

Capítulo 2  
**NORMATIVA URBANISTICA**

## INDICE

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	5
1.1.- AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA Y TERRITORIAL .....	5
1.2.- NORMAS GENERALES DE INTERPRETACIÓN .....	6
1.3.- OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL .....	6
1.4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR .....	6
1.5.- APROBACION VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD .....	6
1.6.- CARÁCTER DEL PLAN PARCIAL.....	7
1.7.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN .....	7
1.8.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.....	7
1.9.- REMISIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL .....	7
1.10.- COMPETENCIAS .....	7
1.11.- DESARROLLO .....	8
1.12.- DE LOS ESTUDIOS DE DETALLES .....	8
1.13.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN .....	8
1.14.- LICENCIAS .....	11
1.15.- CONDICIONES DE LAS LICENCIAS .....	11
1.16.- OTRAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	14
1.17.- ALINEACIÓN OFICIAL .....	14
1.18.- RESOLUCION POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.....	15
1.19.- INAPLICABILIDAD DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO .....	15
1.20.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN .....	15
1.21.- LICENCIAS DE DEMOLICION .....	16
1.22.- OBRAS EN EDIFICACIONES .....	16
1.23.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN .....	17
1.24.- INSTALACIÓN DE GRUAS .....	18
1.25.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN .....	18
TITULO II.-- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	21
2.1.- ORGANISMO ACTUANTE .....	21
2.2.- PRIORIDAD EN EL DESARROLLO .....	21
2.3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO .....	21
2.4.- USOS21 .....	
2.5.- SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	21
2.6.- CESIONES OBLIGATORIAS .....	21
2.7.- PROYECTO DE REPARCELACION .....	21
TITULO III.- ORDENANZAS REGULADORAS .....	23
3.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS .....	23
3.1.1.- DEFINICIONES .....	23
3.2.- NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS .....	23
3.2.1.- USO RESIDENCIAL .....	23
3.2.2.- USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.....	23
3.2.3.- USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS .....	23
3.2.4.- USOS TERCIARIOS .....	23
3.2.5.- USO GENERAL DOTACIONAL .....	23
3.2.6.- USO DE ESTACIONES DE SERVICIO .....	23
3.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLAN PARCIAL .....	24
3.3.1.- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA.....	24
3.3.1.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS .....	24
3.3.1.2.- GRADOS .....	24

3.3.1.3.- OBRAS ADMISIBLES .....	24
3.3.1.4.- CONDICIONES DE PARCELACION Y EDIFICACION .....	24
3.3.1.5.- POSICION RESPECTO A LA ALINEACION .....	24
3.3.1.6.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE .....	24
3.3.1.7.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION .....	24
3.3.1.8.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	24
3.3.1.9.- ALTURA DE LA EDIFICACION .....	25
3.3.1.10.- REGIMEN DE USOS .....	25
3.3.2.- RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO .....	25
3.3.2.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS .....	25
3.3.2.2.- GRADOS .....	25
3.3.2.3.- OBRAS ADMISIBLES .....	25
3.3.2.4.- CONDICIONES DE PARCELACION Y SEGREGACION .....	26
3.3.2.5.- POSICION DE LA EDIFICACION .....	26
3.3.2.6.- OCUPACION .....	26
3.3.2.7.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	26
3.3.2.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION .....	26
3.3.2.9.- ATURA LIBRE .....	27
3.3.2.10.- ESPACIO LIBRE INTERIOR .....	27
3.3.2.11.- VUELOS Y MIRADORES .....	27
3.3.2.12.- CONDICIONES ESTETICAS .....	27
3.3.2.13.- REGIMEN DE LOS USOS .....	27
3.3.3.- RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR .....	27
3.3.3.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS .....	27
3.3.3.2.- OBRAS ADMISIBLES .....	27
3.3.3.3.- CONDICIONES DE PARCELACION Y EDIFICACION .....	27
3.3.3.4.- SEPARACION A LINDEROS .....	28
3.3.3.5.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA .....	28
3.3.3.6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	28
3.3.3.7.- ALTURA MÁXIMA .....	29
3.3.3.8.- CONDICIONES ESTETICAS .....	29
3.3.3.9.- REGIMEN DE LOS USOS .....	29
3.3.4.- TERCIARIO COMERCIAL .....	29
3.3.4.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS .....	29
3.3.4.2.- GRADOS .....	29
3.3.4.3.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE COMERCIO Y SERVICIO DE PERSONAS .....	29
3.3.4.4.- OBRAS ADMISIBLES .....	29
3.3.4.5.- CONDICIONES DE PARCELA .....	30
3.3.4.6.- POSICION DE LA EDIFICACION .....	30
3.3.4.7.- OCUPACION .....	30
3.3.4.8.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD .....	30
3.3.4.9.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN .....	30
3.3.4.10.- COTA ORIGEN DE REFERENCIA .....	30
3.3.4.11.- ALTURA LIBRE .....	30
3.3.4.12.- CONDICIONES HIGIENICAS .....	30
3.3.4.13.- PREVENCION DE INCENDIOS .....	30
3.3.4.14.- SALIENTES PERMITIDOS .....	30
3.3.4.15.-CONDICIONES ESTETICAS .....	30
3.3.4.16.-REGIMEN DE USOS .....	30
3.3.5.- TERCIARIO OFICINAS. (TO) .....	31

3.3.5.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS .....	31	3.3.10.2.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS PUBLICOS .....	36
3.3.5.2.- GRADOS .....	31	3.3.10.3.- RÉGIMEN DE USOS .....	36
3.3.5.3.- CONDICIONES DE USO DE OFICINA.....	31	3.3.11.- RESIDENCIAL REMITIDAS A ESTUDIO DE DETALLE (RED).....	36
3.3.5.4.- OBRAS ADMISIBLES .....	31	3.3.11.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS .....	36
3.3.5.5.- CONDICIONES DE PARCELACION Y SEGREGACION.....	31	3.3.11.2.- GRADOS .....	36
3.3.5.6.- POSICION DE LA EDIFICACION.....	31	3.3.11.3.- CONDICIONES DE LOS GRADOS.....	36
3.3.5.7.- OCUPACION.....	31	3.3.11.4- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	36
3.3.5.8.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	31	3.3.12.-INFRAESTRUCTURAS.....	37
3.3.5.9.- ALTURA DE LA EDIFICACION .....	31	3.3.12.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS .....	37
3.3.5.10.- COTA ORIGEN DE REFERENCIA .....	31	3.3.12.2.- CONDICIONES DE USO DE INFRAESTRUCTURAS .....	37
3.3.5.11.- ALTURA LIBRE .....	31		
3.3.5.12.- ESPACIO LIBRE INTERIOR .....	31		
3.3.5.13.- SALIENTES Y VUELOS .....	31		
3.3.5.14.- CONDICIONES ESTETICAS.....	31		
3.3.5.15.-REGIMEN DE USOS .....	31		
3.3.6.- TERCIARIO HOTELERO (TH).....	32		
3.3.6.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS .....	32		
3.3.6.2.- CONDICIONES DE USO HOTELERO.....	32		
3.3.6.3.- CONDICIONES DE PARCELA.....	32		
3.3.6.4.- OBRAS ADMISIBLES .....	32		
3.3.6.5.- POSICION DE LA EDIFICACION .....	32		
3.3.6.6.- OCUPACION.....	32		
3.3.6.7.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	32		
3.3.6.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION .....	32		
3.3.6.9.- COTA ORIGEN DE REFERENCIA.....	32		
3.3.6.10.- ALTURA LIBRE .....	32		
3.3.6.11.- ESPACIO LIBRE INTERIOR .....	32		
3.3.6.12.- SALIENTES Y VUELOS .....	32		
3.3.6.13.- CONDICIONES ESTETICAS.....	32		
3.3.6.14.-REGIMEN DE USOS .....	32		
3.3.7.- RECREATIVO .....	33		
3.3.7.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS .....	33		
3.3.7.2.- REGIMEN DE USOS .....	33		
3.3.8.- EQUIPAMIENTO .....	33		
3.3.8.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS .....	33		
3.3.8.2.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE EQUIPAMIENTO .....	33		
3.3.8.3.- OBRAS ADMISIBLES .....	33		
3.3.8.4.- CONDICIONES DE PARCELA.....	34		
3.3.8.5.- POSICION DE LA EDIFICACION .....	34		
3.3.8.6.- OCUPACION.....	34		
3.3.8.7.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....	34		
3.3.8.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION .....	34		
3.3.8.9.- COTA ORIGEN DE REFERENCIA.....	34		
3.3.8.10.- ALTURA DE PISOS .....	34		
3.3.8.11.- CONDICIONES GENERALES.....	34		
3.3.8.12.- RÉGIMEN DE LOS USOS .....	34		
3.3.9.- ESPACIOS LIBRES (EL) .....	35		
3.3.9.1.- AMBITO Y CARACTERÍSTICAS .....	35		
3.3.9.2.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES .....	35		
3.3.9.3.- GRADOS .....	35		
3.3.9.4.- CONDICIONES DE LOS GRADOS .....	35		
3.3.10.- SERVICIOS PUBLICOS.....	36		
3.3.10.1.- AMBITO Y CARACTERÍSTICAS .....	36		

## *TITULO I*

### *DISPOSICIONES GENERALES*

## TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

### 1.1. - AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA Y TERRITORIAL.

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio, que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid para el sector B, según las determinaciones fijadas en dicho documento específicamente contenidas en las fichas de desarrollo del mismo.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el señalado en el correspondiente Plano de Delimitación, coincidente con el Sector denominado "B" en las determinaciones del planeamiento general.

En todo lo regulado en estas normas urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial. La normativa urbanística vigente es la siguiente:

**1º.- En cuanto al régimen urbanístico de la propiedad del suelo se aplica, en primer lugar:**

Legislación estatal:

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (L.R.S.V.-98)

Legislación estatal inserta en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (TRLS-92) en aquellos preceptos puntuales declarados vigentes por la LRSV-98.

