

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMBITE (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

NOVIEMBRE 2023

**B**LOQUE III  
**D**OCUMENTACIÓN **N**ORMATIVA

**V**OLUMEN 2  
**N**ORMATIVA **U**RBANÍSTICA



**AMBITE**  
Ayuntamiento



omicron  
amepro



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMBITE (MADRID)

## DOCUMENTO DE AVANCE

### BLOQUE III VOLUMEN 2 NORMAS URBANÍSTICAS

#### Dirección Técnica

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto



#### Equipo Redactor

Carmen Fernández González	Arquitecta
Silvia Blanco Pisabarro	Arquitecta
Luis Miguel Ramos del Cerro	Arquitecto
Ana García Peña	Estudiante de Arquitectura
Natalia González Alonso	Arquitecta
Lara Caamaño Fernández	Arquitecta-Paisajista
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Iburguren Fernández	Ingeniero de Caminos
M <sup>a</sup> Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Pablo Rodríguez Rodríguez	Graduado Ciencias Ambientales
Verónica García Calvo	Lda. Ciencias Ambientales
Sofía Calvete Candal	Lda. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Marta Sandoval Cerón	Delineante
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
M <sup>a</sup> Teresa Fernández Fernández	Administrativa

#### Promotor:



Ayuntamiento de  
Ambite

Ayuntamiento de Ambite  
Plaza del Ayuntamiento, 1  
28580 Ambite (Madrid)

#### Empresa Redactora:



Omicron-Amepro  
Paseo de la Castellana 127, 2<sup>a</sup> planta  
28046 Madrid





## ÍNDICE

### TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### CAPÍTULO 1. Preliminares

Artículo 1.	Objeto y fundamento de las Normas .....	8
Artículo 2.	Efectos de la Aprobación del Plan General. Vigencia y ámbito de aplicación .....	8
Artículo 3.	Régimen Jurídico .....	8
Artículo 4.	Documentación del Plan General y criterios de vinculación.....	9
Artículo 5.	Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas.....	10
Artículo 6.	Ordenanzas complementarias.....	10
Artículo 7.	Definiciones .....	11
Artículo 8.	Abreviaturas.....	18
Artículo 9.	Competencias y normas de interpretación .....	18

#### CAPÍTULO 2. Determinaciones estructurantes y pormenorizadas

Artículo 10.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.....	20
Artículo 11.	Determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística.....	20

#### CAPÍTULO 3. Revisión, Modificación y Suspensión del Plan General

Artículo 12.	Revisión del Plan General .....	21
Artículo 13.	Modificación del Plan General .....	21
Artículo 14.	Suspensión del Plan General .....	21

### TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1. Determinaciones generales

Artículo 15.	Determinaciones generales .....	23
Artículo 16.	Plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos .....	23
Artículo 17.	Condición de solar .....	24
Artículo 18.	Parcelaciones y Divisiones del suelo con motivo de la Ordenación Urbanística .....	24

#### CAPÍTULO 2. Clasificación y Calificación del Suelo

Artículo 19.	Clasificación del Suelo .....	25
Artículo 20.	Clasificación del Suelo Urbano .....	25
Artículo 21.	Categorías de Suelo Urbano .....	26
Artículo 22.	Clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección.....	26
Artículo 23.	Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección .....	26
Artículo 24.	La Calificación urbanística del Suelo.....	27

#### CAPÍTULO 3. Régimen urbanístico de la propiedad del Suelo

Artículo 25.	Aspectos generales .....	29
Artículo 26.	Régimen en Suelo Urbano Consolidado .....	29
Artículo 27.	Régimen en Suelo Urbano No Consolidado.....	30
Artículo 28.	Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección .....	32

#### CAPÍTULO 4. Sistema de Redes Públicas

##### Sección 1ª. Aspectos Generales

Artículo 29.	Las Redes Públicas .....	33
Artículo 30.	Niveles jerárquicos de las Redes Públicas.....	33
Artículo 31.	Tipos de Redes Públicas .....	34

##### Sección 2ª. Redes de Infraestructuras

Artículo 32.	Régimen de las infraestructuras de Carreteras.....	35
Artículo 33.	Régimen de las infraestructuras de vías pecuarias.....	36
Artículo 34.	Régimen de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable.....	36
Artículo 35.	Régimen de la red de infraestructura de Saneamiento y depuración .....	38

##### Sección 3ª. Redes de Equipamientos

Artículo 36.	Régimen de Zonas Verdes y Espacios Libres.....	39
Artículo 37.	Equipamientos Sociales.....	40

##### Sección 4ª. Redes de Servicios

Artículo 38.	Régimen de Servicios Urbanos .....	40
Artículo 39.	Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos.....	43
Artículo 40.	Recogida y tratamiento de residuos .....	45
Artículo 41.	Servicios de Telecomunicaciones .....	45

**TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

**CAPÍTULO 1. Instrumentos de actuación y clases**

Artículo 42.	Clases de Instrumentos .....	47
<i>Sección 1ª. Instrumentos Generales</i>		
Artículo 43.	Modificaciones de Planeamiento General .....	47
<i>Sección 2ª. Instrumentos de Desarrollo de la Ordenación</i>		
Artículo 44.	Clases de instrumentos de desarrollo de la ordenación.....	47
Artículo 45.	Planes Parciales .....	48
Artículo 46.	Planes Especiales.....	48
Artículo 47.	Estudios de Detalle .....	49
Artículo 48.	Ordenanzas Municipales .....	49
Artículo 49.	Catálogos de Bienes y Espacios protegidos .....	49
<i>Sección 3ª. Instrumentos de Gestión</i>		
Artículo 50.	Concepto de gestión urbanística .....	50
Artículo 51.	Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.....	50
Artículo 52.	Delimitación de Unidades de Ejecución .....	51
Artículo 53.	Modalidades de gestión urbanística .....	51
Artículo 54.	Sistemas de Ejecución.....	52
Artículo 55.	Sistema de Compensación.....	52
Artículo 56.	Sistema de Cooperación .....	52
Artículo 57.	Sistema de Expropiación .....	53
Artículo 58.	Sistema de Ejecución Forzosa .....	53
Artículo 59.	Distribución de beneficios y cargas .....	53
Artículo 60.	Parcelaciones Urbanísticas .....	53
Artículo 61.	Proyecto de Reparcelación.....	54
Artículo 62.	Proyecto de Parcelación .....	54
Artículo 63.	Obtención de las Redes Públicas.....	55
Artículo 64.	Convenios Urbanísticos .....	55
<i>Sección 4ª. Instrumentos de Ejecución</i>		
Artículo 65.	Clases de proyectos de ejecución .....	55
Artículo 66.	Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos .....	56
Artículo 67.	Proyecto de Urbanización.....	56
Artículo 68.	Condiciones de los Proyectos de Urbanización .....	57
Artículo 69.	Contenido de los Proyectos de Urbanización .....	58
Artículo 70.	Aprobación de los Proyectos de Urbanización .....	59
Artículo 71.	Ejecución de la Urbanización .....	59
Artículo 72.	Recepción y conservación de la Urbanización.....	60
Artículo 73.	Proyecto de Obras de Infraestructuras.....	60
<b>CAPÍTULO 2. Proyectos de Edificación</b>		
Artículo 74.	Proceso de edificación.....	61
Artículo 75.	Ámbito del Proyecto de Edificación .....	61
Artículo 76.	Categorías de Obras.....	62
Artículo 77.	Clases de Obras de Edificación.....	62
Artículo 78.	Obras en Edificios existentes .....	63
Artículo 79.	Obras de Nueva Edificación .....	64
Artículo 80.	Obras de Demolición .....	64
Artículo 81.	Condiciones generales de los Proyectos de Edificación .....	64
Artículo 82.	Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios existentes.....	65
Artículo 83.	Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.....	67
Artículo 84.	Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.....	68
Artículo 85.	Proyectos de Actividades y de Instalaciones.....	69
Artículo 86.	Condiciones de los Proyectos de Instalación o Actividad .....	69
Artículo 87.	Instalaciones provisionales.....	69
Artículo 88.	Pabellones temporales .....	69
Artículo 89.	Instalaciones de obra.....	70

**TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

**CAPÍTULO 1. Alcance, contenido y responsabilidades**

Artículo 90.	Alcance .....	72
Artículo 91.	Contenido.....	72
Artículo 92.	Responsabilidad .....	72

