patrimonializado el derecho a la edificación a través de la correspondiente licencia que el Plan General incorpora a la ordenación y cuyo aprovechamiento en caso de derribo, ruina, incendio y, en general, desaparición de la edificación, el aprovechamiento será el deducido de la ordenanza de aplicación.

Si quedara algún solar sin edificar el Plan General indicará el volumen construible en el mismo.

En este tercer estadio, no existe sino un aprovechamiento tipo básico (índice de edificabilidad expresado en m²/m² que dio lugar a la concesión de las licencias de edificación existentes) lo cual equivale "de facto" al supuesto en que cada edificio constituyera un área de reparto independiente. Dado que no existen Sistemas Generales a obtener en Suelo Urbano no existe necesidad de calcular el Aprovechamiento tipo medio de uso característico residencial de esta clase de suelo, aunque, en cualquier caso, el Plan lo calcula a efectos referenciales utilizando en las áreas de los estadios segundo y tercero los correspondientes a las primitivas unidades de reparto de beneficios y cargas.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria celebrada por la Corporación, de fecha 24.6.00. 2001...

EL SECRETARIO

En la sesión plenaria celebrada por la Corporación, de fecha 24.6.00. 2001...
EL SECRETARIO

ARTÍCULO V.5.2. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

En actuaciones asistemáticas (suelo urbano consolidado), el aprovechamiento patrimonializable es el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En actuaciones sistemáticas (unidades de ejecución, suelo urbano no consolidado), el aprovechamiento patrimonializable será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto, salvo que por convenio, a solicitud del propietario, se hubiera acordado la cesión de un porcentaje superior al 10%. En aquellas ordenaciones resultado de un proceso distribución de beneficios y cargas, en el que el aprovechamiento correspondiente a la administración se hubiese localizado en parcelas específicas, debe entenderse, lógicamente, que todo el aprovechamiento asignado a la parcela es patrimonializable.

ARTÍCULO V.5.3. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD

28 MAYO 2002

1. Condiciones Generales:

Cálculo.- La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas (incluidas las entreplantas), salvo las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos de dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, trasteros o servicios e instalaciones del edificio y las azoteas y terrazas de la última planta no cubiertas, salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular.

2. Condiciones Particulares:

Vuelos.- En la medición de la superficie computable ha de incluirse también los cuerpos volados sean abiertos o cerrados. No se computarán las azoteas aun cuando fueran transitables.

Porches.- Computarán al 50% los porches cubiertos y cerrados al menos por dos lados.

Espacios bajo cubierta.- Los espacios bajo cubierta inclinada (buhardillas/desvanes) computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,50 siempre que estén iluminados o sean susceptibles de iluminación. Asimismo los espacios bajo escalera computarán como superficie edificable a partir de una altura libre de 1,50 m.

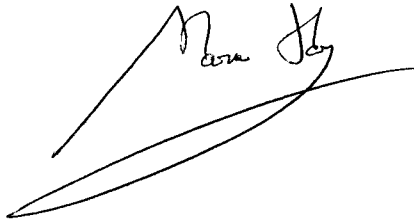
Soportales.- Los soportales y la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y sin cerramiento no computará como superficie construida siempre que así fuera previsto en algún documento de planeamiento (Plan General, Plan Parcial, PERI o Estudio de Detalle).

No computarán superficie edificable las construcciones permitidas por encima de la altura, según lo dispuesto en el artículo V.4.1.

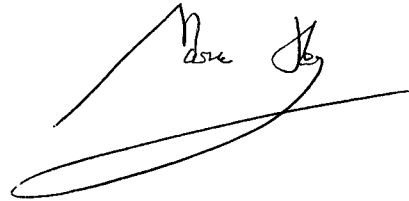
3. Edificios con rasante diferente a fachada opuesta. - En el cómputo de superficie edificable se unirán las rasantes del terreno (en cada planta) con un plano, se trazará una paralela a la misma a una altura de 1,00 m. El punto de corte de esta última línea con la parte inferior del forjado del techo de la planta de que se trate, señalan el límite a partir del cual, y hasta la fachada computará como superficie construida (ver figura V-7).

A efectos de rasantes no se tendrán en cuenta rellenos cuya desaparición no afecte sustancialmente a la funcionalidad de la edificación.