Legislación autonómica:

Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ley 9/95 de 9 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (LMPTSU-95)

**2º.- En cuanto al régimen de valoraciones del suelo y de los supuestos indemnizatorios básicos por actuaciones urbanísticas: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (L.R.S.V.-98). Todo ello sin perjuicio de supuestos adicionales en la legislación autonómica.**

**3º.- En cuanto al régimen de planeamiento.**

Contenido sustantivo y documental:

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM-01).

Derecho estatal supletorio: Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (TRLS-76), y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio que aprueba su correspondiente Reglamento de Planeamiento

Procedimiento de elaboración y aprobación: igual que en lo anterior, teniendo en cuenta algunos preceptos vigentes del TRLS-92.

**4º.- En cuanto al régimen de la gestión urbanística.**

Cooperación, Compensación y ejecución forzosa:

Ley 9/2001 LSCM

Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (TRLS-76) y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Expropiación:

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (L.R.S.V.-98)

Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación forzosa y su Reglamento

Ley 9/1995 LMPTSU

**5º.- En cuanto al régimen de la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales:**

Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM-01).

Derecho estatal supletorio: Real Decreto 3288/1978, de 23 de junio que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

**6º.- En cuanto al régimen jurídico comprensivo de la regulación de los actos, acciones y recursos y de la actividad del Registro de la Propiedad ligada a actos urbanísticos:**

Legislación estatal inserta en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (TRLS-92)

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio

### **1.2.- NORMAS GENERALES DE INTERPRETACIÓN**

- Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán basándose en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes que tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que ha de aplicarse.
- Con carácter general en cualquier supuesto de contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá siempre aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.
- Todo ello debe entenderse sin perjuicio del principio de función social de la propiedad que no solamente limita sino que delimita su ejercicio, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 33 de la Constitución Española por lo que, en cualquier caso, deberán prevalecer siempre los criterios de ordenación de los Sistemas Generales, al ser de interés público para la colectividad aspecto que en todo caso deberá primar sobre los intereses particulares.

### **1.3.- OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL**

El objeto del presente Plan Parcial, conforme al artículo 13 del Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, que aprueba la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es el desarrollo concreto y pormenorizado con carácter integral de las determinaciones del Plan general de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, en el ámbito del Sector B.

Este Plan Parcial, como instrumento legitimador que permite el inicio de la ejecución del planeamiento de este sector, se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de aplicación. Las referencias a la Ley del Suelo hechas en este artículo y en los sucesivos lo son a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid del año 2001 y al Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, que aprueba la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante L.S. 76)<sup>1</sup>.

### **1.4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR**

El Plan Parcial como instrumento de Ordenación Urbanística, goza de la naturaleza normativa propia de los planes urbanísticos, aunque en la jerarquía del planeamiento está subordinado a las Normas del Plan General, a través de éstas, asimismo, a los planes de categoría superior que, en su caso, pudieran serles de aplicación.

Por tanto, en todo lo que no quede expresamente reflejado en las normas y ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial, serán de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana así como en las que se contemplen en la revisión de dicho documento en tanto no se aprueben definitivamente las mismas, y los planes de categoría superior, así como la legislación, tanto estatal como autonómica, aplicable.

### **1.5.- APROBACION VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD**

- Las determinaciones del Plan obligan por igual a la administración y a los particulares, conforme a la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.
- Con carácter excepcional, previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo siempre que, cumplimentadas las determinaciones, quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que, por ningún concepto, pueda suponer menoscabo para las mismas.
- De conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001 LSCM, corresponde al Pleno del Ayuntamiento de la aprobación del presente Plan Parcial.

El presente Plan Parcial entrará en vigor a partir del día siguiente de la íntegra publicación del documento de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificado por la Ley 39/95 de 30 de diciembre.

El Plan Parcial obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, así como a los planes que lo desarrollen y proyectos que lo ejecuten, al estricto cumplimiento de sus términos y determinaciones.

El cumplimiento podrá ser exigido por cualquier persona, tenga la condición de interesado o no, mediante el ejercicio de la acción pública urbanística.

<sup>1</sup> Declarada vigente a raíz de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo

## 1.6.- CARÁCTER DEL PLAN PARCIAL

A efectos de la aplicación de la LS 76 y su reglamento de Gestión, así como de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid, el presente Plan Parcial se entiende de iniciativa privada y desarrollado mediante el sistema de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119 LS 76, en relación con los artículos 56.2 del Reglamento de Planeamiento y 153 del Reglamento de Gestión.

## 1.7.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 49 de la LSCM-2001 y, supletoriamente de los artículos 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento, el presente Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

- Memoria informativa
- Memoria descriptiva y justificativa
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento, que a su vez contempla:
  - Estudio de las infraestructuras municipales y supramunicipales.
  - Verificación técnica con informe preceptivo de y autorización por escrito que garantice el abastecimiento de los servicios.
  - Estudio específico sobre el saneamiento.
  - Estudio sobre el transporte público
- Normas y Ordenanzas urbanísticas
- Planos de ordenación pormenorizada
- Organización y gestión de la ejecución
- Planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil es supuestos catastróficos.

Todos estos documentos forman parte integrante del Plan Parcial; sus disposiciones son determinantes del mismo.

## 1.8.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

Las Ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la Memoria.

Salvo en los casos en que expresamente lo indican estas Normas, en orden a interpretar cualquier duda se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos:

- Cuantificación en Ordenanzas.
- Cuantificación en Memoria.
- Referencias a edificios o elementos firmes preexistentes.
- Documentos gráficos, planos o esquemas.
- Textos explicativos y descripciones en la Memoria.

En la interpretación de la documentación gráfica los planos de mayor escala primarán sobre los de menor.

En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición en cotas interpretando la diferencia geométrica como errata fehaciente.

En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización, tendrán carácter vinculante las referentes a:

- Trazado y tipo viario
- Condiciones y características generales de las redes
- Tendrán carácter de indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de:
- Red de abastecimiento y distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado.
- Red de telefonía.
- Red de gas.

## 1.9.- REMISIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL

A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas Ordenanzas se remiten a:

Las del Plan General.

Las demás Ordenanzas Municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el Plan Parcial, en tanto no se contradigan con este.

## 1.10.- COMPETENCIAS

La redacción, tramitación desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial corresponde a los particulares que ostentan la representación de la propiedad del suelo. Mediante la iniciativa que señala el artículo 106 de la Ley 9/2001.

## 1.11.- DESARROLLO

Para el desarrollo del presente Plan Parcial serán precisos la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización, reparcelación y edificación.

El contenido de dichos documentos de planeamiento, será el establecido en la LS 76 y sus reglamentos, debiendo cumplir, a su vez, las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

Al objeto de complementar, detallar o completar determinaciones de este Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. La delimitación y alcance de los mismos se atendrá en lo general a lo dispuesto en el artículo 12 de estas normas.

## 1.12. - DE LOS ESTUDIOS DE DETALLES.

Los Estudios de Detalle, de conformidad con lo establecido en los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, como tipo específico de planeamiento urbanístico y de carácter volitivo, podrán formularse en desarrollo del presente Plan Parcial con el objeto completar, adaptar o reajustar sus determinaciones, en materia de alineaciones y rasantes y para la disposición de volúmenes edificatorios de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo incluso completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el presente Plan con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Todo ello, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Respetar los condicionantes explícitos vinculantes que hubieran sido fijados por el Plan Parcial para el ámbito correspondiente.

Incluir un ámbito que abarque una o más manzanas enteras o una o más Unidades completas, tal como quedan definidas en estas normas.

No suponer variación en las condiciones de edificabilidad total y por usos.

No incrementar el número de plantas ni la altura de la edificación.

No alterar la disposición, carácter ni superficie de los espacios libres públicos, ni privados vinculantes, ni de las áreas dotacionales señaladas por el Plan Parcial.

No suponer la apertura de viario público no previsto en el Plan Parcial.

En general, no podrán contener determinaciones propias del Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos. Deberán, además, cumplir las limitaciones e instrucciones adicionales fijadas para los Estudios de Detalle en las condiciones Particulares de Zona de estas Normas.

## 1.13. - PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en el presente Plan Parcial requerirá la aprobación previa de los correspondientes Proyectos de Urbanización.
- Los proyectos podrán subdividirse en dos fases siempre que cada fase prevea, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.
  - La conclusión de las obras correspondientes a una fase conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a efectos de otorgamiento de licencias.
  - Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y en la memoria del presente Plan Parcial.
  - Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de la Ordenanza de los Proyectos de Urbanización aprobada por el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.
    - Los proyectos de urbanización podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a las determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. No podrán modificar las previsiones y esquemas de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en el presente Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo exigieran.
    - Conjuntamente con los ejemplares del Proyecto de Urbanización, deberá, en todo caso, presentarse:
      - Resguardo acreditativo del documento de autoliquidación que justifique el ingreso de la tasa correspondiente.
      - Compromiso firmado por el representante legal de no iniciar obra ni actividad urbanizadora alguna en el área afectada por el Proyecto de Urbanización mientras no se presente la garantía a que hace referencia.
      - Informe arqueológico suscrito por técnico arqueólogo colegiado, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid . (Ley 16/85 de 25 de junio, y Real Decreto 111/86 de 10 de enero).
    - El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

- Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalaciones de dotaciones previstas.

La devolución se producirá al año de la recepción definitiva de las obras de urbanización. Como proceso de requerimiento intermedio se procederá:

- Al final de la obra se solicitará una inspección acompañando un ejemplar del proyecto de urbanización con las modificaciones introducidas en obra de modo que se corresponda fielmente con la realidad y certificado de todas las empresas suministradoras de los distintos servicios urbanísticos en los que manifiesten su conformidad con la obra realizada.