<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>Protección del Medio Ambiente</b>	
<i>Sección 1ª.</i>	<i>Cuestiones generales</i>	
Artículo 93.	Alcance .....	73
<i>Sección 2ª.</i>	<i>Protección de los vertidos</i>	
Artículo 94.	Vertederos .....	74
Artículo 95.	Tipos de residuos sólidos .....	74
Artículo 96.	Gestión de residuos sólidos .....	74
Artículo 97.	Vertidos líquidos de aguas residuales .....	75
Artículo 98.	Determinaciones y características de los vertidos líquidos .....	75
Artículo 99.	Gestión de vertidos líquidos industriales .....	76
Artículo 100.	Regulación específica de los vertidos gaseosos .....	76
Artículo 101.	Evacuación de humos .....	76
<i>Sección 3ª.</i>	<i>Protección frente a la contaminación acústica</i>	
Artículo 102.	Legislación aplicable .....	77
Artículo 103.	Determinaciones .....	77
Artículo 104.	Medidas preventivas de contaminación acústica .....	77
<i>Sección 4ª.</i>	<i>Protección frente a la contaminación electromagnética</i>	
Artículo 105.	Determinaciones .....	78
<i>Sección 5ª.</i>	<i>Protección contra incendios</i>	
Artículo 106.	Determinaciones en materia de protección contra incendios .....	79
<i>Sección 6ª.</i>	<i>Protección del arbolado y la vegetación</i>	
Artículo 107.	Determinaciones generales .....	80
Artículo 108.	Tala de árboles .....	80
Artículo 109.	Condiciones para el desarrollo de ámbitos y sectores de nuevo desarrollo .....	81
Artículo 110.	Reforestaciones exigibles .....	81
<i>Sección 7ª.</i>	<i>Protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna</i>	
Artículo 111.	Determinaciones generales .....	82
Artículo 112.	Condiciones mínimas para cerramientos .....	84
Artículo 113.	Protección frente a tendidos eléctricos aéreos .....	85
<i>Sección 8ª.</i>	<i>Protección frente a la contaminación de suelos</i>	
Artículo 114.	Determinaciones .....	86
<i>Sección 9ª.</i>	<i>Protección de los cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica</i>	
Artículo 115.	Determinaciones .....	87
<i>Sección 10ª.</i>	<i>Control de la calidad de las aguas subterráneas</i>	
Artículo 116.	Determinaciones .....	90
<i>Sección 11ª.</i>	<i>Protección del medio nocturno</i>	
Artículo 117.	Determinaciones .....	91
<i>Sección 12ª.</i>	<i>Protección frente al gas radón</i>	
Artículo 118.	Determinaciones .....	91
<i>Sección 13ª.</i>	<i>Protección de la salud pública</i>	
Artículo 119.	Determinaciones .....	92
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>Protección de las Vías Pecuarias</b>	
Artículo 120.	Definiciones .....	94
<b>CAPÍTULO 4.</b>	<b>Protección del Patrimonio Histórico</b>	
Artículo 121.	Catálogo .....	95
<b>CAPÍTULO 5.</b>	<b>Protección de las Redes de Infraestructuras</b>	
Artículo 122.	Definiciones .....	96
Artículo 123.	Red de carreteras de la Comunidad de Madrid .....	96
Artículo 124.	Redes de Energía Eléctrica .....	97

**TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>Disposiciones generales</b>	
Artículo 125.	Alcance y ámbitos de aplicación .....	100
Artículo 126.	Categorías .....	100
Artículo 127.	Régimen regulatorio .....	101
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>Determinaciones generales para el Suelo No Urbanizable de Protección</b>	
Artículo 128.	Actuaciones .....	103
Artículo 129.	Dotación mínima de las parcelas .....	106

Artículo 130.	Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación.....	106
Artículo 131.	Actuaciones sobre edificaciones existentes .....	110
Artículo 132.	Otras condiciones .....	110
<b>CAPÍTULO 3. Determinaciones particulares para cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección</b>		
Artículo 133.	SNUP-E Carreteras .....	112
Artículo 134.	SNUP-E Cauces y Riberas .....	112
Artículo 135.	SNUP-E Vías Pecuarias .....	113
Artículo 136.	SNUP-E Montes Preservados .....	114
Artículo 137.	SNUP-E- ZEC .....	114
Artículo 138.	SNUP-E Cultural .....	115
Artículo 139.	SNUP-P-Agrícola .....	115
Artículo 140.	SNUP-P-Paisajístico .....	116

## TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

## CAPÍTULO 1. PRELIMINARES

Las presentes Normas Urbanísticas se enmarcan dentro del Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ambite (Madrid). Por tratarse de un Documento de Avance, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las presentes normas integran únicamente cuestiones relativas a la Ordenación Estructurante del Término Municipal, así como aquellas cuestiones pormenorizadas que se han considerado por parte del equipo redactor como imprescindibles para definir el modelo territorial y urbano propuesto. En sucesivas fases de tramitación del PGOU, y concretamente en el documento que se redacte para su Aprobación Inicial, las presentes Normas Urbanísticas serán completadas con el resto de condiciones de ordenación necesarias para constituir la ordenación urbanística completa del municipio.

### Artículo 1. Objeto y fundamento de las Normas

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan General, como instrumento de ordenación integral del término municipal de Ambite, responsable de la clasificación del suelo y del establecimiento del resto de determinaciones estructurantes definidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM.

### Artículo 2. Efectos de la Aprobación del Plan General. Vigencia y ámbito de aplicación.

1. Producida la aprobación definitiva del Plan General, será de aplicación obligatoria e inmediata desde el día de la publicación del acuerdo de aprobación, en la forma señalada en el artículo 66 de la LSCM, vinculando tanto a Administraciones Públicas como a particulares, extendiéndose el ámbito de aplicación a la totalidad del término municipal, y tendrá un periodo de vigencia indefinida.
2. El Plan General sustituye a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Ambite, aprobadas definitivamente el 1 de junio de 1995, (BOCM Núm. 150, publicado el lunes, 26 de junio de 1995), las cuales quedan derogadas a la entrada en vigor del presente Plan, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resulten procedentes conforme la LSCM.
3. La aprobación del Plan General conlleva la declaración de utilidad pública de las actuaciones en él previstas a los fines del procedimiento expropiatorio y la necesidad de ocupación de aquellas superficies, terrenos o edificios que, conforme a éste, se requieran para el establecimiento de redes públicas, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas
4. Cualquier interesado podrá consultar en el Ayuntamiento la documentación del Plan General y de los instrumentos que lo desarrollen, pudiendo solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca.

### Artículo 3. Régimen Jurídico

1. El Plan General constituye el instrumento de ordenación integral del municipio de Ambite, otorga los derechos urbanísticos, establece el régimen jurídico de las distintas clases y categorías de suelo, delimita, por sí mismo o a través de los instrumentos que lo desarrollan, las facultades urbanísticas

inherentes al derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes vinculados a la efectividad del derecho y del ejercicio de dichas facultades.

2. Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación autonómica urbanística y medioambiental, y concretamente en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
3. Asimismo, será de aplicación el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; y la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid; así como cualquier otra norma de carácter sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística.

#### Artículo 4. Documentación del Plan General y criterios de vinculación

1. El Plan General consta de la siguiente documentación:
  - BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
    - Volumen 1.- Memoria de Información
    - Volumen 2.- Planos de Información
  - BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
    - Volumen 1.- Documento Inicial Estratégico
    - Volumen 2.- Planos Ambientales
  - BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
    - Volumen 1.- Memoria de Ordenación
    - Volumen 2.- Normativa Urbanística
    - Volumen 3.- Fichas de Ordenación y Gestión
    - Volumen 4.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
    - Volumen 5.- Planos de Ordenación
    - Volumen 6.- Memoria de Participación
    - Volumen 7.- Resumen Ejecutivo
2. Tienen carácter vinculante:
  - Los Planos de Ordenación.
  - La Memoria de Ordenación.
  - Las Normas Urbanísticas.
  - El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

3. El resto de los documentos integrantes del Plan General tienen, a los efectos jurídicos, valor de medios de interpretación de los documentos vinculantes

#### **Artículo 5. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas**

1. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen la ordenación integral del territorio municipal, y su contenido contempla las exigencias requeridas por la legislación vigente, principalmente la LSCM, diferenciando las determinaciones de carácter estructurante de las que no lo son.
2. La regulación se efectúa conforme se detalla a continuación:
  - DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL
    - Preliminares
    - Determinaciones estructurantes y pormenorizadas
    - Revisión, modificación y suspensión del Plan General
  - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
    - Determinaciones generales
    - Clasificación y Calificación del suelo
    - Régimen Urbanístico de la propiedad del suelo
    - Sistema de Redes Públicas
  - DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
    - Instrumentos de actuación y clases
    - Proyectos de edificación
  - NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
    - Alcance, contenido y responsabilidades
    - Protección del Medio Ambiente
    - Protección de las Vías Pecuarias
    - Protección del Patrimonio Histórico
    - Protección de las Redes de Infraestructuras
  - NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
    - Disposiciones generales
    - Determinaciones generales para el Suelo No Urbanizable de Protección
    - Determinaciones particulares para cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección
  - MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

#### **Artículo 6. Ordenanzas complementarias**

1. El Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas Complementarias con el objeto de regular aquellas determinaciones de carácter no estructurante en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, que permitan completar, aclarar, interpretar o subsanar errores de las mismas, así como normas de policía y buen gobierno de las diferentes áreas urbanas, en aplicación de las facultades que le confieren los artículos 108 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

2. Son de aplicación aquellas que, estando vigentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las presentes Normas no contradigan las determinaciones establecidas por estas. En el caso de conflicto, prevalecerán las Normas Urbanísticas sobre las ordenanzas preexistentes.
3. Será de aplicación el artículo 32 de la LSCM en cuanto a la redacción de las Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación del régimen local y, previa puesta en conocimiento a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid.