El presente documento se ha aprobado provisionalmente en la sesión plenaria celebrada por la Corporación, de fecha 12 III 2001
EL SECRETARIO



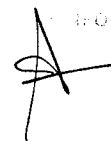
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento se ha aprobado provisionalmente en la sesión plenaria celebrada por la Corporación, de fecha 24.AGO. 2001
EL SECRETARIO



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE TERRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y
DE DESARROLLO

28 MAYO 2002

EL TÉCNICO
INFORMADO
WFO-MAN-E



TÍTULO VI. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO VI.1. LUZ Y VENTILACIÓN

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de diez metros y la superficie de embocadura sea superior al 40% de la superficie a ventilar (ver figura VI-1).

ARTÍCULO VI.2. PORTAL/ACCESOS

El portal tendrá una dimensión mínima tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 2,00 m. de diámetro, excepto en viviendas de una y dos plantas en que no se explicitan limitaciones. Dicha dimensión se entenderá también como mínima hasta el ascensor si lo hubiere. Cuando la instalación del mismo fuera obligatoria el acceso desde la calle será a pie plano, pudiendo preverse rampas de las autorizadas para minusválidos.

El hueco de entrada, excepto en viviendas de una y dos plantas, no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el número o números que le correspondan, de la vía en la que esté situado, perfectamente visible durante el día y la noche.

ARTÍCULO VI.3. DIMENSIONES DE LOS PATIOS INTERIORES

1. Los patios de edificaciones de uso residencial cumplirán con las condiciones de superficie y dimensiones que a continuación se especifican:

Siendo H la altura total del patio en metros:

- Patios a los que den dormitorios: Ø mínimo, 0,30 de H y superficie mínima, $H^2/8$.
- Patios a los que sólo den cocinas: Ø mínimo, 0,25 de H y superficie mínima, $H^2/10$.
- Patios a los que no den ni dormitorios ni cocinas: Ø mínimo, 0,20 de H y superficie mínima, $H^2/20$.

En cualquier caso el Ø mínimo será de 3 m. y la superficie mínima de 12 m².

Diligencia: Para la presente se presenta documentación que se
provisionalmente en la planta
celebrada por la Diputación de
fecha 24 AGO 2001
EL SECRETARIO

2. A efectos de disposiciones sobre patios, en el número de plantas se computará el bajo únicamente cuando es para vivienda. Se computará en cualquier caso el ático y cualquier construcción situada dentro del área de influencia señalada en la figura VI-2, que tenga una dimensión dentro de dicha zona, medida en horizontal, superior a dos metros.
3. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.
4. Para determinar la superficie mínima de los patios en función de la altura se determinará ésta teniendo en cuenta el número de plantas que den a este patio. En caso de que la altura calculada de acuerdo con la figura VI-3 sea un número fraccionario, se acudirá a la inmediata superior, siendo A, B, C, D la altura de cada lado del patio.
5. Los patios situados entre medianeras de los edificios, cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia, esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento y, en todo caso, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más bajo pudiendo llegar hasta los 3 m. con un cerramiento diáfano. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo excederá en un metro a la rasante del patio más alto.

6. No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación de piezas habitables.
7. Toda edificación deberá dejar un patio de parcela al fondo del solar con un ancho mínimo de 3 m., en caso de que se pretenda tener luz y ventilación en el muro posterior y no exista patio de manzana. Si existiere patio de manzana y la propiedad del mismo no correspondiera a la parcela que precisa la luz y ventilación, bastará con que el ancho mínimo del patio sea de 2 m.
8. Los patios de parcela, cuando el número de viviendas que a ellos den frente sea superior a cuatro, no podrán adscribirse a ninguna vivienda y tendrán acceso independiente desde zonas comunes del edificio.
9. No obstante, se podrá ubicar en dichos patios, ascensores y escaleras de emergencia, cuando razonablemente no pueda desarrollarse de otra manera, requiriendo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

El Secretario General Técnico
firmado por la Corporación de
fecha 12 JUL 2001
EL SECRETARIO

Diligencia: Para el caso de que se
presente documento de mancomunación
provisionalmente celebrada por la
celebrada por la Corporación de
fecha 24 AGO 2001
EL SECRETARIO