Los servicios técnicos municipales inspeccionarán la urbanización realizada informando al respecto. En el caso de observarse alguna deficiencia, deberá corregirse para que la recepción se lleve a cabo.

En el supuesto de que la urbanización de un sector se desarrolle por etapas o fases, la Junta de compensación vendrá obligada al mantenimiento de todos los servicios urbanísticos hasta que se encuentre acabada la totalidad de la Urbanización, y pueda ser recepcionada por el Ayuntamiento.

El mantenimiento y conservación de la urbanización, en este plazo, corresponde a la entidad urbanizadora.

Pasado el año de garantía, se revisará la obra y si está correcta se procederá a la devolución del aval. En caso contrario se prorrogará el plazo de garantía hasta la correcta reposición de las obras.

- Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Rivas-Vaciamadrid se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M de 16 de Julio de 1.998) y con carácter supletorio la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E 155 de 26.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid. A este respecto se estará a lo que determine la ordenanza municipal reguladora de los proyectos de urbanización del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

- Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarán las disposiciones legales reglamentarias vigentes.

- En áreas en las que se hallan descubiertos restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos.

Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- Sobre las áreas afectadas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm.
- En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- Cualquier actuación superficial características de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.
- La ejecución del planeamiento urbanístico del sector que implique obras accesorias de urbanización, impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.
- Formarán parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:
  - Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas, las de movimiento de tierras, vertido de inertes, explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
  - Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
  - Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra el fuego.
  - Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
  - Obras de canalizaciones para suministro de gas, así como la red de telecomunicaciones.
  - Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
  - Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derecho, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

- En su caso las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de compensación.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- Cualesquiera otros expresamente asumidos.
- Las obras de urbanización correspondientes a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. En el caso en que se realicen en el marco de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación del sector mediante el proyecto de reparcelación.
- Los Proyectos de Urbanización que se formulen para el desarrollo del sector B deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
- El destino de los residuos inertes producida en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como el Plan de Gestión integrada de los Residuos de construcción y demolición de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el B.O.C.M con fecha 8 de abril.
- El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes:
  - Copia oficial de los documentos y planos de esquemas de las distintas redes e infraestructuras de aprobación del Plan o Estudio aprobado definitivamente, en la que se basa el Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.
  - Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectado por el Plan cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejará también la situación de las obras, los espacios, viales, parques y jardines, motivo de cesión al Ayuntamiento y los que quedan en propiedad privada.
  - Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los proyectos específicos parciales que integran el proyecto general, así como justificación de la participación pública realizada según lo preceptuado en las presentes ordenanzas.
  - Proyecto específico para cada clase de obras o servicios, que contendrá:
    - Memoria descriptiva del proyecto específico con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones Estatales o Autonómicas y las Normas Municipales, los generales del cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan, justificación de precios, coordinación con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anejos de cálculos justificativos, reajustes respecto al Plan, características del proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso en que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependen de Organismos distintos del Ayuntamiento.
    - Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
    - Pliego de Condiciones Técnicas de cada proyecto específico.
    - Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios unitarios y descompuestos.
    - Resumen general del proyecto específico.
  - Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas general en el que se recogerá además: plazo y etapas de realización de las obras de urbanización; plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes Ordenanzas y el artículo 59 RGU para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización.
  - Resumen general de los proyectos específicos.
  - Presupuesto de ejecución por Contrata del proyecto de Urbanización.
  - Estudio de tráfico de obra
- En los pliegos de condiciones económico-administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizará a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, con un mínimo del 1% sobre el Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización, que deberán ser presentados a la finalización de la obra junto con el proyecto de liquidación.
- El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la ciudad.

- La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y el pago de las tasas e impuestos municipales correspondientes sobre el total del presupuesto del Proyecto, o de cada una de sus etapas de ejecución, se entenderá que es constitutivo del otorgamiento de la licencia de las obras comprendidas en dicho presupuesto o en cada etapa de ejecución.
- En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.
- El desarrollo pormenorizado de cada uno de los documentos integrantes del proyecto de urbanización, se estructurará según las prescripciones recogidas en el modelo de pliego aprobado por la Junta de Gobierno.
- La recepción de las obras de urbanización se formalizará en un acta que previamente será aprobada por parte de la Junta de Gobierno Local

#### **1.14.- LICENCIAS**

Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en los artículos 151 y siguientes de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y los artículos primero y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La documentación y contenido de las solicitudes de licencias, así como su tramitación y el régimen de certificaciones, se determinarán con arreglo a lo dispuesto en las disposiciones citadas en el párrafo anterior, la Ley de Bases de Régimen Local y las Ordenanzas contenidas en las Normas Subsidiarias.

#### **1.15.- CONDICIONES DE LAS LICENCIAS**

- El ejercicio de la facultad de edificación quedará regulado por lo dispuesto en los artículos 39 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en las Normas del Plan General.
- A estos efectos, tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que estén emplazadas en ámbitos cuya fase de urbanización ya hubiera sido ejecutada, que cumplan los requisitos contemplados en el artículo 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y las parcelas que, en todo caso reúnan los siguientes requisitos:

- Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentadas las calzadas y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, saneamiento conectado con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, telefonía y gas.
- Que, aún careciendo de alguno o de todos los requisitos anteriores, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con los servicios mínimos precedentes conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.
- Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marca las Normas Subsidiarias o el presente Plan Parcial.
- Podrá otorgarse la licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garanticen la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la urbanización, conforme al procedimiento regulado en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.
- Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
- No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
- Las licencias urbanísticas serán transmisibles pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.
- Para la transmisibilidad de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.
- Es objeto de la licencia comprobar, por parte de la Administración Municipal que la actividad de los administrados se adecua a la normativa urbanística. Para ello, las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas del correspondiente Proyecto Técnico en los casos expresamente indicados en estas normas o en el anexo normativo incorporado al presente plan general.

- La licencia urbanística de edificación, o en su caso, el acto administrativo presunto no contrario a la normativa urbanística y las sentencias judiciales que sean firmes, constituyen el título jurídico administrativo que autoriza a edificar conforme a lo establecido en la legislación urbanística.
- En las licencias de obra mayor se deberá presentar en todo caso Proyecto Técnico. Los Proyectos Técnicos que para la solicitud de licencias se presenten el Ayuntamiento deberán estar suscritos por el Técnico o Técnicos que sean competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado y reunir los requisitos formales que sean exigibles, todo ello conforme a la legislación en vigor. El proyecto técnico deberá presentarse en todo caso debidamente visado por el colegio profesional respectivo.
- Se entiende por obra mayor aquellas que afecten a la estructura de las edificaciones, las que por su especial complejidad técnica requieran que un técnico superior se responsabilice de la ejecución de las mismas.
- Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior tendrán la consideración de obra mayor, y por lo tanto requerirán en todo caso proyecto técnico redactado por facultativo competente, las obras de construcción que afecten a una superficie igual o superior a 9 metros cuadrados.
- En toda licencia de obra mayor se presentará el oportuno proyecto técnico. Se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa aplicable.
- Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación. Se considerará en todo caso que esos proyectos parciales o documentos técnicos forman parte integrante del propio proyecto, excepto en el caso en que dichas instalaciones o partes de obra hubiesen sido objeto de un presupuesto no incluido en el del proyecto.
- El proyecto definirá con precisión las obras e instalaciones, de manera que, en su caso un facultativo distinto de su autor pueda dirigir su ejecución.
- El facultativo encargado de su dirección adoptará las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto, cuya responsabilidad será de los autores del mismo.
- El proyecto definirá las calidades de los materiales y procesos constructivos y las medidas que, para conseguirlos, deba tomar la dirección facultativa en el curso de la obra y al término de la misma. También establecerá las instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y las

normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que pudieran producirse durante su uso.

- En las licencias de obra mayor deberá acreditarse expresamente el cumplimiento de los parámetros urbanísticos.
- Una vez que resulte cumplimentada toda la documentación que, para la concesión de la licencia sea requerida por parte de los técnicos municipales, se dará nuevamente traslado a aquellos, a fin de que procedan a emitir nuevo informe que en caso de ser favorable facultará la concesión, mediante acuerdo de la comisión de gobierno, de la oportuna licencia.
- La licencia así obtenida quedará suspendida y condicionada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.2 de la LRJAP-92, a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras que se instrumentalizará a través del denominado boletín de ejecución o inicio de obras.
- En el plazo máximo de dos meses desde la concesión de la licencia de obra deberá solicitarse al Ayuntamiento el denominado boletín de Inicio de obras debiendo presentar al tal efecto la siguiente documentación:
  - Dos ejemplares debidamente visados del proyecto de ejecución con su correspondiente soporte informático.
  - Resguardo justificativo de haber abonado el Impuesto municipal sobre instalaciones construcciones y obras.
  - Presentación de las direcciones facultativas de técnicos competentes.
  - Estudio de seguridad y salud laboral.
  - Estudio Geotécnico.
  - Proyecto redactado por técnico competente, de acceso a infraestructuras comunes de servicios de telecomunicaciones en el interior de edificios, cuando proceda.
  - Impreso de estadística.
  - Haber obtenido, en su caso, informe municipal favorable de actividad.
  - En caso de tener la licencia como objeto la ejecución de viviendas protegidas deberá aportarse copia de la solicitud de la calificación provisional.
  - Nombramiento de coordinador de seguridad.
- Si una vez obtenida licencia no se procediera, por parte del promotor, a instar del Ayuntamiento, en el plazo señalado de dos meses, el correspondiente boletín de inicio de obras no se podrá comenzar la ejecución de las mismas, y en caso contrario se procederá a incoar el oportuno expediente de disciplina urbanística.