## Artículo 7. Definiciones

Se relaciona a continuación por orden alfabético una serie de definiciones de conceptos urbanísticos, a los efectos de la presente Normativa Urbanística.

Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

Administración actuante: la Administración pública que inicia y tramita el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Alineación oficial: la señalada en los planos de ordenación del presente Plan General.

Altura de cornisa: distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del alero, si existe, o si no, del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura de coronación: altura medida desde la rasante hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

Altura de cumbrera: es la que se mide desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta del edificio. Se medirá desde la rasante natural en cada punto y en cada fachada.

Altura de la edificación: Se entiende por altura de una edificación en un punto determinado la distancia vertical, medida en metros, entre la cota de referencia definida en el presente Plan y la cara inferior del último forjado o alero de cubierta del edificio, y medida ésta por el exterior del mismo. Se mide en cada punto y en cada fachada.

Altura de planta: distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de planta: distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

Altura máxima edificable: máxima altura que puede llegar a alcanzar una edificación con respecto a la cota de referencia.

Altura mínima: la altura mínima de las nuevas edificaciones será una planta menos que la altura máxima establecida para cada zona de calificación, salvo determinación en contrario contenida en las ordenanzas.

Altura total: altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.

Ámbito de Actuación: ámbito de suelo urbano no consolidado que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Ancho de vía: la distancia más corta entre las alineaciones que definen la vía pública.

Aprovechamiento asignado: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso concreto, que asigna o permite el planeamiento urbanístico a una parcela, que resulta de aplicar el aprovechamiento unitario del ámbito, unidad o sector a la parcela de que se trate.

Aprovechamiento patrimonializable: aquel aprovechamiento asignado susceptible de apropiación por el propietario de la parcela.

Aprovechamiento real: aprovechamiento que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de la parcela.

Aprovechamiento unitario de reparto: será el coeficiente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

Área de movimiento: es el área en que puede emplazarse libremente la edificación en el interior de un solar.

Bajo cubierta: volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

Banderines: Carteles normales al plano de fachada.

Cerramiento de parcela: cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.

Constructor: persona física o jurídica, pública o privada, que ejerce la actividad empresarial de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Cuerpos volados: partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Chaffán: Es el truncado de la intersección o esquina de dos alineaciones oficiales de fachadas. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

Determinaciones: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística.

Dotaciones urbanísticas: conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden infraestructuras, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos.

Edificación Abierta: Es la edificación en bloques aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H y aislados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados. Puede albergar una o varias viviendas en régimen de división horizontal. En este último caso, las viviendas contarán con accesos comunes a la parcela, acceso a las viviendas a través de portales comunes cubiertos y cerrados, garaje común o ubicado en zonas comunes.

Edificación Agrupada: Construcción en la que sus caras están unidas al linde parcelario lateral o posterior, formando construcciones agrupadas o en hilera, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial.

Edificación Aislada: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

Edificación Alineada (en Manzana Cerrada): Es la que ocupa todo el frente a la alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana. Se incluye dentro de la tipología de manzana cerrada a las viviendas tradicionales entre medianerías propias del casco antiguo.

Edificación Exenta: Es la que dispone su fachada sobre la alineación oficial, pero está separada de las edificaciones colindantes.

Edificación Pareada: Construcción que posee una de sus caras unidas al linde parcelario lateral o posterior, formando construcciones pareadas, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial.

Elementos salientes: elementos constructivos de carácter fijo e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados. Se incluyen como elementos salientes los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificados por necesidades constructivas o funcionales. No se incluyen los elementos salientes de carácter no permanente tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

Equipamientos Sociales: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo, podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. Los equipamientos sociales pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de Redes Públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Espacio Libre de Parcela: Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

Espacios libres: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques municipales urbanos, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de Redes Públicas. Se incluyen en esta categoría los espacios protegidos regionales.

Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

Fondo edificable: distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

Grado o Nivel de protección: cada uno de los niveles de protección que establece el presente Plan General respecto a los inmuebles catalogados. Se consideran tres grados de protección de la edificación (en función de las características y valores intrínsecos del elemento, tanto a nivel arquitectónico como en muchos casos, por la importancia de conservar el tipo edificatorio original), P1 (Protección Integral), P2 (Protección Estructural) y P3 (Protección Ambiental), y dos Niveles de Protección de la Parcelación, en función de sus características y valores. La protección de parcelas puede ser complementaria a la de la edificación (afectando a las parcelas de los elementos que se señale) o referirse a parcelas que se cataloguen de forma individual con el objeto de preservar sus valores patrimoniales (esta protección tiene como objetivo tanto la preservación de trazas parcelarias y jardines históricos como la conservación de restos arqueológicos y arbolado de especial interés). Así mismo, se considera una protección PA (Arqueológica), sobre todos los yacimientos y BIC catalogados.

Índice o coeficiente de edificabilidad: coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie ( $m^2e/m^2s$ ).

Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

Linderos o lindes: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero; si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.

Lindero frontal o frente de parcela: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas, coincide con la alineación.

Línea límite de edificación: línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

Núcleo de población: agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Manzana: la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por una o varias vías públicas.

Ocupación de parcela: superficie generada por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad de la superficie construida en la parcela, compute o no a efectos de edificabilidad máxima, excluyendo consecuentemente a efectos de su cómputo los cuerpos volados sobre espacio público, pero no los volados sobre espacio privado.

Ordenación estructurante: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal, definiendo el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Ordenación pormenorizada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación estructurante y que tienen el grado de precisión suficiente para la legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Parcela: unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Parcela resultante: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.

Parcelación urbanística: parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

Patio de manzana: Se entiende como patio de manzana los espacios no edificables por encima de la planta baja que surgen por la limitación de fondos edificables en áreas de ordenanza circunscritas por alineaciones, de modo que aun siendo de uso y acceso privativo de cada uno de los predios sobre los que se asienta, presta función al conjunto de las edificaciones que abren a él.

Patio de parcela: Se entiende por patio de parcela los espacios no edificables por encima de la planta de baja que se disponen en el interior de la propia parcela al objeto de proporcionar luz y ventilación a los distintos locales o espacios edificados, de uso y acceso privativo del predio sobre el que se ubica, y que no presta función más que a su propia parcela.

Planta baja: planta de la edificación cuyo suelo acabado se encuentre, con respecto a la cota de referencia, entre 0'70 metros por debajo y 0'70 metros por encima en el caso de edificación alineada a vial, y entre 0'50 metros por debajo y 1'70 metros por encima para el resto de tipologías edificatorias.

Planta piso: toda planta por debajo de la altura máxima de la edificación cuyo suelo acabado se encuentre a más de 0,70 metros por encima de la cota de referencia en el caso de edificación alineada, y a más de 1,70 metros por encima de la cota de referencia para el resto de las tipologías edificatorias.

Pendiente de cubierta: ángulo que forma el plano de cubierta con la horizontal.

Propietarios: exclusivamente a efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en la presente Normativa Urbanística se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no matriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

Rasante: Es la línea que determina el perfil longitudinal de las calles. En Suelo Urbano Consolidado, en tanto no se indique lo contrario, se consideran rasantes oficiales las existentes.

Retranqueo: separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos, sin contar los aleros o cuerpos volados permitidos. La franja de terreno resultante ha de quedar libre de edificaciones, sin perjuicio de las excepciones que se puedan contemplar para cada zona de ordenanza. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

Separación entre edificaciones: la distancia más corta entre dos edificaciones.

Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Redes Supramunicipales: conjunto de dotaciones urbanísticas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominante de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

Redes Generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

Redes locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

Sólido capaz: Es el poliedro resultante de aplicar sobre una parcela los parámetros especificados en la ordenanza correspondiente como valores máximos. Dentro de éste se ubicará el aprovechamiento urbanístico de la finca de que se trate.

