**LISTADO DE SIGLAS UTILIZADAS** ..... 0

**CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

**ART. 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y COMPETENCIAS** ..... 1
1.1.1. Objeto y fundamento
1.1.2. Naturaleza
1.1.3. Competencias

**ART. 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** ..... 1

**ART. 1.3. VIGENCIA.** ..... 1

**ART. 1.4. EFECTOS.** ..... 1
1.4.1. Publicidad
1.4.2. Obligatoriedad
1.4.3. Ejecutoriedad. Declaración de utilidad pública

**ART. 1.5. ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE** ... 2
1.5.1. Revisión y Modificación
1.5.2. Modificación cualificada

**ART. 1.6. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA** . 3
1.6.1. Normativa Básica
1.6.2. Normativa específica de edificación

**ART. 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.** ..... 3

**ART. 1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.** ..... 5
1.8.1. Contradicciones gráficas
1.8.2. Alineaciones
1.8.3. Criterios generales

**CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.**

**ART. 2.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.** . . 6
2.1.1. Clases de suelo
A) Suelo urbano (SU)
B) Suelo Apto para urbanizar (SAU)
C) Suelo no urbanizable (SNU)
2.1.2. Calificación del suelo

**ART. 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.** ..... 7

**ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.** ..... 8

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
1 9 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

ART. 2.4. **INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.** ..... 8
2.4.1. Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa
2.4.2 Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa.
2.4.3. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

ART. 2.5. **DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO** 9
2.5.1. Adquisición gradual de facultades
2.5.2. Contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

ART. 3.1. **CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.** 11

ART. 3.2. **TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.** ..... 11
3.2.1. Objeto
3.2.2. Tipos

ART. 3.3. **CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.** ..... 12
3.3.1. Unidades de Ejecución
3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación
3.3.3. Areas de Planeamiento Diferenciado
3.3.4. Cesiones obligatorias
3.3.5. Costes de Urbanización
A) Obligaciones de los propietarios
B) Contenido de las obras
C) Incumplimiento
3.3.6. Conservación de la urbanización
3.3.7. Derecho a edificar
A) Edificación de parcelas urbanizadas
B) Urbanización y edificación simultáneas

ART. 3.4. **LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.** ..... 17
3.4.1. Actos sujetos a licencia
3.4.2. Régimen General
3.4.3. Procedimiento
A) Licencias de Parcelación
B) Licencias de Urbanización
C) Licencias de edificación (Obra mayor)
C.1. Condición general y tramitación
C.2. Requisitos
C.2.1. Documentación mínima
C.2.2. Documentación complementaria

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
ELTÉCNICO INFORMANTE

C.2.3. Condiciones de ordenación

D) Licencias de edificación (Obra menor)
D.1. Condición general
D.2. Tramitación y documentación mínima
E) Licencia de Apertura
F) Licencia de legalización
G) Licencia de derribo

3.4.4. Autorizaciones concurrentes
3.4.5. Caducidad y prórroga
3.4.6. Licencia de primera ocupación/Cambio de uso
3.4.7. Cédula urbanística y alineación oficial
3.4.8. Órdenes de Ejecución
3.4.9. Declaración del estado ruinoso
3.4.10. Obra menor
A) Las que se realicen en las vías o espacios públicos
B) Obras auxiliares de la construcción
C) Pequeñas obras de reparación o adecentamiento de edificios
D) Obras en las parcelas y en la vía pública.

## CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

**ART. 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS ..... 26**

**ART. 4.2. TIPOS DE USOS ..... 26**

4.2.1. Uso principal
4.2.2. Uso complementario
4.2.3. Uso prohibido
4.2.4. Usos desagregados
4.2.5. Usos globales
a) Residencial dominante: **RD**
b) Residencial preferente: **RP**
c) Equipamiento comunitario: **EQ**
d) Espacios libres: **EL**
e) Industrial: **I**
f) Terciario: **T**
g) Especial: **E**
h) Ferroviario: **F**

4.2.6. Usos pormenorizados
1) Residencial
- Multifamiliar mixto en manzana cerrada. **CA**
- Multifamiliar mixto en bloque aislado. **RM**
- Multifamiliar mixto agrupado. **RA**
- Unifamiliar pareada, en fila o agrupada, o aislada **RU**
- Unifamiliar aislada. **RUA**
- Vivienda de protección pública **VPP**