- La no solicitud del boletín de inicio de obras o la falta de subsanación de los documentos necesarios para su otorgamiento en el plazo de seis meses desde la notificación de la concesión de la licencia provocará la caducidad de esta.
- El Boletín de inicio de obras se concederá en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de toda la documentación completa en el Ayuntamiento.
- Tras el examen del proyecto de ejecución y de la documentación que deba acompañarse a la solicitud del boletín podrá denegarse el permiso de inicio de obras amparándose por las circunstancias que se desprendan de dicha documentación, sin que dicha denegación pueda fundarse en objeciones de tipo urbanístico al proyecto básico que condujo a la licencia de obras. La denegación del boletín será un acuerdo motivado, mediante decreto, del Concejal Delegado de Política Territorial.
- El boletín de inicio de las obras deberá forzosamente figurar en el lugar de ejecución de las mismas, para su exhibición a cualquier funcionario público que en el ejercicio de su labor fiscalizadora así lo reclame.
- El boletín de inicio de obras contendrá en todo caso el número de expediente de licencia de obras, su fecha de concesión, plazo máximo para el inicio de las obras, que se computará desde el momento de la concesión de la licencia, y el visto bueno a la documentación necesaria para el otorgamiento del boletín. Deberá ir firmado por el Arquitecto Municipal y por el Jefe de Política Territorial del Ayuntamiento.
- Por lo que respecta a las obras menores, se entenderán por tales aquellas que por su escasa complejidad constructiva pueda ser ejecutada por cualquier persona que carezca de conocimientos técnicos y no precise proyecto redactado por facultativo competente para su ejecución, siempre que no afecten a la estructura de la edificación.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior excepcionalmente podrá exigirse proyecto técnico redactado por facultativo competente en aquellas obras que, aún pudiendo tener la consideración de obra menor, y no afectando a estructura de edificación, la seguridad de las personas así lo pudieran demandar, como puede ser a título meramente enunciativo y no limitativo las piscinas de obra no prefabricadas, los muros de contención de tierras y en general todas aquellas obras en las que por parte de los servicios técnicos municipales pudieran apreciarse, motivadamente, la existencia de situaciones en las que la seguridad de las personas pudiera quedar debidamente salvaguardada con un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que se responsabilizará de su correcta ejecución.
- La documentación técnica o el proyecto técnico una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma. Tan sólo precisarán aprobación municipal las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, cuando afecten a

cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de seguridad en los edificios y condiciones de estética; éstas últimas sólo para obras que afecten a las áreas o elementos protegidos.

- Si la solicitud de licencia urbanística no hubiera sido tramitada, por haberse archivado por no haberse aportado la documentación precisa, conforme al artículo 71 de la LRJAP-92, o siendo tramitada hubiese sido declarado caducado el procedimiento porque el peticionario no hubo procedido a la subsanación de las deficiencias señaladas por la Administración en el plazo reglamentario, o denegada por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación completa o retirando del expediente ya tramitado la documentación válida que, con la redactada de nuevo o subsanada, complete la exigida por las presentas normas o sus anexos. En todo caso, esta actuación se considera como nueva petición de licencia a los efectos de fecha de presentación y régimen general aplicable.
- Durante la implantación o ejercicio de las actividades e instalaciones tan sólo se precisará solicitar modificación de licencia cuando las variaciones que se hayan producido en el local o las instalaciones alteren las condiciones de impacto ambiental, de seguridad o de salubridad o se modifique sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio. Cuando la modificación de licencia sea requerida de oficio se indicarán las alteraciones existentes y se motivará el requerimiento
- Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.
- La licencia podrá fijar los plazos de iniciación, interrupción máxima, que en ningún caso podrán ser inferiores a los fijados por las leyes, así como el plazo de finalización de obras.
- Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:
  - Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia, o en defecto de plazo en el de seis meses.
  - Cuando dichas actuaciones fueran interrumpidas durante un período superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
  - Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
  - Cuando no se cumpliese el plazo de terminación, con su correspondiente prórroga.

- La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior aumentados con las prórrogas que hubieran sido concedidas, y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84 de la LRJAP-92.
- Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.
- La resolución expresa de licencias urbanísticas, adoptada por el órgano competente, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas o en la ordenanzas municipales, deberá ser motivada y fijará, cuando fuese de otorgamiento, el contenido de las actuaciones que se autorizan y, en su caso, las fases en que han de ser realizadas de acuerdo con el proyecto técnico y el período de vigencia de la licencia.
- En las licencias de instalación de actividades no figurará relacionada toda la maquinaria de la actividad sino tan solo aquellas instalaciones o partes de las mismas de carácter fijo y que tengan repercusión sobre las condiciones de seguridad, salubridad o impacto medio ambiental. Asimismo los servicios técnicos municipales podrán sustituir la enumeración de instalaciones por la expresa remisión a páginas concreta del proyecto técnico.
- Para el inicio de actividades de uso terciario recreativo deberá procederse a la instalación de una placa homologada, situada en el exterior del local, en las inmediaciones de la puerta, perfectamente visible, que contenga los siguientes datos: actividad, fecha del decreto de concesión de licencia y aforo autorizado y horario.
- Los documentos en que se formalicen las licencias se ajustaran a modelos normalizados y serán expedidos por el Jefe de Política Territorial u otro funcionario de la Corporación.

#### **1.16.- OTRAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

- El resto de las licencias urbanísticas se tramitarán mediante procedimiento ordinario establecido para las mismas. Aquellas solicitudes de licencias para actuaciones urbanísticas que ya sea por su entidad en relación con la seguridad de los edificios o por su incidencia en el entorno urbanístico o en el patrimonio arquitectónico protegido precisan para su definición de un proyecto técnico.

#### **1.17.- ALINEACIÓN OFICIAL.**

- De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona por el Plano de Ordenación del P.G.O.U. o del planeamiento de desarrollo y normas urbanísticas.
- Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la administración municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie de cesión gratuita, su formalización y el importe de los gastos de urbanización si los hubiera.
- Cuando entre la documentación a aportar para cada tipo de licencia según ésta Ordenanza figure la alienación oficial, tan sólo deberá acompañarse con carácter preceptivo, en Suelo Urbano Común que no haya precisado para materializar el derecho al aprovechamiento de previa aprobación de Estudio de Detalle, Delimitación de Unidad de Ejecución, o aprobación de Proyecto de Compensación, Reparcelación, Expropiación o Urbanización.
- Las alineaciones tendrán vigencia indefinida.
- No obstante, cualquier modificación del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado, sin coste para el interesado.

#### **1.18.- RESOLUCION POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.**

- Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:
  - Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada.
  - Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones urbanísticas o jurídicas, se entenderá otorgada por silencio administrativo, siempre que su contenido no sea contrario a la normativa vigente que fuese de aplicación tanto de carácter legal como de disposición administrativa de carácter general.
  - Sólo podrán entenderse otorgadas las licencias de obras en bienes inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en algún catálogo de protección, o las de parcelación en la que se ubiquen dichos inmuebles si media resolución expresa, considerándose en consecuencia denegada la licencia si el expediente no fuera resuelto en el plazo establecido.
- Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran, en un único procedimiento, autorizaciones de administraciones distintas de la Municipal, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado con el tiempo que tarde la Administración no Municipal en emitir su autorización, si ésta ha de ser previa a la licencia.

#### **1.19.- INAPLICABILIDAD DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO**

En ningún caso podrán adquirirse por acto presunto facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o normativa ambiental aplicables.

#### **1.20.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN**

- Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el P.G.O.U
- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el Plan Parcial.

- Están sujetos a previa licencia municipal los actos de parcelación urbanística definidos en el punto primero del presente artículo.
- La solicitud de licencia de parcelación urbanística se presentara en los Registros enumerados en el artículo 38 de la LRJAP-92 y deberá acompañarse de Proyecto redactado por técnico competente con el contenido que se señala en las presentes normas, y que en todo caso será el siguiente:
  - Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan Parcial. En ella se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. En dicha memoria se incluirá un capítulo en el que se incluya información sobre las licencias de parcelación o edificación previamente otorgadas sobre la finca objeto de parcelación, indicando número de expediente, fecha de concesión de la licencia, tipo de licencia y órgano municipal que la otorgó.
  - Planos de estado actual a escala 1:1000, como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
  - Planos de parcelación, a escala 1:1000, como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, según las condiciones señaladas por el Plan.
  - Renuncia expresa a las licencias vigentes otorgadas con anterioridad a la licencia de parcelación que se solicita, siempre que sean incompatibles con ella.
- No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación o normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.
- El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación será de dos meses a contar desde su entrada en el Registro del órgano competente para resolver el expediente entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho, siempre que no sean contrarias a las disposiciones urbanísticas que fueren de aplicación.

- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Los cerramientos que se deriven de división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción procedente.

#### 1.21.- LICENCIAS DE DEMOLICION.

- Están sujetos a previa licencia todos los actos de demolición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.14 del RDU, siempre que no se trate de casos en los que se hubiera declarado la ruina inminente.
- El solicitante de la licencia deberá afianzar la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos y la vía publica, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición. El deposito de la garantía se efectuará con carácter previo al inicio de las obras y como requisito de eficacia de la licencia municipal.

#### 1.22.- OBRAS EN EDIFICACIONES.

Están sujetos a previa licencia todos los actos de intervención en edificios existentes, de conformidad con la clasificación y definiciones contenidas en el artículo 1.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- Se distinguen los siguientes tipos:

- **Obras de restauración:** tienen por objeto la restitución de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones generales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en

fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

- **Obras de conservación:** Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.
- **Obras de consolidación:** Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- **Obras de rehabilitación:** Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:
  - **Obras de acondicionamiento:** Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

Cuando las obras afecten a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

- **Obras de reestructuración:** Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:
  - **Reestructuración puntual:** Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para possibilitar:

Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.