Soportales: espacios resultantes del retranqueo de las plantas bajas de los edificios sobre la alineación oficial y paralelo a ella, avanzando de nuevo a esta alineación las plantas superiores de piso, o incluso de sótano.

Sótano: planta de la edificación cuyo suelo acabado se encuentre a más de 0,70 metros por debajo cota de referencia en el caso de edificación alineada a vial, y a más de 0,50 metros para el resto de las tipologías edificatorias.

Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de redes públicas.

Superficie edificable: es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que este Plan General señale como computables.

Superficie útil: es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro interior de los cerramientos, que este Plan General señale como computables.

Tipología edificatoria: los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso. El presente Plan distinguen tres tipologías edificatorias: Edificación Alineada a Vial entre medianeras, Edificación Aislada y Edificación Agrupada (Pareada y Adosada o en Hilera).

Urbanización: conjunto de las redes generales y locales previstas en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

Urbanizador: persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

Uso compatible: todo uso pormenorizado respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito objeto de calificación.

Uso del suelo: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.

Uso global: el que caracteriza de forma general un área, ámbito o sector. El Uso Global define un conjunto de usos pormenorizados que caracteriza un ámbito objeto de ordenación general, y como tal resulta definitorio de los objetivos y propuestas generales del Plan General para todo el territorio municipal.

Uso pormenorizado: uso específico a que deben destinarse los distintos terrenos objeto de calificación que integran un ámbito objeto de ordenación pormenorizada de los definidos en la Normativa Urbanística, y su atribución forma parte de la calificación urbanística del suelo. Es el nivel de agrupación de usos elementales, que completado con una tipología edificatoria, puede asignarse a una parcela a través de una ordenanza.

Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo no urbanizable de protección, todo uso incompatible con su régimen de protección.

Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Vivienda: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

Volumen de la edificación: volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

Zonas: recinto espacial caracterizado porque sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que puedan existir en su interior sean de aplicación las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

Zonas verdes: superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

## Artículo 8. Abreviaturas

En el Plan General se utilizarán las siguientes abreviaturas:

<b>AH</b>	Área Homogénea
<b>ED</b>	Estudio de Detalle
<b>LSCM</b>	Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid
<b>NNSS</b>	Normas Subsidiarias
<b>PE</b>	Plan Especial
<b>PG</b>	Plan General
<b>PP</b>	Plan Parcial
<b>RG</b>	Red General
<b>RL</b>	Red Local
<b>RS</b>	Red Supramunicipal
<b>SNUP</b>	Suelo No Urbanizable de Protección
<b>SU</b>	Suelo Urbano
<b>SUC</b>	Suelo Urbano Consolidado
<b>SUNC</b>	Suelo Urbano No Consolidado
<b>UE</b>	Unidad de Ejecución
<b>VVPP</b>	Vías Pecuarias

## Artículo 9. Competencias y normas de interpretación

1. La interpretación del planeamiento general corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Ambiente, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Madrid conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus textos y definiciones, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, en relación con el contexto y los antecedentes de cada caso, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor), salvo que de los textos se diera otra interpretación. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Serán admisibles, sin suponer modificación del PGOU, pequeñas variaciones de medición de superficies reales de suelo, derivadas de levantamientos topográficos de mayor exactitud, llevados a cabo en el suelo urbano para su desarrollo. Dichas modificaciones de superficie se limitarán a los siguientes porcentajes:

- Suelo urbano=  $\pm 5\%$

4. Si existiesen contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria de Información (de carácter más informativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas. En caso de discrepancias entre los distintos documentos del Plan General, la jerarquía vinculante para la interpretación será la siguiente:

- 1º- Normativa Urbanística
- 2º- Memoria de Ordenación
- 3º- Planos de Ordenación
- 4º- Fichas de Ordenación y Gestión
- 5º- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- 6º- Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica
- 7º- Documentación ambiental
- 8º- Memoria Informativa
- 9º- Planos de Información

5. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de cuya aplicación resulte una 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, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta al interés general. En el caso de que resulte preciso, corresponderá al Ayuntamiento la redacción y aprobación de las Ordenanzas complementarias pertinentes.
6. En el caso de las Vías Pecuarias, prevalecerán los planos de calificación en donde figuren recogidas las mismas. Si las discrepancias se produjeran respecto a los deslindes legalmente aprobados, se estará a estos últimos. Dándose ésta última situación, la parcela desafectada se acogerá a la ordenanza de aplicación del resto de parcela no afectada o de la parcela colindante, siendo competencia del Ayuntamiento su concreción.
7. Una misma categoría de SNUP puede estar regulada por varias legislaciones sectoriales sin prevalecer una sobre otra, o prevaleciendo en cualquier caso las condiciones más restrictivas o de mayor
9. En caso de discrepancias entre lo dispuesto en cualquier documento del Plan General, tanto gráfico como escrito, en relación a la protección y conservación del medio ambiente serán de cumplimiento cuantas disposiciones forestales y de conservación del medio natural estén en vigor y en especial se deben cumplir los trámites y requisitos exigidos por el Plan de Gestión de la ZEC, la legislación de protección de especies amenazadas y forestal y de protección de la naturaleza, según proceda.

## CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

### Artículo 10. Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana establece de forma completa las determinaciones de carácter estructurante para la totalidad del territorio ocupado por el término municipal de Ambiente.
2. Se consideran determinaciones de carácter estructurante aquellas definidas como tal por la legislación autonómica vigente y, en cualquier caso:
  - a. El establecimiento de la clasificación y, en su caso, la categoría del suelo.
  - b. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
  - c. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad y aprovechamientos unitarios, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.
  - d. El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

### Artículo 11. Determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística

Las determinaciones pormenorizadas, que desarrollarán las de carácter estructurantes, son las recogidas por la legislación autonómica vigente y, en cualquier caso:

1. La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea y ámbito de actuación en suelos urbanos, de alineaciones y rasantes.
2. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
3. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
4. El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
5. La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
6. La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.
7. Las que no estén expresamente calificadas por el Plan General como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

### CAPÍTULO 3. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN DEL PLAN GENERAL

#### Artículo 12. Revisión del Plan General

En cumplimiento del Art. 68/1 de la L.S.C.M., procederá la revisión del presente Plan General, siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del territorio municipal.

Además de los supuestos contemplados en el artículo 68 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se recomienda proceder a la revisión del presente instrumento de planeamiento general en el supuesto de concurrencia de efectos que motiven la alteración sustancial de las bases de diagnóstico presentes en el momento de redactarse el presente documento, tales como alteraciones significativas de las tendencias poblacionales o de las necesidades productivas.

#### Artículo 13. Modificación del Plan General

Se considerarán modificaciones del Plan General las variaciones o alteraciones de su contenido no subsumible en los supuestos de revisión señalados en el Art. 68 de la L.S.C.M

La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial del modelo urbano y territorial definido por el presente Plan General, podrá ser objeto de modificación. En el caso de suponer un cambio sustancial de éste, habrá que estar a lo establecido para la revisión del Plan General.

Este proceso habrá de sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación aplicable, de forma especial, en el artículo 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid y al Decreto 92/2008, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

#### Artículo 14. Suspensión del Plan General

1. Cuando concurren circunstancias especiales, debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y previos los trámites oportunos, este Organismo podrá suspender la vigencia del presente Plan General, o de los Planes y proyectos que lo desarrollan, en la forma, plazos y efectos señalados en la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por los motivos recogidos en el artículo 70 de dicha Ley.
2. Asimismo, a los efectos de formación y tramitación de todo tipo de planeamiento y sus modificaciones o revisiones, la suspensión de actos de edificación, usos del suelo, etc., se llevará a cabo según lo dispuesto en el citado texto legal.

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

### Artículo 15. Determinaciones generales

1. El Plan General regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que el mismo establece en la totalidad del suelo del término municipal.
2. En este sentido, el Plan General regula el régimen del suelo mediante las determinaciones de los aspectos que se detallan a continuación:
  - a. Las clases de suelo en las que se divide el territorio municipal y, en su caso, las categorías.
  - b. Deberes y derechos de la propiedad.
  - c. Los ámbitos urbanísticos para efectuar su desarrollo.
  - d. Sistemas de Redes Públicas.
  - e. La calificación urbanística del suelo.
  - f. El contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el Plan.
  - g. Los requisitos generales para la ejecución urbanística.
  - h. Los procedimientos de equidistribución.
  - i. Las condiciones para los usos provisionales.
  - j. El régimen de situaciones preexistentes.
  - k. Infracciones urbanísticas.
3. Asimismo, las Normas Urbanísticas del Plan General prevén la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con el respeto del justo reparto de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento.