2) Comercio y servicios. **CS**

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

3) Dotacional. **EQ**
4) Industrial y Almacenamiento. **IA**
5) Espacios libres y deportivos. **EL**
6) Aparcamiento y red viaria
7) Servicios urbanos. **su**
8) Conjunto con Proyecto. **CP**
9) Uso ferroviario. **F**
10) Uso Catalogado **EC**

**ART. 4.3. USO RESIDENCIAL** ..... 28
4.3.1. Definición, categorías y situaciones
a) Definición
b) Categorías y situaciones
4.3.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene
A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento
B. Condiciones de ventilación
C. Condiciones de evacuación de humos y gases
D. Condiciones de superficie y dimensiones mínimas
E. Condición de aparcamiento

**ART. 4.4. COMERCIO Y SERVICIOS** ..... 29
4.4.0. Definición y categorías
4.4.1. Uso comercial
4.4.2. Oficinas
4.4.3. Hostelería
4.4.4. Reunión y recreo
4.4.5. Espectáculos
4.4.6. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene
4.4.7. Condiciones particulares de los espacios públicos comerciales

**ART. 4.5. USO DOTACIONAL** ..... 31
4.5.0. Definición y categorías
4.5.1. Cultural/Escolar
4.5.2. Sanitario
4.5.3. Asistencial
4.5.4. Institucional
4.5.5. Otros

**ART. 4.6. USO INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO** ..... 33
4.6.1. Definición, categorías y situaciones
4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

**ART. 4.7. USO DE ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS** ..... 33
4.7.1. Zonas verdes. Definición, categorías y situaciones
4.7.2. Verde-deportivo. Definición, categorías y situaciones

**ART. 4.8. APARCAMIENTO Y RED VIARIA** ..... 34
4.8.1. Garaje-aparcamiento. Definición, categorías y situaciones
4.8.2. Red viaria. Definición, categorías y situaciones

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

**ART. 4.9. SERVICIOS URBANOS** ..... 36

**ART. 4.10. CONJUNTO CON PROYECTO** ..... 36
4.10.1. Definición

**ART. 4.11. USO FERROVIARIO** ..... 36
4.11.1. Definición
4.11.2. Condiciones generales de uso

**ART. 4.12. USO CATALOGADO** ..... 37

4.12.1. Definición y categorías
4.12.2. Condiciones generales de uso

## CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

**ART. 5.0. OBJETO Y CONTENIDO** ..... 38

**ART. 5.1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LOS ÁMBITOS** .. 38
5.1.1. Ámbitos de Actuación
5.1.2. Aprovechamiento
5.1.3. Densidad residencial

**ART. 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA** ... 40
5.2.1. Alineaciones oficiales
5.2.2. Parcela
5.2.3. Parcela edificable / Parcela neta
5.2.4. Exención de parcela mínima
5.2.5. Frente de parcela
5.2.6. Fondo de parcela
5.2.7. Ancho de calle
5.2.8. Finca fuera de alineación
5.2.9. Espacios libres privados
5.2.10. Espacios libres públicos
5.2.11. Solar
5.2.12. Manzana
5.2.13. Rasantes. Clases

**ART. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES** 42

**ART. 5.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS** ..... 42
5.4.1. Retranqueo de fachada
5.4.2. Retranqueos a linderos
5.4.3. Areas de movimiento de la edificación

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
TÉCNICO INFORMANTE

5.4.4. Fachadas de la construcción / Línea de fachada
5.4.5. Fachada exterior / Línea de edificación

**ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS** 43
5.5.1. Índice de edificabilidad superficial máxima
5.5.2. Superficie máxima construible
5.5.3. Superficie máxima ocupable
5.5.4. Fondo máximo edificable

**ART. 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN** 45
5.6.1. Tipos edificatorios
5.6.2. Movimiento de tierras
5.6.3. Alturas de la edificación
5.6.4. Condiciones de volumen de las cubiertas
5.6.5. Sólido capaz del edificio principal
5.6.6. Altura libre de pisos
5.6.7. Construcciones por encima de la cubierta
5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada
5.6.9. Elementos salientes
5.6.10. Entrantes en la línea de fachada
5.6.11. Patios de luces y ventilación
5.6.12. Accesos
5.6.13. Escaleras
5.6.14. Cerramientos exteriores
5.6.15. Humedades e impermeabilización
5.6.16. Condiciones interiores de los espacios vivideros
5.6.17. Normativa de rango superior.

**CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

**ART. 6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN** ..... 54
6.1.1. Espacio exterior no accesible
6.1.2. Espacio exterior accesible

**ART. 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE** 54
6.2.1. Alineaciones y rasantes
6.2.2. Tránsito peatonal y de vehículos
6.2.3. Materiales y tratamientos
A) Sendas públicas para peatones
B) Calles de coexistencia
C) Calles de separación de tránsitos
6.2.4. Vados permanentes
6.2.5. Canalizaciones de infraestructuras
6.2.6. Alumbrado público
6.2.7. Alcorques

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
TÉCNICO INFORMANTE

**ART. 6.3.** **RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE** ..... 58
6.3.1. Carreteras
6.3.2. Caminos

**ART. 6.4.** **SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES** 59
6.4.1. Alineaciones
6.4.2. Topografía
6.4.3. Materiales y texturas
6.4.4. Arbolado
6.4.5. Dotaciones y servicios
6.4.6. Infraestructuras
6.4.7. Protección y conservación

**ART.6.5.** **EQUIPAMIENTOS** ..... 60

**ART. 6.6.** **OTRAS CONDICIONES PARA LOS EQUIPAMIENTOS** 61
6.6.1. Aparcamientos
6.6.2. Seguridad
6.6.3. Vegetación

**ART. 6.7.** **BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES Y PAVIMENTACIONES** ..... 62
6.7.1. Alumbrado público
6.7.2. Distribución de Energía
6.7.3. Abastecimiento de agua potable
6.7.4. Red de distribución de agua
6.7.5. Red de evacuación y saneamiento
6.7.6. Dimensionado de calles

**CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

**ART. 7.1.** **ALCANCE Y CONTENIDO** ..... 68
7.1.1. Ambito de aplicación
7.1.2. Contenido
7.1.3. Responsabilidades y competencias

**ART. 7.2.** **PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE** ..... 69
7.2.1. Protección medioambiental
7.2.2. Residuos sólidos urbanos
A) Objetivo
B) Clasificación
C) Normativa aplicable
D) Gestión municipal
7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)
A) Objetivo
B) Normativa aplicable
C) Regulación de vertidos
D) Autorización de vertidos

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

7.2.4. Uso de las aguas subterráneas.
A) Condiciones de uso
B) Censo de pozos
C) Control de calidad
7.2.5. Contaminación atmosférica (vertidos gaseosos)
A) Objetivo
B) Normativa aplicable
C) Contaminación de origen residencial
D) Contaminación de origen industrial
7.2.6. Contaminación acústica y vibratoria
A) Objetivo
B) Normativa aplicable
C) Obligatoriedad
7.2.7. Protección contra incendios
7.2.8. Desarrollo de actividades diversas

**ART. 7.3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA** ..... 75
7.3.1. Del paisaje natural
A) Protección del paisaje natural
7.3.2. De la imagen del núcleo urbano y de la escena urbana
A) Protección del perfil del núcleo
B) Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo
C) Conservación de los espacios
D) Cierres de parcela, cercas y vallados
D.1. Competencia general
D.2. Características
D.3. Otras condiciones
E) Supresión de barreras físicas
F) Mobiliario urbano.
G) Anuncios
G.1. Prohibiciones expresas
G.2. Condiciones para la publicidad
H) Señalización de tráfico
I) Tendidos y elementos de infraestructuras y servicios
J) Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbano
K) Servidumbres urbanas

**ART. 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO** ..... 78
7.4.1. Articulación de las protecciones
7.4.2. Régimen de usos
7.4.3. Estructura y tipos de protección
7.4.4. Protección individualizada de elementos
7.4.5. Protección de zonas urbanas
7.4.6. Protección de yacimientos arqueológicos
7.4.7. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado
A) Obras de mantenimiento
B) Obras de consolidación

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO

C) Obras de recuperación
D) Obras de acondicionamiento
E) Obras de reestructuración
F) Obras de ampliación
G) Obras de demolición

7.4.8. Obras permitidas según el grado de protección individualizada
A) Grado 1º. Protección INTEGRAL
B) Grado 2º. Protección ESTRUCTURAL
C) Grado 3º. Protección AMBIENTAL

**CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.**

**ART. 8.1. AMBITO DE APLICACIÓN** ..... **85**
8.1.1. Perímetro de Suelo Urbano
8.1.2. Zonas homogéneas de condiciones de edificación
8.1.3. Aplicación parcial del régimen urbanístico derivado del RDL 1/1992 de 26 de Junio.