- La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
- El cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
- Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.
- **Reestructuración Parcial:** Aquéllas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:
    - Construcción de entreplantas.
    - Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
    - Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
    - Apertura de los patios, así como incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma de aplicación.
  - La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.
  - **Reestructuración General:** Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.
  - Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obras de Nueva Edificación
  - **Obras exteriores:** Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

- **Obras de reconfiguración:** Son aquéllas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existente bajo cubiertas.

- No podrán afectar a un volumen superior al diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.
- Los tipos de obras señalados, podrán ejecutarse aislados o asociados entre sí, exigiéndose, en este último caso, la documentación establecida para cada una de las obras, cuando fueran diferentes.

### 1.23.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

- Las obras de nueva edificación comprenden los siguientes tipos:
  - De sustitución. Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
  - De nueva planta. Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
  - De ampliación. Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.
  - Obras Especiales. Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:
    - Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.
    - Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

- Todas las licencias para las obras enumeradas en el apartado anterior se tramitarán mediante el procedimiento normal.
- Conforme a lo establecido en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., cuando estas obras se realicen dentro de las Áreas de Protección Arqueológica y suponga excavación del terreno, se acompañará a la documentación que para cada caso determina la ordenanza del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, informe favorable del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

#### **1.24.- INSTALACIÓN DE GRUAS.**

- Antes del momento en que se vaya a poner en funcionamiento la grúa y en todo caso dentro de los diez días siguientes a su instalación se procederá a la comunicación de aquella que deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
  - Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barido de la pluma, firmado por el arquitecto director de las obras
  - Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra.
  - Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor visada por el colegio oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la Instrucción técnica Complementaria M.I.E.A.E.M.2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.
  - Certificación de la casa instaladora, acreditativo del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

#### **1.25.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.**

- Están sujetas a licencia de primera ocupación o utilización, las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general de los edificios con uso residencial. Asimismo están sujetos a licencia de primera ocupación los edificios sin uso, categoría o clase definido en la licencia de obras o de edificación resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general y en los que se desarrollen actividades inocuas, sin perjuicio de la posterior licencia de actividad si procede.

- Tiene por objeto acreditar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las determinaciones urbanísticas de su destino específico.
- Igualmente tiene por finalidad, en su caso, el comprobar que las obras de urbanización se ha ejecutado de conformidad con lo dispuesto en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.
- Una vez finalizada la obra, se acreditará el cumplimiento de la condición a los efectos de la eficacia de la licencia de primera ocupación, presentándose a la Administración municipal los siguientes documentos:
  - Certificación final de obras suscrita por el técnico director de las mismas, donde además se declare la conformidad de lo construido a la licencia en su día otorgada.
  - En su caso, Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.
  - Impreso normalizado de solicitud de licencia conforme al modelo que establezca el Ayuntamiento.
  - Resguardo del documento de autoliquidación justificativo de haber abonado las tasas municipales.
  - Libro del edificio.
  - En caso de existir modificados, se presentará proyecto de ejecución visado del estado final de obra.
  - Impreso 902, o el que en el futuro le sustituya relativo a la declaración de obra nueva en el catastro.
  - Copia del pago de las tasas de acometidas generales del edificio a las compañías suministradoras.
  - Certificado final de obra del proyecto de telecomunicaciones y su visto bueno por la dirección general de telecomunicaciones.
  - Certificado emitido por el director facultativo de las obras justificativo de que la urbanización exterior de las edificaciones está correctamente ejecutada y tienen acceso los servicios de suministro.
- No podrá solicitarse licencia de primera ocupación cuando se haya iniciado por la Administración municipal expediente de infracción urbanística pendiente de resolución.

- Cuando la aptitud para su uso específico y, su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de un local o vivienda o de varios con respecto a la edificación de la que forman parte, podrán los interesados obtener la eficacia de la licencia de primera ocupación de forma parcial, siempre que además de cumplirse los requisitos del apartado 1 de este artículo se cumplan las siguientes circunstancias:
  - Que el Ayuntamiento realice previa visita de inspección.
  - Que quede suficientemente justificado el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial, no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto y se compruebe que no se ha incurrido en infracción urbanística.
  - Que el resto del edificio sólo precise para su terminación de obras que pudieran encuadrarse entre las definidas como de acondicionamiento.
- La licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.
- Cualquier proyecto de edificación o de obras en general deberá cumplir en todo caso con lo señalado tanto en la normativa general como en la sectorial de aplicación y en las disposiciones reglamentarias constituidas por las presentes normas, así como por las ordenanzas municipales consistentes en la regulación de las condiciones estéticas de espacios públicos y edificaciones, así como la reguladora de captación de energía solar para usos térmicos y fotovoltaicos.

## *TITULO II*

### *DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN*

## TITULO II.-- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

### 2.1.- ORGANISMO ACTUANTE.

La iniciativa del presente Plan Parcial es privada de conformidad con lo regulado en el artículo 106 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. Sin perjuicio de lo cual el organismo actuante será siempre el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

### 2.2.- PRIORIDAD EN EL DESARROLLO.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del presente Plan Parcial deberán sujetarse al orden de plazos señalados en las disposiciones del Plan General Municipal.

### 2.3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

El Plan Parcial no se ejecutará mediante el desarrollo de Unidades de Ejecución, tal y como posibilita la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, siendo, en su consecuencia la Parcelación y Edificación, unitarias para todas las actuaciones que se emprendan que podrán ser independientes para cada una de ellas.

El contenido de dichos documentos de planeamiento, será el establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, debiendo cumplir a su vez las condiciones fijadas en el Presente Plan Parcial.

Podrá formularse para la mejor adecuación de las previsiones del presente plan parcial, el oportuno Estudio de Detalle en el que se podrá cumplimentar las determinaciones que consagran los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 2.4.- USOS

A los efectos de lo dispuesto en la Ley del Suelo, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la calificación del suelo, asignación de intensidades y ordenación de volúmenes de edificación, primando la más restrictiva en caso de diferencias u holguras.

El Plan Parcial realiza la calificación del suelo dividiendo en zonas. Se califican como zonas para uso dotacional de carácter público los suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos de planeamiento relativos a vialidad, espacios libres, equipamientos, y servicios. Se califican como zonas para usos no dotacionales los demás suelos, en los que los particulares podrán ejercer sus facultades dominicales de acuerdo

con las especificaciones relativas. Se entiende por "zona" el ámbito, continuo o discontinuo, en el que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.

### 2.5.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se prevé el sistema de compensación.

### 2.6.- CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento las superficies de suelo destinadas por el presente Plan Parcial a Espacios Libres y Zonas Verdes; y Red Viaria, y los Equipamientos. Igualmente son de cesión obligatoria suelos a los que se asigne el 10% del aprovechamiento lucrativo. Dicha asignación será realizada por el proyecto de reparcelación.

### 2.7.- PROYECTO DE REPARCELACION

- La reparcelación como instrumento de equidistribución será el que determine las parcelas resultantes de conformidad con lo señalado en el plan parcial, así como el documento donde se localicen las cesiones a favor del Ayuntamiento. Todo ello debe entenderse sin perjuicio de las operaciones jurídicas complementarias que sean al caso y que puedan tramitarse con ocasión de las alteraciones del proyecto de reparcelación.
- Cualquier servidumbre que resulte incompatible con la ejecución del presente plan parcial, se extinguirá automáticamente con la aprobación del mismo y su plasmación en el registro de la propiedad se instrumentalizará a través del proyecto de reparcelación.

*TITULO III*  
*ORDENANZAS REGULADORAS*

**TITULO III.- ORDENANZAS REGULADORAS****3.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS****3.1.1.- DEFINICIONES**

Serán de aplicación las determinaciones del **Título VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS DE LAS N.N.U.U DEL P.G.O.U.R.V.** y en concreto lo establecido en el

- Capítulo 1 condiciones generales de volumen y edificación.
- Capítulo 2 condiciones higiénicas de calidad y seguridad en la edificación.
- Capítulo 3 condiciones de los usos
- Capítulo 4 condiciones estéticas.

**3.2.- NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS****3.2.1.- USO RESIDENCIAL**

Serán de aplicación, de forma general los artículos que comprende el CAPÍTULO 3, SECCION PRIMERA de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V que para el uso Residencial se establecen.

**3.2.2.- USO DE GARAJE-APARCAMIENTO**

Serán de aplicación, de forma general los artículos correspondientes al CAPITULO 3, SECCIÓN SEGUNDA N.N.U.U del P.G.O.U.R.V. que para el uso de garaje- aparcamiento se establecen.

**3.2.3.- USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**

Serán de aplicación, de forma general los artículos correspondientes al CAPITULO 3, SECCIÓN TERCERA N.N.U.U del P.G.O.U.R.V. que para el uso de garaje- aparcamiento se establecen.

**3.2.4.- USOS TERCIARIOS**

Serán de aplicación, de forma general los artículos correspondientes al CAPITULO 3, SECCIÓN CUARTA de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V que para el uso de servicios terciarios se establecen.

**3.2.5.- USO GENERAL DOTACIONAL**

Serán de aplicación, de forma general los artículos correspondientes al CAPÍTULO 3 SECCIÓN QUINTA de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V que para el uso dotacional de servicios colectivos se establecen.

**3.2.6.- USO DE ESTACIONES DE SERVICIO**

Serán de aplicación, de forma general los artículos correspondientes al CAPÍTULO 3. SECCION SEXTA de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLAN PARCIAL

#### 3.3.1.- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

##### 3.3.1.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- Afecta a las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con las letras M.C.
- Su uso cualificado es el Residencial.