### Artículo 16. Plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

1. El plazo establecido para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos será el fijado en las fichas de ordenación. En el caso de que éste no venga definido, se establece un plazo general para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios en cada clase y categoría de suelo de 2 años.
2. Para aquellos ámbitos de actuación de Suelo Urbano No Consolidado que a la entrada en vigor del presente Plan General no cuenten con ordenación pormenorizada, se establece además un plazo máximo para establecerla de 4 años, de forma que los 2 años comenzarán a contar desde la aprobación del instrumento que fije la ordenación pormenorizada.

**Artículo 17. Condición de solar**

1. Tienen la condición de solar las superficies de Suelo Urbano Consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su edificación o construcción conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y requisitos fijados por la LSCM, y que cuenten con:
  - a. Acceso por vía urbana municipal que cumpla las siguientes condiciones:
    - 1ª Deberán contar con aceras encintadas y calzadas y soladas pavimentadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.
    - 2ª La vía pública a la que den frente deberá figurar como tal por algún instrumento de planeamiento urbanístico.
  - b. Cuenten con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico.
3. Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, y el Ayuntamiento de Ambiente las haya recibido.

**Artículo 18. Parcelaciones y Divisiones del suelo con motivo de la Ordenación Urbanística**

1. Por razón de la ordenación del territorio, el Suelo Urbano de Ambiente podrá ser dividido en *Áreas homogéneas*, y a su vez podrán delimitarse los Ámbitos de actuación aisladas para el suelo urbano consolidado.
2. Todo acto de parcelación precisará licencia urbanística previa, para lo que se regirá por lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas, así como el título IV de la LSCM.

## CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

### Artículo 19. Clasificación del Suelo

1. El presente Plan General efectúa una división de la totalidad del territorio municipal en función de la situación jurídica existente del suelo y los objetivos perseguidos por el planificador en aplicación del artículo 3 de LSCM. Para ello, establece la clasificación de todo el suelo ocupado por su término municipal como:
  - a. Suelo Urbano, en las categorías de Consolidado y de No Consolidado.
  - b. Suelo No Urbanizable de Protección, en diversas categorías descritas en los artículos siguientes.
2. La clasificación y categorización del suelo ha sido efectuada conforme a las definiciones contenidas en la LSCM. En concreto, al establecer la clasificación, el Plan General de Ordenación Urbana de Ambiente:
  - a. Ha respetado los objetivos de la actividad urbanística pública y los demás criterios señalados en la normativa urbanística, en particular en los instrumentos de ordenación del territorio.
  - b. Ha considerado las características de hecho y las aptitudes potenciales de cada terreno, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal.
  - c. Ha tenido en cuenta sus propios objetivos y propuestas de ordenación.

### Artículo 20. Clasificación del Suelo Urbano

1. El presente Plan General de Ambiente clasifica como Suelo Urbano el conjunto de terrenos integrados de forma legal y efectiva en la malla urbana de un núcleo de población de acuerdo con los requisitos exigidos por la legislación urbanística, y que, por tanto, cuentan con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como aquellos que, integrados en la malla, se encuentren consolidados por la edificación, siempre y cuando la urbanización se haya efectuado en ejecución del planeamiento y de acuerdo con sus determinaciones.
2. El Suelo Urbano se divide en áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano.
3. No han sido clasificados como Suelo Urbano:
  - a. Los terrenos que no forman parte de un núcleo de población.
  - b. Los terrenos que no cumplen ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplen todas o algunas de las parcelas colindantes, o los hayan cumplido en el pasado.
  - c. Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamenta en la existencia o en la previsión de infraestructuras, redes públicas u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas.

### Artículo 21. Categorías de Suelo Urbano

1. En el presente Plan General se contemplan dos categorías en esta clase de suelo; *Suelo Urbano Consolidado* y *Suelo Urbano No Consolidado*.
  - a. El Suelo Urbano Consolidado clasificado por el presente Plan General de Ambiente se encuentra constituido por todos los solares y por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001.
  - b. El Suelo Urbano No Consolidado clasificado por el presente Plan General de Ambiente se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.
2. El Suelo Urbano No Consolidado se ha incluido en once ámbitos de actuación, todos con uso global residencial (SUNC-01 - SUNC-11). Desde el Plan General se establece la ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado previstos.
3. El Plan General ha diferenciado dentro del Suelo Urbano dos Áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional.

### Artículo 22. Clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección

1. El Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar.
2. La clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección se encuentra justificada en la Memoria de Ordenación. Su superficie se encuentra grafiada en los Planos de Clasificación.

### Artículo 23. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección

1. El Plan General distingue las siguientes categorías dentro del Suelo No Urbanizable de Protección Especial y Suelo No Urbanizable de Protección Preservado:
  - a. SNUP-E Carreteras: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Ambiente. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - b. SNUP-E Cauces y Riberas: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal. Su regulación

- está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- c. SNUP-E Vías Pecuarias: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
  - d. SNUP-E Montes Preservados: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes Preservados existentes en el término municipal, afectos a la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
  - e. SNUP-E ZEC. Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid” en el término municipal, cuya regulación está sometida a lo dispuesto en el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria mencionado y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves «Carrizales y Sotos de Aranjuez» y «Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares».
  - f. SNUP-E Cultural: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos, los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
  - g. SNUP-P Paisajístico: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservada no sometidos a legislación sectorial, pero con especiales valores medioambientales de carácter paisajístico objeto de protección.
  - h. SNUP-P Agrícola: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservada no sometidos a legislación sectorial, pero con especiales valores de carácter agrícola objeto de protección.
2. En atención a las circunstancias propias, aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección que cuenten con más de una categoría deben aplicarse de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen más restrictivo o que otorgue una mayor protección.

#### Artículo 24. La Calificación urbanística del Suelo

1. Se entiende por calificación urbanística del suelo la división del suelo en zonas a las que se aplican determinadas condiciones homogéneas, mediante la asignación de usos globales y pormenorizados, así como el régimen edificatorio según la clase de suelo.

2. En suelo no urbanizable de protección cualquier proyecto de edificación o uso de suelo requerirá la previa calificación urbanística en la forma y procedimiento recogido en los artículos 147 y siguientes de la LSCM, sin perjuicio de la licencia urbanística y autorizaciones que pudieran requerirse conforme a la normativa aplicable.
3. No obstante, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, no se exigirá la calificación urbanística ni las licencias o autorizaciones para las actuaciones relativas a instalaciones de la red pública de comunicaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, con el fin de facilitar y agilizar la implantación en el territorio de las instalaciones de telecomunicaciones.

### CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

#### Artículo 25. Aspectos generales

1. Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social. Estas determinaciones vienen complementadas por las presentes Normas Urbanísticas, variando en función de la clase de suelo y la categoría que se otorgue a cada ámbito.
2. Asimismo, los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles deben cumplir:
  - a. Los deberes urbanísticos generales de la propiedad del suelo, establecidos para todo el territorio de la Comunidad de Madrid y descritos en el artículo 12 de la LSCM
  - b. Los deberes urbanísticos específicos para cada clase y categoría de suelo.
  - c. Los deberes, limitaciones y prescripciones establecidos en la legislación aplicable.
  - d. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, de planeamiento y gestión urbanística aplicable en cada caso.

#### Artículo 26. Régimen en Suelo Urbano Consolidado

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano Consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:
  - a) Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
  - b) Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
  - c) Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
  - d) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que esta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.
  - e) Realizar los deberes de cesión previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 19 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. En Suelo Urbano Consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

3. Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.
4. Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
  - b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
  - c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

#### **Artículo 27. Régimen en Suelo Urbano No Consolidado**

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano No Consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:
  - a. Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
  - b. Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
  - c. Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados por la legislación vigente, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.
2. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:
  - a. Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
  - b. Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

- c. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Ambite, en solares, en la forma y cuantía dispuesta por la normativa de aplicación, de las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.
    - d. Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
    - e. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.
3. En el Suelo Urbano No Consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo:
  - a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
  - b. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario.

La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.
  - c. Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.
4. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado, sea directamente a través del planeamiento general o mediante el planeamiento de desarrollo, determina lo siguiente:
  - a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
  - b. La afectación legal de los terrenos, en los términos del sistema de ejecución que se fije al efecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos

- y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.
- c. La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Ambiente.
  - d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
  - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.
5. Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la Ley 9/2001. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el Suelo Urbano Consolidado.