**ART. 8.2. ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO** ..... **86**
8.2.1. Definición y tipos de Ámbitos de Ejecución
A) Áreas de Planeamiento Diferenciado. APD
B) Unidades de Ejecución
B.1) Areas Especiales UE*
B.2) Unidades de Ejecución en sentido estricto UE
C) Zonas de aplicación de ordenanzas particulares
C.1) Zonas de Actuación Directa. ZAD
C.2) Zonas de Actuación Diferida. ZAD*
C.3) Conjuntos con Proyecto. CP
8.2.2. Condiciones para su desarrollo
A) Actuaciones incluídas en áreas APD
B) Actuaciones incluídas en UE
C) Actuaciones en zonas de aplicación de Ordenanzas particulares

**ART. 8.3. ACTUACIONES MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE** **90**
8.3.1. Obligatoriedad, objetivos y funciones
8.3.2. Limitaciones a su contenido
8.3.3. Documentación exigible

**ART. 8.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS (FICHAS) PARA LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO. (APD)** **91**
A) Condiciones aplicables
B) Contenido de las FICHAS

**ART. 8.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS (FICHAS) PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE).** ..... **92**
A) Condiciones aplicables

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
TÉCNICO LICENCIADO

B) Contenido de las FICHAS
C) Criterios para la interpretación de las FICHAS.

**CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR (URBANIZABLE).**

**ART. 9.1. AMBITO DE APLICACIÓN** ..... **95**
9.1.1. Delimitación
9.1.2. División en sectores

**ART. 9.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. RÉGIMEN DEL SUELO.** ..... **95**
9.2.1. Sistema de Actuación
9.2.2. Planes Parciales de Ordenación
9.2.3. Unidades de Ejecución
9.2.4. Ejecución de infraestructuras y Sistemas Generales
9.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización
9.2.6. Derecho a edificar
9.2.7. Edificación y urbanización simultánea
9.2.8. Edificaciones de sistema general y local
9.2.9. Parcelación

**ART. 9.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.** ..... **97**
9.3.1. Régimen general
9.3.2. Régimen específico

**ART. 9.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.** **98**
9.4.1. Promotor
9.4.2. Garantía
9.4.3. Plazos para la presentación de Planes Parciales
9.4.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales
9.4.5. Licencia de parcelación
9.4.6. Paralización de expedientes
9.4.7. Incumplimiento de obligaciones
9.4.8. Entidades Urbanísticas Colaboradoras
9.4.9. Disolución de Juntas de Compensación
9.4.10. Fijación de plazos en Suelo Urbanizable
9.4.11. Deber de conservación de la urbanización.

**ART. 9.5. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR (SUELO URBANIZABLE)** **100**
9.5.1. Criterios aplicables
9.5.2. Contenido de las FICHAS

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO

A) CUADRO: CONDICIONES ESPECÍFICAS: PARÁMETROS Y USOS GLOBALES, ORDENANZAS Y DETERMINACIONES.
A.1) Determinaciones vinculantes
A.2) Determinaciones indicativas
B) PLANO: ORDENACIÓN EN NORMAS SUBSIDIARIAS
9.5.3. Criterios para la interpretación de las FICHAS
A) Cómputo de superficie
B) Condicionantes para el señalamiento de sistemas
C) Condiciones de ordenación de la edificabilidad
D) Aprovechamiento tipo
E) Delimitación de Unidades de Ejecución
F) Alteración del régimen urbanístico

**ART. 9.6. ZONAS DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE. . . . . 103**
9.6.1. Definición de zonas. Aplicación de la edificabilidad
9.6.2. Residencial Dominante. RD
A. Condiciones de uso
B. Condiciones de edificación
9.6.3. Residencial Preferente. RP
A. Condiciones de uso
B. Condiciones de edificación
9.6.4. Industrial. I
A. Condiciones de uso
B. Condiciones de edificación
9.6.5. Terciario. T
A. Condiciones de uso
B. Condiciones de edificabilidad
9.6.6. Especial. E
A. Condiciones de uso
B. Condiciones de edificabilidad

**CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**

**ART. 10.1. AMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS. . . . . 106**
10.1.1. Definición y ámbito
10.1.2. Categorías y denominación
10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales

**ART. 10.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE 106**
10.2.1. Criterios de utilización
10.2.2. Usos admitidos y prohibidos
10.2.3. Carácter de las limitaciones
10.2.4. Actos sujetos a licencia
10.2.5. Normas concurrentes

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE
SECRETARÍA
13
COLMENAREJO (MADRID)

**ART. 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. ..... 108**
10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales
10.3.2. Determinaciones

**ART. 10.4. PARCELACIONES RÚSTICAS ..... 108**
10.4.1. Concepto de parcelación
10.4.2. Carácter rústico
10.4.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa
10.4.4. Documentación de la solicitud de autorización
10.4.5. Edificaciones existentes
10.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores
10.4.7. Protección del dominio público
10.4.8. Expropiaciones

**ART. 10.5. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNUC. 110**
10.5.1. Invalidez de los actos de calificación y autorización
10.5.2. Calificación urbanística del Suelo No Urbanizable
10.5.3. Régimen de autorización
A. Requisitos sustantivos: Superficie mínima de los terrenos
B. Condiciones particulares

**ART. 10.6. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN. ..... 112**
10.6.1. Concepto
10.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población

**ART. 10.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO. (SNUP) 113**
10.7.1.. Concepto, tipos y ámbito
10.7.2. Normativa concurrente
10.7.3. Condiciones específicas para el SNUP por la afección de cauces, arroyos y riberas
10.7.4. Condiciones específicas para el SNUP de vías de comunicación e infraestructuras.

**CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO.**

**ART. 11.0. GENERALIDADES ..... 116.**
11.0.1. Carácter de las Ordenanzas
11.0.2. Condiciones de uso
11.0.3. Condiciones de parcelación y volumen
11.0.4. Definición y ámbitos de zonas

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
TÉCNICO INFORMANTE

ART. 11.1. ZONA 1. CASCO ANTIGUO. CA. ..... 118
11.1.1. Definición y grados
A) Carácter y tipología
B) Grados y subzonas
11.1.2. Condiciones de parcelación
11.1.3. Condiciones de volumen
A) Alineaciones y rasantes
B) Edificabilidad y ocupación
C) Alturas
D) Retranqueos
E) Patios de manzana
F) Cuerpos volados
11.1.4. Condiciones de uso
11.1.5. Condiciones estéticas
A) Condiciones genéricas
B) Condiciones particulares
C) Condiciones específicas para Areas de Interés Ambiental

ART. 11.2. ZONA 2. EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR MIXTA. RM. 121
11.2.1. Definición y grados
A) Carácter y tipología
B) Grados y subzonas
11.2.2. Condiciones de Parcelación
11.2.3. Condiciones de volumen e higiénicas
A) Alineaciones y rasantes
B) Edificabilidad, ocupación y alturas
C) Separación entre bloques
D) Retranqueos
E) Dimensión máxima de bloques
F) Espacios libres
11.2.4. Condiciones de uso
11.2.5. Condiciones estéticas

ART. 11.3. ZONA 3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA, EN FILA O AISLADA. RU ..... 123
11.3.1. Definición y grados
A) Carácter y tipología
B) Grados y subzonas
11.3.2. Condiciones de parcelación
11.3.3. Condiciones de volumen
A) Alineaciones y rasantes
B) Edificabilidad, ocupación y alturas
C) Retranqueos según tipologías
11.3.4. Otras condiciones
A) Longitud máxima de agrupaciones
B) Garajes alineados a fachadas
C) Cerramientos

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
1 9 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO

D) Espacios libres
E) Iluminación de espacios bajo cubierta
11.3.5. Condiciones de uso
11.3.6. Condiciones estéticas

ART. 11.4. ZONA 4. UNIFAMILIAR AISLADA. RUA ..... 126
11.4.1. Definición y grados
A) Carácter y tipología
B) Grados y subzonas
11.4.2. Condiciones de parcelación
11.4.3. Condiciones de volumen
A) Alineaciones y rasantes
B) Edificabilidad, ocupación y alturas
C) Retranqueos
D) Garajes alineados a fachada
11.4.4. Condiciones de uso
11.4.5. Condiciones estéticas

ART. 11.5. ZONA 5. CONJUNTO CON PROYECTO. CP. ..... 128
11.5.1. Definición y concepto
11.5.2. Condiciones de parcelación
11.5.3. Condiciones de volumen y posición
A) Alineaciones y retranqueos
B) Mantenimiento de las condiciones de edificación
11.5.4. Condiciones de uso
11.5.5. Normas complementarias