##### 3.3.1.2.- GRADOS

- Se distinguen tres grados:
  - MC-1: Corresponde a las manzanas RCM-1, RCM-2, RCM-3, RCM-4, RCM-5; RCM-6 las RC>110-1, RC>110-2, RC>110-3, RC>110-4, RC>110-5, RC>110-6, RC>110-7, RC>110-8 y RC<110 -1, RC<110 -2, RC<110 -3, RC<110 -4, RC<110 -5, RC<110 -6, RC<110 -7
  - MC-2: Corresponde a las manzanas cuya tipología es RCM-7 y RC>110-9
  - MC-3: Corresponde a las manzanas RC<110 -8, RC<110 -9, RC<110 -10, RC<110 -11, RC<110 -12, RC<110 -13, RC<110 -15, RC<110 -16, RC<110 -17)

##### 3.3.1.3.- OBRAS ADMISIBLES.

- Obras de nueva edificación se admiten:
  - Obras De nueva planta.
  - Obras de sustitución donde se derriba una edificación existente y se construye una nueva.
  - Obras de ampliación cuando la edificabilidad no esté agotada.
  - Obras en los edificios.
- Obras de restauración: que tienen por objeto la restitución de edificio a su estado original
- Obras de conservación: Cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad , habitabilidad confortabilidad y ornato sin cambiar sus características morfológicas o distribución.

- Obras de consolidación: cuyo objeto es el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados .
- Obras de reestructuración siempre que se cumplan las ordenanzas de zona.

##### 3.3.1.4.- CONDICIONES DE PARCELACION Y EDIFICACION.

No se permite la parcelación y segregación en subdivisiones inferiores a las grafiadas.

##### 3.3.1.5.- POSICION RESPECTO A LA ALINEACION

- En los grados MC-1, MC-2 y MC-3 el edificio situará sus fachadas sobre y a lo largo de las alineaciones exteriores.
  - Solo se permitirá superar esta área de movimiento por los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el Art. 194 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V

##### 3.3.1.6.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE

- Definido por el área de movimiento señalada en cada manzana.
- Solo se permitirá rebasar la alineación interior con cajas de escaleras y vuelos regulados en el Art. 194 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V

##### 3.3.1.7.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

- Sobre rasante: establecidas en el área de movimiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas correspondientes.

- Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

##### 3.3.1.8.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- La edificabilidad máxima sobre rasante será la establecida en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas correspondientes.
- La edificabilidad bajo rasante será la necesaria para cumplir con las necesidades de aparcamiento, dotaciones y usos compatibles.

- A todos los efectos el cómputo de la superficie edificada se hará de acuerdo con los criterios establecidos en el P.G.O.U.R.V.

- No computarán los 35 m<sup>2</sup> del espacio bajo cubierta asociados a las viviendas del piso inferior de la cual deberán formar parte de acuerdo a lo establecido en el Art. 184 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.1.9.- ALTURA DE LA EDIFICACION

- MC-1
  - Altura máxima: diecinueve metros (19) a cornisa (Baja +cinco) contada desde la rasante de la Planta Baja.
  - Sobre la última planta se permitirá la construcción de un ático retranqueado del plano de fachada exterior en las condiciones establecidas en el Art. 190 punto 3 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.
- MC-2
  - Altura máxima: diecinueve metros (16) a cornisa (Baja +cuatro) contada desde la rasante de la Planta Baja.
  - Sobre la última planta se permitirá la construcción de un ático retranqueado del plano de fachada exterior en las condiciones establecidas en el Art. 190 punto 3 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.
- MC-3
  - Altura máxima: veintidós metros (22) a cornisa (Baja + seis) contada desde la rasante de la Planta Baja.

En todos los grados, se permitirá la construcción de buhardillas reguladas en el Art.184 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.1.10.- REGIMEN DE USOS

Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 226 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

## 3.3.2.- RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO

### 3.3.2.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- Pertenecen a esta ordenanza las parcelas señaladas en el Plano de Ordenación con las letras RBA.
- La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos.
- Se uso cualificado es el residencial.

### 3.3.2.2.- GRADOS

- Se distingue un único grado
  - Corresponde a las parcelas donde se ubica la vivienda residencial libre colectiva de baja densidad.

### 3.3.2.3.- OBRAS ADMISIBLES

- Obras de nueva edificación se admiten:
  - Obras De nueva planta.
  - Obras de sustitución donde se derriba una edificación existente y se construye una nueva.
  - Obras de ampliación cuando la edificabilidad no esté agotada.
  - Obras en los edificios.
- Obras de restauración: que tienen por objeto la restitución de edificio a su estado original
- Obras de conservación: Cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad , habitabilidad confortabilidad y ornato sin cambiar sus características morfológicas o distribución
- Obras de consolidación: cuyo objeto es el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados .
- Obras de reestructuración siempre que se cumplan las ordenanzas de zona

### 3.3.2.4.- CONDICIONES DE PARCELACION Y SEGREGACION

- En ambos grados se permite la parcelación y segregación.
- La parcela mínima para ambos grados será de 2.000 m<sup>2</sup>.

### 3.3.2.5.- POSICION DE LA EDIFICACION

- Posición respecto a la alineación oficial.

La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

Y dicha longitud será como mínimo de 5 m al vial principal exceptuando los locales comerciales que podrán situarse sobre y a lo largo de la alineación oficial.

- Posición respecto a las parcelas colindantes.

La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de tres (3) metros.

- Separación de edificios dentro de la misma parcela.

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a ocho (8) metros.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean parámetros ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros.

Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

### 3.3.2.6.- OCUPACION

- Establecida dentro del área de movimiento definida por la alineación oficial.
- En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar.
  - En plantas sobre rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela edificable.
  - En plantas bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela.

### 3.3.2.7.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- La edificabilidad máxima sobre rasante será la establecida en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas correspondientes.
- La edificabilidad bajo rasante será la necesaria para cumplir con las necesidades de aparcamiento, dotaciones y usos compatibles.
- A todos los efectos el cómputo de la superficie edificada se hará de acuerdo con los criterios establecidos en el P.G.O.U.R.V.
  - No computarán los 35 m<sup>2</sup> del espacio bajo cubierta asociados a las viviendas del piso inferior de la cual deberán formar parte de acuerdo a lo establecido en el Art. 184 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.2.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION

- La altura de la edificación no rebasará el número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja más 5 y 19 metros de altura.
- Sobre la última planta se permitirá la construcción de un ático retranqueado del plano de fachada en las condiciones establecidas en el Art. 190 punto 3 de las N.N.U.U del P.G.O.U.R.V.
- Se permitirá la construcción de buhardillas reguladas en el Art.184 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.2.9.- ATURA LIBRE

- Cumplirá con lo especificado en el Art. 223 del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.2.10.- ESPACIO LIBRE INTERIOR

- En el espacio libre interior será obligatorio ajardinarlo en una superficie no inferior al 60% de las zonas libres interiores.

### 3.3.2.11.- VUELOS Y MIRADORES

- Se estará a lo dispuesto en el Art. 194 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.2.12.- CONDICIONES ESTETICAS

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.
- Se estará a lo dispuesto en el CAPITULO 4 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.2.13.- REGIMEN DE LOS USOS

- Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 226 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

## 3.3.3.- RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR

### 3.3.3.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- Pertenecen a esta ordenanza las manzanas grafiadas en el plano de ordenación con los códigos RUL. Su tipología corresponde a las categorías :
  - A Edificación aislada. (RUA)
  - P Edificación pareada. (RUP)
  - H Edificación en hilera. (RUH)
- Su uso cualificado es el de residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

### 3.3.3.2.- OBRAS ADMISIBLES

- Obras de nueva edificación se admiten:
  - Obras de nueva planta.
  - Obras de sustitución donde se derriba una edificación existente y se construye una nueva.
  - Obras de ampliación cuando la edificabilidad agotada.
  - Obras en los edificios.
- Obras de restauración: que tienen por objeto la restitución de edificio a su estado original
- Obras de conservación: Cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad , habitabilidad confortabilidad y ornato sin cambiar sus características morfológicas o distribución
- Obras de consolidación: cuyo objeto es el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados .
- Obras de reestructuración siempre que se cumplan las ordenanzas de zona

### 3.3.3.3.- CONDICIONES DE PARCELACION Y EDIFICACION

- Se establece para cada categoría las siguientes parcelas mínimas:
  - En unifamiliar aislada (grafiada con la letra RUA) la parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>.
  - En unifamiliar pareada (grafiada con la letra RUP) la parcela mínima será de 220 m<sup>2</sup>.
  - En unifamiliar en hilera (grafiada con la letra RUH) la parcela mínima será de 130 m<sup>2</sup>.
- Computará a efectos de calcular la superficie de parcela la parte proporcional de zonas comunes interiores y mancomunadas.

- Sobre las manzanas pertenecientes a esta ordenanza se podrán realizar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, realizando incluso viales privados interiores siendo preceptivo el correspondiente Estudio de Detalle.

- No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan las siguientes condiciones:

- Las superficies mínimas de parcelas citadas en el párrafo anterior.
- Dimensión mínima para las cuatro categorías de lindero frontal de cinco metros lineales.
- La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a cinco metros.

- En caso de combinar en una misma parcela vivienda unifamiliar y vivienda en altura será preceptivo el correspondiente Estudio de Detalle; para esta última se cumplirán los condicionantes normativos del RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO (RBA), con el siguiente condicionamiento:

- La separación entre viviendas unifamiliares y edificios en altura estará condicionada a al lindero de la parcela de la vivienda unifamiliar.

### 3.3.3.4.- SEPARACION A LINDEROS

- Se establece para las tres categorías las siguientes separaciones mínimas a linderos:
  - A alineación 3 metros en todas las categorías
  - A lindero lateral 3 metros en unifamiliar para todos los linderos.  
Para pareados en el lindero no adosado.  
En hilera para las parcela de esquina.
  - A lindero trasero 3 metros para todas las categorías
- Cuando den a calles privadas la distancia mínimas a linderos serán las mismas que las establecidas en el párrafo anterior.
- En vivienda unifamiliar aislada (grafiada con la letra RUA) la edificación podrá adosarse a los linderos en las condiciones que acuerde con los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad y adosarse a los linderos en la forma que establezca un proyecto de edificación conjunto y de edificación simultanea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en el que se produce el adosamiento.
- También podrán adosar a linderos la edificación cuando concurren las siguientes circunstancias:
  - Que la edificación colindante sea medianera.