#### **Artículo 28. Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección**

1. El Plan General ha establecido una división del Suelo No Urbanizable de Protección en diversas categorías, desglosando los suelos en función de los diversos regímenes de protección establecidos por las legislaciones sectoriales que les afectan.
2. El régimen urbanístico de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de protección sometido a afecciones sectoriales es diferente para cada tipo de suelo y será el establecido en la legislación sectorial de aplicación a cada caso, a la cual remite el presente Plan General. Estas categorías de suelo no urbanizable de protección son las siguientes: SNUP-E- Carreteras, SNUP-E Cauces y Riberas, SNUP-E Vías Pecuarias, SNUP-E Montes Preservados, SNUP-E ZEC Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid, SNUP-E Cultural, SNUP-P Paisajístico y SNUP-P Agrícola.
3. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

## CAPÍTULO 4. SISTEMA DE REDES PÚBLICAS

### Sección 1ª. Aspectos Generales

#### Artículo 29. Las Redes Públicas

1. Constituyen las Redes Públicas el conjunto de elementos de las redes de infraestructura, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.
2. Los terrenos destinados a Redes Públicas contarán con la clasificación del suelo y categoría del ámbito en el que se encuentren ubicados, sin perjuicio de su adscripción en los casos expresamente recogidos en las fichas de ordenación, para su obtención o programación.
3. El conjunto y tipos de Redes Públicas son los definidos en la Memoria de Ordenación e identificados en el plano de Redes Públicas del presente Plan General.
4. Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.
5. Los terrenos destinados a Redes Públicas pertenecen a la clase de suelo a la que se adscriben para su obtención, distinguiéndose:
  - a. Redes Obtenidas: son aquellas que se encuentran completamente ejecutadas conforme planeamiento urbanístico.
  - b. Redes Adscritas: son aquellas pendientes de obtención, asignadas al Suelo Urbano No Consolidado o a Actuaciones de Dotación, Renovación o Reforma Urbana, en su caso su obtención se encuentra vinculada al desarrollo del ámbito de adscripción.

#### Artículo 30. Niveles jerárquicos de las Redes Públicas

1. El Plan General distingue los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos por la LSCM:
  - a. Redes Públicas Supramunicipales.
  - b. Redes Públicas Generales
  - c. Redes Públicas Locales
2. Las diferentes Redes Públicas son las grafiadas en los Planos de Ordenación del Sistema de Redes Públicas, justificadas en la Memoria de Ordenación y recogidas en las fichas de Ordenación, teniendo carácter de determinación estructurante:
  - a. Las reservas y dimensiones de las redes públicas supramunicipales y generales.

- b. Las condiciones básicas de ordenación de las redes supramunicipales y generales, si bien el desarrollo detallado de estos elementos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.
3. Tendrán, asimismo, la consideración de determinaciones estructurantes las instrucciones dadas por el Plan al planeamiento de desarrollo para la localización y fijación de características de los elementos locales que resulten precisas para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.

### Artículo 31. Tipos de Redes Públicas

A los efectos de lo dispuesto en el presente Plan General, y en atención a sus características funcionales, se distinguen los siguientes sistemas de redes públicas, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. **Redes de infraestructuras**, que comprenden, a su vez:
  - 1º. Red de infraestructuras de comunicaciones:
    - Viarias
    - Telecomunicaciones
    - Vías Pecuarias
    - Ferroviarias
  - 2º. Red de infraestructuras sociales:
    - Abastecimiento
    - Saneamiento y Depuración
  - 3º. Red de infraestructuras energéticas:
    - Eléctricas
2. **Redes de equipamientos**, que comprenden, a su vez:
  - 1º. Red de zonas verdes y espacios libres:
  - 2º. Red de equipamientos sociales:
3. **Redes de servicios**, que comprenden, a su vez:
  - 1º. Red de servicios urbanos:
    - Suministro de agua
    - Alcantarillado
    - Suministro de energía eléctrica
    - Alumbrado público
    - Telecomunicaciones
    - Acceso rodado
    - Aparcamientos

- 2º. Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección

### Sección 2ª. Redes de Infraestructuras

#### Artículo 32. Régimen de las infraestructuras de Carreteras.

1. Todas las carreteras de titularidad pública no municipal existentes en el ámbito de aplicación del presente Plan General de Ordenación Urbana de Ambiente en la fecha de aprobación de las mismas, se encuentran sometidas a lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y Reglamento de desarrollo.

Asimismo, para las carreteras autonómicas, en materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Las carreteras de la Comunidad de Madrid existentes en el municipio quedan calificadas como red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones viarias, calificándose como tal la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público.

En la superficie incluida dentro del área de afección de las carreteras, se estará al régimen descrito en dichas Leyes.

2. En consonancia con la legislación sectorial, se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad en los ámbitos de afección de las vías públicas de titularidad supramunicipal, a las que resulta de aplicación la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y el Reglamento de la Ley de Carreteras de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo:
- a. Zona de Dominio Público. Constituida por los terrenos ocupados por las carreteras de la Comunidad de Madrid y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros a cada lado de la vía en todas las carreteras existentes en el municipio de Ambiente, ramales de enlace, vías de giro de intersecciones y calzadas de servicio, en la fecha de aprobación del presente Plan, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, con las matizaciones señaladas en el artículo 30 de la mencionada Ley y 73 y siguientes de su Reglamento.
- Esta zona sólo podrá ocuparse, o realizar obras o instalaciones, previa autorización de la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija y sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 29 y siguientes de la Ley 3/1991.
- b. Zona de Protección. Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 25 metros en las carreteras integradas en la red principal y 15 metros en el resto de las redes

existentes en el municipio de Ambite a la fecha de la aprobación del presente Plan, medidos desde la arista exterior de la explanación.

En esta zona no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, reconstrucción, ampliación, sustitución, reedificación o rehabilitación de las existentes, ni instalación fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel de terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento en condiciones de seguridad de las construcciones existentes así como aquellas que figuran recogidas en la normativa sectorial de aplicación con las limitaciones e ella recogidas.

No se dispondrá suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la zona de protección de carreteras de titularidad autonómica. No obstante, a lo largo las travesías de las carreteras autonómicas en suelo urbano podrán disponerse zonas verdes o espacios libres, siempre que esté prevista la cesión de dicha travesía al municipio.

3. En las zonas de dominio público de tramos urbanos corresponde al Ayuntamiento de Ambite el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera, previo informe vinculante de dicha Administración.

Corresponde igualmente al Ayuntamiento de Ambite el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados fuera de la zona de dominio público, sin perjuicio de las requeridas por la normativa sectorial.

4. Se prohíbe toda aquella publicidad en suelos no urbanizables que sea visible desde las zonas de dominio público de las carreteras, excepto en las travesías de población y tramos urbanos, debiendo situarse en todo caso fuera de las zonas de dominio público, y sin afectar a la señalización, la iluminación ni el balizamiento de la carretera. A estos efectos, no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por la Administración titular de la carretera. Asimismo, se prohíbe en el suelo urbano aquella publicidad cuyas dimensiones y orientación la hagan visible desde los tramos no urbanos de las carreteras estatales, a fin de evitar que la misma constituya un riesgo para la seguridad vial de los usuarios.
5. La conservación y explotación de carreteras que discurren por los tramos urbanos corresponderá al órgano titular de la carretera.

### **Artículo 33. Régimen de las infraestructuras de vías pecuarias**

1. La superficie de las vías pecuarias grafiada en los planos de ordenación del presente Plan General se califica como Red General de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias.
2. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 34. Régimen de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable**

1. Captación, depósito y tratamiento de agua potable.

- a. Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad del suministro mediante los tratamientos precisos y los análisis químicos y bacteriológicos legales.
  - b. Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 24 horas.
  - c. En urbanizaciones de nueva creación se justificará legalmente la disponibilidad de cauce suficiente de la red municipal o manantial propio, así como las condiciones de potabilidad.
  - d. En el caso de nuevos aprovechamientos de aguas se deberá realizar, además, un análisis de la mejor alternativa posible desde el punto de vista medioambiental, presentando la solución finalmente adoptada y teniendo en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:
    - En el caso de captaciones de aguas subterráneas:
      - Características hidrogeológicas de la/s masa/s de agua objeto de extracción.
      - Estado químico y cuantitativo de la/s masa/s de agua objeto de extracción.
      - Sensibilidad hidrológica del medio del que se pretende realizar la extracción.
    - En el caso de captaciones de aguas superficiales:
      - Características hidrogeológicas de la/s masa/s de agua o del tramo/s de masa de agua objeto de extracción.
      - Estado ecológico, químico y cuantitativo de la/s masa/s de agua o del tramo/s de masa de agua objeto de extracción.
      - Sensibilidad ecológica e hidrológica del medio del que se pretende realizar la extracción.
2. Red de distribución de agua potable.
- a. Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable en condiciones de garantizar el caudal mínimo necesario que la actividad que ha de albergar, cumpliendo las determinaciones de la normativa sectorial y los requerimientos técnicos establecidos desde el Canal de Isabel II.
  - c. Para el cálculo diario se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:
    - Agua potable uso doméstico: 200 litros/habitante-día.
    - Riegos, piscinas y otros usos: según sus características.
    - Cada industria: 20 m<sup>3</sup>/día.
  - d. La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores estarán en lugar accesible. Se cumplirá la ordenanza municipal que establezca las condiciones de suministro.
  - e. No puede existir ninguna edificación sin contador individual.
3. Red de riego y protección contra incendios.
- a. En zonas de urbanización consolidada, se procurará el cumplimiento de los parámetros señalados en el capítulo señalado en el párrafo anterior a medida que se vayan acometiendo labores de renovación.