ART. 11.6. ZONA 6. INDUSTRIA Y ALMACÉN. IA ..... 130
11.6.1. Definición
11.6.2. Condiciones de parcelación
11.6.3. Condiciones de volumen
A) Alineaciones y rasantes
B) Edificabilidad
C) Ocupación
D) Nº máximo de alturas
E) Retranqueos
11.6.4. Condiciones de uso
11.6.5. Condiciones estéticas y de seguridad
11.6.6. Otras condiciones

ART. 11.7. ZONA 7. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES. EQ ..... 132
11.7.1. Definición y subzonas
A) Carácter y tipología
B) Subzonas
11.7.2. Condiciones de parcelación
11.7.3. Condiciones de volumen
11.7.4. Condiciones de uso
11.7.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad
11.7.6. Otras condiciones

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
1 9 SEP 1997
DOCUMENTO FORMADO

**ART. 11.8. ZONA 8. SERVICIOS URBANOS. su ..... 133**
11.8.1. Definición
11.8.2. Condiciones específicas
A) Retranqueos
B) Edificabilidad
11.8.3. Condiciones de uso
11.8.4. Condiciones estéticas

**ART. 11.9. ZONA 9. ESPACIOS LIBRES. EL. ..... 134**
11.9.1. Definición y subzonas
A) Carácter y tipología
B) Subzonas
11.9.2. Condiciones de parcelación
11.9.3. Edificaciones e instalaciones permitidas.
Condiciones de volumen y posición.
A) Jardines privados. EL / 9.6
B) Parques y jardines. EL / 9.1. y EL / 9.2
C) Verde-Deportivo. EL / 9.3
D) Protección de vías. EL / 9.4.
E) Anexo a viario. EL / 9.5
F) Ocupación
G) Retranqueos
11.9.4. Condiciones de uso

**ART. 11.10. ZONA 10. APARCAMIENTO Y RED VIARIA ..... 136**
11.10.1. Definición y subzonas
11.10.2. Condiciones específicas

**ART. 11.11. ZONA 11. ZONA FERROVIARIA ..... 137**
A) NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
1. Régimen legal específico
2. Definición
3. Condiciones generales de uso
4. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios
5. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias
6. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario
7. Aparcamiento
8. Condiciones de desarrollo
9. Licencia de obras
10. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril
11. Otras condiciones de las ordenaciones colindantes
B) GRÁFICO: ZONAS DE LIMITACIÓN.

**ART. 11.12. ZONA 12. ORDENANZA ESPECIAL DE ESPACIO/ EDIFICIO CATALOGADO . EC. ..... 141**
11.12.1. Definición
11.12.2. Condiciones de parcelación



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

11.12.3. Condiciones de volumen
A) Condición general
B) Alineaciones y rasantes
C) Retranqueos
D) Edificabilidad
E) Altura a cornisa
11.12.4. Condiciones de uso
11.12.5. Condiciones de diseño con los edificios de nueva planta dentro de las Areas de Interés Ambiental
A) Condición general
B) Niveles de cornisa
C) Niveles de forjado
D) Predominancias de la edificación
E) Otros elementos
11.12.6. Documentación complementaria

**ANEXO AL CAP. 11:** . . . . . **145**

**CUADRO A: COMPATIBILIDAD DE ORDENANZAS PARTICULARES (CAP. 11) CON LAS DIVERSAS CATEGORÍAS DE USOS PORMENORIZADOS (CAP.4)**

**CUADRO B: CONDICIONES DE PARCELACION Y VOLUMEN PARA LAS ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO**

**DISPOSICIONES DEROGATORIAS:** . . . . . **147**

1.- GENERAL.
2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y NORMATIVA URBANÍSTICA
3.- CONVENIOS.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL.** . . . . . **149**

**ANEXO A LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN[1]**

**FICHERO 1:** Areas de Planeamiento Diferenciado: **APD**
**FICHERO 2:** Unidades de Ejecución: **UE**
**FICHERO 3:** Sectores Urbanizables: **S**
**FICHERO 4:** Areas de Interés Ambiental: **AIA**
**FICHERO 5:** Espacios / Edificios Catalogados: **EL/EC**
**FICHERO 6:** Planes Especiales de Comunicación: **PE**

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
19 SEP 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

[1] En separata formato DIN A3, pero vinculada de forma inseparable al presente Texto de Ordenanzas



COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
18