- Que se produzca una actuación conjunta sobre parcelas colindantes, en solución del proyecto unitario.
- Cuando la edificación se adose a un lindero medianero se respetarán las siguientes normas:
  - No podrá abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
  - Los huecos en fachadas paralelas a la medianera sobre la que se adose que puedan producir servidumbre de vistas sobre la parcela colindante deberá respetar una distancia mínima la medianería de  $H/2$  donde  $H$  es la altura de cornisa.
  - Las tres categorías, los garajes podrán situarse sobre la alineación de calle sujetos a las siguientes condiciones:
    - Su altura máxima de cornisa será de 2,80 metros.
    - La longitud máxima de fachada será el 50% del frente de parcela con un máximo de 6 metros.
    - La cubierta de los garajes será no transitable y no arrojará el agua a la vía pública.

### 3.3.3.5.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA

- La ocupación máxima es la que resulta de aplicar los retranqueos sin superar el 60% en todos los casos sobre rasante y el 80% bajo rasante en todos los casos.

### 3.3.3.6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- La edificabilidad máxima para cada manzana sobre rasante será la establecida en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela, como está reseñado en los planos correspondientes.
- La edificabilidad bajo rasante será la necesaria para cumplir con las necesidades de aparcamiento, dotaciones y usos compatibles.
- A todos los efectos el cómputo de la superficie edificada se hará de acuerdo con los criterios establecidos en el P.G.O.U.R.V.
- Se permitirá el uso del espacio bajo cubierta no computando a efectos de superficie edificable 35 m<sup>2</sup> de acuerdo con lo establecido en el Art.184 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.3.7.- ALTURA MÁXIMA

- Altura máxima se podrán en todas las categorías levantar 2 plantas con una altura máxima de siete metros a cornisa medidos según los criterios del Art. 188 del P.G.O.U.R.V.
- En caso que se realicen parcelaciones interiores, la referencia será la calle privada desde la que se realiza el acceso.
- La altura máxima de coronación será la establecida en el punto 4 del Art. 189 de las N.N.U.U del P.G.O.U.R.V.
- Se exceptúan de estas limitaciones las viviendas residenciales en altura incluidas en parcelas RUL cuya definición estará condicionada a la presentación de Estudio de Detalle.

### 3.3.3.8.- CONDICIONES ESTETICAS

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.
- Se estará a lo dispuesto en el CAPITULO 4 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.3.9.- REGIMEN DE LOS USOS

- Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 226 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.4.- TERCIARIO COMERCIAL

#### 3.3.4.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- Corresponde a los usos definidos en el Art.251 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

#### 3.3.4.2.- GRADOS

- Se presentan dos grados:
  - GRADO C: La tipología edificatoria es la de edificación aislada de comercio único o agrupación comercial y corresponde a las parcelas señaladas en el plano de ordenación con C .
  - GRADO CB: Se integra como uso compatible en planta semisótano, baja y baja más primera en edificios de tipología de residencial colectiva de densidad baja y densidad media.

#### 3.3.4.3.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DE COMERCIO Y SERVICIO DE PERSONAS

- Se estará atento a lo dispuesto en el Art. 252 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

#### 3.3.4.4.- OBRAS ADMISIBLES

- Obras de nueva edificación se admiten:
  - Obras De nueva planta.
  - Obras de sustitución donde se derriba una edificación existente y se construye una nueva.
  - Obras de ampliación cuando la edificabilidad agotada.
  - Obras en los edificios.
- Obras de restauración: que tienen por objeto la restitución de edificio a su estado original
- Obras de conservación: Cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad , habitabilidad confortabilidad y ornato sin cambiar sus características morfológicas o distribución
- Obras de consolidación: cuyo objeto es el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados .
- Obras de reestructuración siempre que se cumplan las ordenanzas de zona.

#### 3.3.4.5.- CONDICIONES DE PARCELA

- Para el GRADO C,
  - A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima aquella cuya superficie sea igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.3.4.6.- POSICION DE LA EDIFICACION

- Para el GRADO C
  - Retranqueo a alineación: no se exige
  - Retranqueo a linderos laterales: cinco (5) metros.

#### 3.3.4.7.- OCUPACION

- Para el grado GRADO C
  - En plantas sobre rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela edificable.
  - En plantas bajo rasante: 100%, la totalidad de la parcela.

#### 3.3.4.8.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

- Para el GRADO C
  - La edificabilidad neta sobre parcela está definida en las fichas de características.

#### 3.3.4.9.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- Para el GRADO C
  - La edificación no rebasará el número de plantas y altura de coronación, medida desde la cota de nivelación de planta baja, de dos alturas y ocho (8) m.
  - Esta altura se podrá superar cuando los usos a los que se destine el suelo sean oficinas u hotelero en edificio exclusivo que será, medida desde la cota nivelación de planta baja, baja + cinco (B+V).
  - En los demás casos se podrá superar mediante Estudio de Detalle.

#### 3.3.4.10.- COTA ORIGEN DE REFERENCIA

- Para el GRADO C
  - La cota de nivelación de planta baja.

#### 3.3.4.11.- ALTURA LIBRE

- La altura libre mínima será la definida en el Art. 252 de las normas Urbanísticas del P.G.O.U.R.V..

#### 3.3.4.12.- CONDICIONES HIGIENICAS

- Para el GRADO C.
  - Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial.

#### 3.3.4.13.- PREVENCION DE INCENDIOS

- En todos los grados, se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

#### 3.3.4.14.-SALIENTES PERMITIDOS

- No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con salientes máximos de setenta y cinco (75) centímetros.

#### 3.3.4.15-CONDICIONES ESTETICAS

- La composición y tratamiento de fachadas es libre.
- Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

#### 3.3.4.16.-REGIMEN DE USOS

- Se estará a lo dispuesto en el punto 15 del Art. 252 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V..
- En las parcelas C-1 y C-2 queda excluido como compatible el uso hotelero.

### 3.3.5.- TERCIARIO OFICINAS. (TO)

#### 3.3.5.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

- Se integra como uso compatible en edificio exclusivo en la vivienda libre en su tipología de residencial colectiva de densidad baja y densidad media y en comercial con las limitaciones concretas establecidas en la normativa de este uso.

#### 3.3.5.2.- GRADOS

- Dependiendo de la parcela donde se ubique se ajustará a las condiciones establecidas en sus grados correspondientes.

#### 3.3.5.3.- CONDICIONES DE USO DE OFICINA

- Será de aplicación lo dispuesto en el Art.254 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

#### 3.3.5.4.- OBRAS ADMISIBLES

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.3. de esta normativa.

#### 3.3.5.5.- CONDICIONES DE PARCELACION Y SEGREGACION

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.4. de esta normativa.

#### 3.3.5.6.- POSICION DE LA EDIFICACION

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.5. de esta normativa.

#### 3.3.5.7.- OCUPACION

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.6. de esta normativa.

#### 3.3.5.8.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.7. de esta normativa.

- Cuando se realice un edificio exclusivo, la edificabilidad será la resultante de aplicar la conversión a terciario con los coeficientes de homogenización correspondientes.

#### 3.3.5.9.- ALTURA DE LA EDIFICACION

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.8. de esta normativa.

#### 3.3.5.10.- COTA ORIGEN DE REFERENCIA

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.9. de esta normativa.

#### 3.3.5.11.- ALTURA LIBRE

- La altura libre mínima será la establecida en el Art.254 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.R.V..

#### 3.3.5.12.- ESPACIO LIBRE INTERIOR

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.10. de esta normativa.

#### 3.3.5.13.- SALIENTES Y VUELOS

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.11. de esta normativa.

#### 3.3.5.14.- CONDICIONES ESTETICAS

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.12. de esta normativa.

#### 3.3.5.15.-REGIMEN DE USOS

- Se estará a lo dispuesto en el punto 15 del Art. 254 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V..

### 3.3.6.- TERCIARIO HOTELERO (TH)

#### 3.3.6.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- Se integra como uso compatible en edificio exclusivo en la vivienda libre en su tipología de residencial colectiva de densidad baja y densidad media y en comercial con las limitaciones concretas establecidas en la normativa de este uso.

#### 3.3.6.2.- CONDICIONES DE USO HOTELERO

- Será de aplicación lo dispuesto en el Art.256 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

#### 3.3.6.3.- CONDICIONES DE PARCELA

- A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen como parcela mínima aquella cuya superficie de suelo neto sea igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.3.6.4.- OBRAS ADMISIBLES

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.3. de esta normativa.

#### 3.3.6.5.- POSICION DE LA EDIFICACION

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.5. de esta normativa.

#### 3.3.6.6.- OCUPACION

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.6. de esta normativa.

#### 3.3.6.7.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.7. de esta normativa.
- Cuando se realice un edificio exclusivo, la edificabilidad será la resultante de aplicar la conversión a terciario con los coeficientes de homogenización correspondientes.

#### 3.3.6.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.8. de esta normativa.

#### 3.3.6.9.- COTA ORIGEN DE REFERENCIA

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.9. de esta normativa.

#### 3.3.6.10.- ALTURA LIBRE

- La altura libre mínima será la establecida en el Art.254 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.R.V..

#### 3.3.6.11.- ESPACIO LIBRE INTERIOR

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.10. de esta normativa.

#### 3.3.6.12.- SALIENTES Y VUELOS

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.11. de esta normativa.

#### 3.3.6.13.- CONDICIONES ESTETICAS

- Se mantiene las mismas condiciones que el punto 3.3.2.12. de esta normativa.

#### 3.3.6.14.-REGIMEN DE USOS

- Se estará a lo dispuesto en el punto 15 del Art. 256 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V..