- b. Para autorizar una conexión será necesario contar con la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o de red particular o manantial propio. Cuando la conexión no se efectúe a red municipal, la solicitud deberá ser acompañada por un análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como por el certificado de aforo expedido por el organismo oficial correspondiente.
  - c. Se promoverán sistemas de riego que aprovechen las aguas residuales urbanas previamente depuradas y aguas pluviales.
4. En cualquier caso, habrá que estar a la normativa vigente en la materia.

### Artículo 35. Régimen de la red de infraestructura de Saneamiento y depuración

1. Conducciones de evacuación. Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo interior de acometida de 150 milímetros, con una pendiente inferior al 1'50%, impermeable y de paredes lisas, y con arqueta de registro de 0'40 x 0'40 metros en la acera junto a la fachada del solar.
2. Sumideros de aguas pluviales. Las bajantes de aguas pluviales en fachada a vía pública deberán estar conectadas a los colectores, quedando prohibido su vertido directo sobre la acera o la calzada.
3. Colectores de evacuación. Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Se establecen las siguientes condiciones:

- a. Capacidad mínima de vertido de 200  $\text{litros/habitante-día}$  en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60  $\text{litros/m}^2$  como mínimo.
  - b. Velocidad de agua a sección llena: 0'50 – 3'00  $\text{m/s}$ .
  - c. Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0'50  $\text{m}^3$  para las alcantarillas de no más de 0'30 m diámetro, y 1'00  $\text{m}^3$  para las restantes.
  - d. Pozos de registro registrables en cambios de dirección y rasante y cada 0'50 metros como máximo en alineaciones rectas.
  - e. Las canalizaciones estarán a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.
  - f. Sección mínima de alcantarilla: 0'20 metros de diámetro.
4. Estaciones de depuración de aguas residuales.
- a. Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.
  - b. Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo, debiendo cumplir las disposiciones del Texto Refundido de la Ley de Aguas y de los Reglamentos que la desarrollan, y otras normas complementarias, así como contar con la autorización de los organismos competentes.

- c. En caso de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la legislación ambiental aplicable.
  - d. Donde la topografía impida la conexión con las depuradoras existentes, deberá establecerse estación depuradora o de bombeo de carácter privado, quedando especificado el régimen de mantenimiento de la misma.
  - e. Para actividades autorizables en suelo no urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.
5. En cualquier caso, habrá que estar a la normativa vigente en la materia.

### **Sección 3ª. Redes de Equipamientos**

#### **Artículo 36. Régimen de Zonas Verdes y Espacios Libres**

1. El sistema de espacios libres está formado por los espacios e instalaciones destinados a parques, jardines, áreas de ocio expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos sociales.
2. En su diseño, ejecución y mantenimiento se dará cumplimiento a lo dispuesto en cuanta normativa resultare de aplicación, y de forma especial, a la vigente en materia de accesibilidad.
3. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
4. Con objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
5. Se limita el uso de pavimentos no drenantes continuos en las zonas verdes, reservando áreas libres de ese tipo de pavimentos a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
6. Se promoverán sistemas de riego que aprovechen las aguas residuales urbanas previamente depuradas y aguas pluviales. En este sentido, los nuevos desarrollos contarán con una red independiente de abastecimiento para el riego, la cual conectará con la red de distribución de agua regenerada en el caso de que esta se haya desarrollado.
7. El agua para el riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas a la red de agua de consumo humano.

8. En las zonas verdes de uso público las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada y dispondrán de una única acometida con contador.
9. En todas las zonas verdes se prohíbe el uso de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos a fin de favorecer un menor consumo de agua.
10. En las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas y una instalación de detectores de humedad en el suelo.
11. Se prohíbe de forma expresa la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.
12. En relación a la protección de la flora y fauna en zonas verdes y espacios libres, se estará a lo dispuesto en la sección denominada *Protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna* de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 37. Equipamientos Sociales**

1. El sistema de equipamientos está formado por las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos de la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, deportivo, recreativo, administrativo y demás usos de interés social.
2. Pueden ser de titularidad pública o privada, pero sólo los de titularidad pública tienen el carácter de Red Pública.

#### **Sección 4ª. Redes de Servicios**

#### **Artículo 38. Régimen de Servicios Urbanos**

El presente Plan General de Ambiente afecta al despliegue de infraestructuras urbanísticas para la prestación de servicios públicos por operadores particulares en su ámbito territorial, y en su ámbito sustantivo, recoge las disposiciones necesarias para impulsar y facilitar su despliegue:

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.9 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no podrá exigirse por parte de las Administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes o cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación

o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las Administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa. Los planes de despliegue o instalación son documentos de carácter descriptivo e informativo, no debiendo tener un grado de detalle propio de un proyecto técnico y su presentación es potestativa para los operadores. Su contenido se considera confidencial.

En el plan de despliegue o instalación, el operador efectuará una mera previsión de los supuestos en los que se pueden efectuar despliegues aéreos o por fachadas de cables y equipos en los términos indicados en el apartado anterior.

Este plan de despliegue o instalación a presentar por el operador se sujetará al contenido y deberá respetar las condiciones técnicas exigidas mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros.

El plan de despliegue o instalación de red pública de comunicaciones electrónicas se entenderá aprobado si, transcurrido el plazo máximo de tres meses desde su presentación, la Administración Pública competente no ha dictado resolución expresa. La Administración Pública competente podrá fijar un plazo de resolución inferior.

Tanto para la aprobación de un plan de despliegue o instalación como para el otorgamiento, en su caso, de una autorización o licencia, la Administración competente sólo podrá exigir al operador documentación asociada a su ámbito competencial, que sea razonable y proporcional al fin perseguido y que no se encuentre ya en poder de la propia administración.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, las declaraciones responsables se tramitarán conjuntamente siempre que ello resulte posible.

La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la infraestructura o estación radioeléctrica a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, y, en general, de control que a la Administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la instalación y, en su caso, la obligación de retirarla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. Reglamentariamente se establecerán los elementos de la declaración responsable que tendrán dicho carácter esencial.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 49.10 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, para la instalación o explotación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados, en los términos definidos por la normativa europea, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio o urbanismo, salvo en los supuestos de edificios o lugares de valor arquitectónico, histórico o natural que estén protegidos de acuerdo con la legislación nacional o, en su caso, por motivos de seguridad pública o seguridad nacional.

La instalación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados no está sujeta a la exigencia de tributos por ninguna Administración Pública, excepto la tasa general de operadores y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52 de la citada Ley 11/2022.

3. De acuerdo a lo establecido en el artículo 49.8 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan la instalación y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible o razonable su uso por razones técnicas los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados, debiendo adoptar las medidas oportunas para minimizar el impacto visual. Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las administraciones competentes o que puedan afectar a la seguridad pública.
4. Según lo señalado en el artículo 49.11 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones

electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo, dominio público hidráulico, de carreteras o medioambientales, siempre y cuando no suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red.

### Artículo 39. Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos

1. La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:
  - a. El vuelo sobre el predio sirviente.
  - b. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
  - c. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuese necesario, en una franja de terreno de 1'00 metro a cada lado del eje de toda la línea, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
  - d. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo anterior.
2. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.
3. Todo lo anterior de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
4. El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.
5. El artículo 2 de la Ley 24/2013, 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, establece que el suministro de energía eléctrica constituye un servicio de interés económico general.
6. El artículo 4 de la Ley 24/2013, 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, señala que la planificación eléctrica será realizada por la Administración General del Estado, con la participación de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y que únicamente tendrá carácter vinculante la planificación de la red de transporte con las características técnicas que en la misma se definen, por tanto, las instalaciones de transporte únicamente pueden ser autorizadas con las características definidas en dicha planificación.

7. Por otra parte, el primer apartado del artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, señala que “la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, que se ubiquen o discurren en cualquier clase y categoría de suelo, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio y urbanístico, el cual deberá precisar las posibles instalaciones y calificar adecuadamente los terrenos, estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes”.
8. Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento de Ambiente para efectuar nuevas instalaciones de suministro en su término municipal, y deberán ajustarse a las prescripciones técnicas y estéticas que se le señalen. Previamente al otorgamiento de la licencia, los servicios técnicos municipales constatarán el depósito en el Ayuntamiento de la información digitalizada completa de la traza y elementos más significativos de las redes.  