ARTÍCULO VI.4. PATIOS DE MANZANA

1. En ordenanzas con alineación a fachada, un patio interior se considera patio de manzana a efectos de las determinaciones sobre altura y vuelo cuando su anchura sea igual o superior a 8 metros y, en todo caso, no inferior a la anchura de la calle de menor ancho de las que lo conforman, en la dirección en que se efectúa la medición. Si una de las fachadas diera a una plaza, se considera para la misma la de la calle de mayor anchura que a ella acceda. En el resto de los casos se entenderá que se trata de patio de parcela.
2. El aprovechamiento materializable en el patio de manzana cuando éste fuera edificable computará a efectos del aprovechamiento tanto máximo como patrimonializable, lo que deberá tenerse en cuenta a efectos de transferencias.
3. Toda edificación deberá dejar un patio de parcela al fondo del solar con un ancho mínimo de 2 m., en caso de que se pretenda tener luz y ventilación en el muro posterior.
4. Si el patio o espacio libre interior de manzana fuera inedificable no se permiten cerramientos de altura superior a 2,50 m.
5. Si el patio o espacio interior de manzana fuera edificable con una planta, cuya altura máxima será la de la planta baja de las edificaciones que lo conforman, la parte superior de la misma podrá ser utilizada como terraza de la vivienda de planta 1ª o como espacio libre común del edificio. No podrá en ningún caso subdividirse con paramentos opacos ni con altura superior a 2,00 m. No podrá habilitarse para su uso el suelo distante de la vivienda frontal menos de la anchura de un patio interior de acuerdo con lo especificado en el artículo VI.3.

ARTÍCULO VI.5. PATIOS ABIERTOS

Los patios abiertos a fachadas y los que comuniquen a la calle con el patio de manzana, tendrán un ancho mínimo de 6 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho. Figura VI-4.

En edificación abierta se permite con un ancho igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho, se admitirán patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 metros. Cuando a dicho patio dieran tendedores y/o terrazas voladas, las dimensiones del patio se medirán entre los bordes exteriores de los forjados de dichos vuelos.

En ningún caso se admitirán tendedores abiertos a fachadas.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en la sesión celebrada por la Corporación de fecha 12 JUL 2001

EL SECRETARIO

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la sesión plenaria celebrada por la Corporación, de fecha 24 AGO. 2001...

EL SECRETARIO

ARTÍCULO VI.6. PATIO INGLÉS

Los patios por debajo de rasante no podrán justificar un aumento de volumen edificable y en cualquier caso deberán resolver los problemas de drenaje del terreno y de acceso de vehículos, si los hubiere, sin dificultar el tráfico de la vía pública, así como las zonas en contacto con las edificaciones y/o parcelas colindantes.

ARTÍCULO VI.7. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LA ESCALERA

1. Las escaleras de viviendas colectivas cumplirán con las siguientes condiciones:

- Altura máxima de tabicas: 19 cm.
- Anchura mínima de huella (sin contar vuelo): 27 cm.
- Longitud mínima de peldaños: 1 m.
- Número mínimo de peldaños o alturas entre dos plantas consecutivas: 18.
- En escaleras curvas, longitud mínima del peldaño: 1,20 m. Los peldaños como mínimo tendrán una línea de huella de 25 cm., medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.
- Se prohíben los peldaños compensados.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias sin puertas de acceso tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- La distancia mínima desde la arista de los peldaños de la meseta con puertas, a éstas será de 25 cm.
- Altura mínima del pasamanos de la escalera: 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos no puede dejar una distancia libre superior a 12 cm.
- El ancho mínimo de escalera será de 1 m. para edificaciones de hasta 5 plantas y 20 viviendas, y de 1,30 m. para edificaciones de más de 5 plantas. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la NBE-CPI-96 y de las exigencias del uso concreto a que se destine el edificio o local.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-2002
Madrid, 10-6-2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
PD: Resolución 18/4/89, D.O.G.M. 5/5/89

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO DE VIVIENDAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDAS Y
URBANISMO

28 MAYO 2002

INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

EL SECRETARIO
12 JUL 2001

51

Diligencia: Para hacer constar que el
presente documento es el original acordado
provisionalmente en la sesión plenaria
celebrada por la Corporación, de
fecha 24 AGO 2001.

EL SECRETARIO

2. Ventilación e iluminación.

En las edificaciones de hasta 5 plantas las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, para lo cual, el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de un metro cuadrado en edificios de tres plantas; 1,25 m², en edificios de cuatro plantas; y 1,50 m², en edificios de cinco plantas. El lucernario o lucernarios contarán con una superficie total libre no inferior a 4,50 m². En cualquier de los casos, la dimensión mínima será de un metro cuadrado.

En edificios de más de cinco plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando sea comercial.

3. Comunicación con locales.

No podrán comunicar directamente con locales comerciales, industriales o con el garaje, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

ARTÍCULO VI.8. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS 28 MARZO 2002

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia.

ARTÍCULO VI.9. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

ARTÍCULO VI.10. PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO

Cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

Diligencia: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente en la sesión plenaria
celebrada por la Corporación, de
fecha 24 AGO 2001

EL SECRETARIO