### 3.3.7.- RECREATIVO.

#### 3.3.7.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

- Corresponde a los usos definidos en el Art. 257 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.
- Se integra como uso compatible siguientes tipologías:
  - Residencial colectiva de densidad baja en Planta Baja
  - Residencial colectiva de densidad media en Planta Baja
- Como uso compatible o en edificio exclusivo en:
  - Terciario Comercial
  - Terciario Hotelero

#### 3.3.7.2.- REGIMEN DE USOS

- Uso de espectáculos. Las condiciones generales serán las definidas en el Art. 257 b) de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.
- Uso de salas de reuniones. Las condiciones generales serán las definidas en el Art. 257 c) de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.
- Uso de restaurante. Las condiciones generales serán las definidas en el Art. 257 d) de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.
- Igual será de aplicación los usos compatibles o complementarios establecidos en el Art. 257 e) de las N.N.U.U del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.8.- EQUIPAMIENTO.

#### 3.3.8.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

- Corresponde a los grupos definidos en el Art. 259 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.
- Se integra en las parcelas señaladas en las fichas de ordenación con las letras EQ o como uso alternativo y compatible con los usos lucrativos.
- Pertenecen a esta ordenanza las parcelas:
  - RG-ES: Red general de equipamiento social.
  - EP: Equipamiento privado.
- El Equipamiento social engloba los siguientes usos.
  - Asistencial:
  - Sanitario:
  - Cultural:
  - Religioso:
  - Educativo:
  - Deportivo:
  - Asociativo:
  - Espectáculos:
  - Sala de reunión:
  - Centros integrados:

#### 3.3.8.2.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE EQUIPAMIENTO

- Se cumplirá a lo dispuesto en el Art. 260 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

#### 3.3.8.3.- OBRAS ADMISIBLES

- Obras de nueva edificación se admiten:
  - Obras De nueva planta.
  - Obras de sustitución donde se derriba una edificación existente y se construye una nueva.
  - Obras de ampliación cuando la edificabilidad agotada.
  - Obras en los edificios.

- Obras de restauración: que tienen por objeto la restitución de edificio a su estado original.
  - Obras de conservación: Cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato sin cambiar sus características morfológicas o distribución.
  - Obras de consolidación: cuyo objeto es el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados.
  - -Obras de reestructuración siempre que se cumplan las ordenanzas de zona.

#### **3.3.8.4.- CONDICIONES DE PARCELA**

- La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>.

### 3.3.8.5.- POSICION DE LA EDIFICACION

- La distancia mínima a linderos será de 5m en todos los casos

### **3.3.8.6.- OCUPACION**

- En todos los casos la ocupación será inferior al 50% de ocupación

### **3.3.8.7.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

- La edificabilidad permitida será la establecida en la ficha de cada parcela.
  - En las parcelas donde no esté definida una edificabilidad específica se regirán por la siguiente

- Asistencial 1 m2/m2
- Sanitario 1 m2/m2
- Cultural 1 m2/m2
- Religioso 1 m2/m2
- Educativo 1 m2/m2
- Deportivo 0,5 m2/m2
- Asociativo 1 m2/m2
- Espectáculos 1 m2/m2
- Sala de reunión 1 m2/m2
- Centros integrados 0,5 m2/m2

### 3.3.8.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION



### 3.3.8.9.- COTA ORIGEN DE REFERENCIA

- Se establece como tal, la cota de nivelación de planta baja

### 3.3.8.10.- ALTURA DE PISOS

- Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 260 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.8.11 - CONDICIONES GENERALES

- El Resto de las condiciones no reguladas en los artículos anteriores se regularán por las definidas en el Art. 260 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.R.V.

### 3.3.8.12.- RÉGIMEN DE LOS USOS

- Se permite la coexistencia de dos o más usos de equipamiento sobre la misma parcela o en la misma edificación, quedando expresamente prohibida la compatibilidad en los centros integrados con el uso hotelero y de oficinas en todo el ámbito del Plan Parcial, quedando limitado el uso de vivienda a la vivienda del vigilante y el comercial al 10% de la edificabilidad del local o parcela donde se ubique.

- En las parcelas donde el uso de equipamiento se integre como uso alternativo y compatible a los usos lucrativos se permitirá trasformar su edificabilidad en razón de los coeficientes de homogeneización correspondientes.

### 3.3.9.- ESPACIOS LIBRES (EL)

#### 3.3.9.1.- AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- Pertenecen a estas las parcelas señaladas en el Plano de Ordenación con las letras E.L.
- Corresponde a los usos establecidos en el Art. 261 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

#### 3.3.9.2.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES

- Pertenecen a estas las parcelas señaladas en el Plano de Ordenación con las letras E.L.
- Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 262 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.
- Las áreas afectadas por zonas arqueológicas se mantendrán en estado natural, y solamente se harán catas o prospecciones en los lugares donde sea necesario realizar alguna intervención que altere la topografía del terreno.
- Se permitirá la colocación de lagunas artificiales en los espacios libres junto al parque regional.

#### 3.3.9.3.- GRADOS

- Se establecen tres grados:
  - EL-1: Corresponde a los espacios libres situados en zonas limítrofes del sector.
  - EL-2: Corresponde a los espacios libres interiores.
  - EL-3: Corresponde a los espacios libres de la vía Parque Central. (RL-ZV-2, RL-ZV-3)

#### 3.3.9.4.- CONDICIONES DE LOS GRADOS

- EL-1: Comprende las áreas situadas en los límites del sector, junto al Parque Regional al Este, la franja de terreno existente en el límite Norte, entre el término de Madrid y la zona urbanizada y las áreas junto a la protección de la M-50.

El área no admite edificación alguna ni usos que precisen para su implantación o funcionamiento obras distintas de las actuaciones admisibles, que se limitan a la realización de movimientos de tierras, lagunas artificiales (tanques de tormentas), senderos, instalación de mobiliario urbano preciso para mantenimiento de estas áreas y reforestación con especies autóctonas.

En los Planos de Ordenanza se señalan las áreas de reserva para protecciones acústicas y aquellos espacios que no serán considerados como áreas estanciales.

En las áreas arqueológicas se estará a lo dispuesto en el Art. 105 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V..

- EL-2: Comprende las áreas situadas en el interior del sector, son zonas verdes que tienen carácter de jardines y recreo y cuya urbanización se basa en el ajardinamiento.

Compatibilidad de usos: Serán compatibles los usos establecidos en el Art. 262 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.. Se permitirá la construcción de kioscos de bebidas y de prensa bajo concesión municipal.

Edificabilidad: De acuerdo a lo establecido en el Art. 262 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V..

En los Planos de Ordenanza se señalan las áreas de reserva para protecciones acústicas y aquellos espacios que no serán considerados como áreas estanciales.

- EL-3: Comprende las zonas verdes de la vía Parque Central.

Compatibilidad de usos: Serán compatibles los usos establecidos en el Art. 262 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V., restringiendo el aparcamiento a situaciones bajo rasante. Se permitirá la construcción de kioscos de bebidas siempre que sean compatibles con áreas estanciales de acuerdo con la normativa acústica y de prensa .

Edificabilidad: De acuerdo a lo establecido en el Art. 262 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V..

### 3.3.10.- SERVICIOS PUBLICOS

#### 3.3.10.1.- AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- Se integran como usos compatibles con los usos de equipamientos.
- Corresponde a los usos pormenorizados establecidos en el Art. 263 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V..

#### 3.3.10.2.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

- Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 264 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

#### 3.3.10.3.- RÉGIMEN DE USOS.

- Serán compatibles los usos establecidos en el Art. 263 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V., quedando expresamente prohibido el uso de cementerios en el ámbito del sector al Este de la M-50.

### 3.3.11.- RESIDENCIAL REMITIDAS A ESTUDIO DE DETALLE (RED)

#### 3.3.11.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- Pertenecen a esta ordenanza las parcelas señaladas en el Plano de Ordenación con las letras RED.
- Se uso cualificado es el residencial.

#### 3.3.11.2.- GRADOS

- Se distinguen dos grados:
  - RED-1 : Corresponden a la manzana RS-VIV
  - RED-2 : Corresponde a la manzana cuya actuación será conjunta con el Plan Parcial SUS. PP-C (La Fortuna): RC<110-14.

#### 3.3.11.3.- CONDICIONES DE LOS GRADOS

- RED-1: La ordenanza reguladora será la Residencial Bloque Abierto (RBA) regulada en el apartado 3.3.2. de estas Normas.
- RED-2: La ordenanza reguladora será la Manzana Cerrada, Grado MC-3 regulada en el apartado 3.3.1. de estas Normas.

#### 3.3.11.4- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- La edificabilidad máxima sobre rasante será la establecida en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas correspondientes.
- La edificabilidad bajo rasante será la necesaria para cumplir con las necesidades de aparcamiento, dotaciones y usos compatibles.
- A todos los efectos el cómputo de la superficie edificada se hará de acuerdo con los criterios establecidos en el P.G.O.U.R.V.

### 3.3.12.-INFRAESTRUCTURAS.

#### 3.3.12.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- Pertenecen a estas las zonas señaladas en el Plano con las letras :
  - I.E. Infraestructura eléctrica.
  - I.G. Infraestructura de gas.
  - I.A. Infraestructura de abastecimiento de agua.
  - I.S. Infraestructura de saneamiento y depuración.
  - I.T. Instalaciones de telefonía.
  - I.B. evacuación de residuos y basura.
  - R.G.V.-R.G.V.p-R.L.V.-R.L.V.p Infraestructura viaria.
- Corresponde a los usos pormenorizados establecidos en el Art. 265 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

#### 3.3.12.2.- CONDICIONES DE USO DE INFRAESTRUCTURAS

- Además de la normativa específica que para cada caso se ha de cumplir, será de aplicación lo dispuesto en los Art. 266, 267 y 268 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.R.V.

MAYO, 2004

LA PROPIEDAD

LOS ARQUITECTOS