Sea cual sea la clase de suelo por la que se prevé que discurren las nuevas redes, debe presentarse previamente a su instalación proyecto técnico en el que se refleje el recorrido de la misma, señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres.
9. Las obras de urbanización de nuevos desarrollos deberán incluir el soterramiento o, en su caso, el desvío a Suelo No Urbanizable de las líneas de alta y media tensión, cuya circunstancia se realizará cuando no exista otra alternativa técnicamente posible. Se prohíbe el paso de líneas aéreas de alta tensión por zonas urbanas.
10. Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal. No se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública.
11. En Suelo Urbano Consolidado, se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas, y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 125 milímetros como reserva para enterrar las líneas.
12. Los elementos auxiliares que deban ir en las fachadas de las edificaciones, quedarán integrados en el diseño de las fachadas, cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.
13. Las redes de distribución de alumbrado público serán siempre subterráneas. Las que existen en la actualidad se irán adaptando paulatinamente a las directrices fijadas por este Plan General a medida que se produzca su renovación.
14. Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.
15. En relación a la protección de avifauna frente a tendidos eléctricos aéreos se estará a lo dispuesto en la sección denominada *Protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna de las*

presentes *Normas Urbanísticas*. La legislación de protección de la fauna ante los tendidos eléctricos es de aplicación en todo tipo de suelos.

#### **Artículo 40. Recogida y tratamiento de residuos**

1. Se deberá garantizar la recogida de residuos, prohibiéndose en todo el ámbito del término municipal los vertidos incontrolados de cualquier tipo de residuos, sólidos o líquidos, así como su combustión.
2. En cuanto a la gestión sostenible de los residuos generados, se seguirán con carácter general las siguientes determinaciones:
  - a. Se deberá reducir el uso de recursos y producción de residuos en las obras de construcción mediante la selección de materiales de alto grado de aislamiento térmico, más duraderos y menos contaminantes en relación con la energía intrínseca que incorporan como coste energético de producción, coste ambiental de producción, durabilidad, capacidad de ser reciclados, origen de las materias primas, impacto ambiental en origen, etc.
  - b. Se deberá prever la gestión de los residuos de construcción y demolición, evitando la proliferación de puntos incontrolados de vertido en las afueras de los núcleos urbanos del municipio y restaurando aquellos que aparezcan.

#### **Artículo 41. Servicios de Telecomunicaciones**

En cuanto al servicio de telecomunicaciones, se estará a lo establecido por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y demás normativa de aplicación.

### TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

## CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y CLASES

### Artículo 42. Clases de Instrumentos

Para la realización del Plan General, según lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- **Instrumentos de Generales** (modificaciones de Planeamiento General).
- **Instrumentos de Desarrollo de la Ordenación** (PP, PE, ED, Ordenanzas Municipales).
- **Instrumentos de Gestión** (Proyecto Reparcelación, Proyecto Parcelación).
- **Instrumentos de Ejecución** (Proyecto Urbanización, Proyecto de Obras de Infraestructuras).

### Sección 1ª. Instrumentos Generales

#### Artículo 43. Modificaciones de Planeamiento General

Las Modificaciones del Plan General deberán cumplir lo dispuesto en la Sección 4ª "Modificación y revisión de los Planes" del Capítulo V del Título II de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### Sección 2ª. Instrumentos de Desarrollo de la Ordenación

#### Artículo 44. Clases de instrumentos de desarrollo de la ordenación

1. El Ayuntamiento de Ambiente, las Administraciones y Organismos Públicos y los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de cualquiera de los instrumentos de planeamiento contemplados en el marco legal vigente que resulten precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, en los términos previstos en la LSCM.
2. Los instrumentos que desarrollarán el Plan General serán:
  - a. Los Estudios de Detalle, en Suelo Urbano Consolidado, cuya misión será el establecimiento de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de este Plan y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
  - b. Los Planes Parciales en Suelo Urbano No Consolidado, que establecerán, modificarán o completarán la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores definidos por el Plan General.
  - c. Los Planes Especiales en el desarrollo de lo previsto en el artículo 50 de la LSCM y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.
3. El contenido, tramitación y aprobación de estos instrumentos de planeamiento será el establecido en la legislación vigente. En especial, se estará a lo recogido en el Capítulo V de la LSCM.

4. Según posean, o no, capacidad para calificar el suelo, los instrumentos de desarrollo del P.G.O.U. son de dos clases:
- a) Figuras de planeamiento.
  - b) Figuras complementarias.

#### **Artículo 45. Planes Parciales**

Los Planes Parciales desarrollan el P.G.O.U., estableciendo la ordenación pormenorizada en Ámbitos de Actuación en SUNC. Se calificarán de “Reforma Interior” cuando en SUNC tengan por objeto la reurbanización, renovación o mejora urbanas (Art. 47 L.S.C.M.).

Su contenido se ajustará a lo indicado en el Art. 48 de la L.S.C.M y ordenarán aquellas Redes Públicas interiores, adyacentes o exteriores, en su caso, al Ámbito de Actuación, de nivel general y local, a menos que la Administración a que correspondan decida acometer la ordenación específica de las redes supramunicipales o generales mediante un Plan Especial.

Su documentación mínima será la requerida por el Art. 49 de la L.S.C.M. y su aprobación se sujetará a lo indicado en el Art. 59 del citado Texto Legal.

#### **Artículo 46. Planes Especiales**

De acuerdo con lo indicado en el Art. 50 de la L.S.C.M., sus determinaciones serán las propias del Plan Especial que correspondiese a su fin específico y se redactarán con los objetivos siguientes:

- a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.
- b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.
- d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.

El Plan Especial podrá modificar la Ordenación Pormenorizada del planeamiento que desarrolle, de forma justificada y en coherencia con la ordenación estructurante.

Además, los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras a), b), c) y d) de este artículo podrán alterar las determinaciones estructurantes, con los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de la LSCM.

Respecto a su contenido, documentación, tramitación y aprobación se estará a lo señalado en la LSCM.

#### Artículo 47. Estudios de Detalle

Deberán comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, teniendo por objeto la definición de volúmenes y la fijación exacta de alineaciones y rasantes.

Su función queda especificada en el Art. 53 de la L.S.C.M. No podrán crear nuevos espacios libres o viarios de uso público, ni parcelar el suelo. No podrán alterar el uso del suelo, ni incrementar la edificabilidad ya prevista en el P.G.O.U. o en el Plan Parcial correspondiente.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas y en las Fichas, en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Su Contenido y Documentación serán los precisos para cumplir adecuadamente su función, considerándose como mínimos los requisitos exigidos en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/78 de 23 de junio).

#### Artículo 48. Ordenanzas Municipales

Según el Art. 32 de la L.S.C.M, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus propias competencias, deberá formular Ordenanzas específicas Municipales de Urbanización, Usos y Actividades, Instalaciones, Edificación y Construcción.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá dictar Ordenanzas reguladoras de tramitación de licencias, condiciones y requisitos de presentación de proyectos, señalamiento “in situ” de alineaciones (“tiras de cuerdas”), expedición de cédulas urbanísticas, y otros aspectos similares.

#### Artículo 49. Catálogos de Bienes y Espacios protegidos

Si bien esta figura de planeamiento forma parte integrante del PGOU, con la finalidad de completar, precisar o actualizar los mismos, el Ayuntamiento podrá formar catálogos complementarios, que, junto con aquellos, quedarán recogidos en el correspondiente Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de Ordenación Urbanística, a efectos de asegurar información suficiente sobre su contenido. (Todo ello según señala el Art. 55 de la L.S.C.M).

A los efectos de las determinaciones de protección de los elementos del patrimonio cultural existentes en el municipio de Ambite, se estará a lo dispuesto en el documento del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se está tramitando de manera simultánea al presente Plan General de Ordenación Urbana.

### Sección 3ª. Instrumentos de Gestión

#### Artículo 50. Concepto de gestión urbanística

1. Fijada la ordenación pormenorizada por el instrumento de desarrollo, el proceso de ejecución del planeamiento comprende las siguientes fases:
  - 1ª. El establecimiento de la modalidad de gestión para la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados por la equidistribución, con las consiguientes cesiones para las redes públicas generales y locales, así como de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del municipio en las plusvalías.
  - 2ª. La realización de las obras de urbanización.
  - 3ª. La edificación de los solares.
  - 4ª. La implantación de los usos permitidos o previstos por el planeamiento.
  - 5ª. La conservación de las obras de urbanización y de edificación.
2. Para ello, se tendrá en cuenta la delimitación de las unidades de ejecución y los sistemas de actuación definidos directamente por el presente Plan.

#### Artículo 51. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento exigirá, con arreglo a lo previsto en la L.S.C.M., la previa o simultánea delimitación de una, o varias, Unidades de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de ejecución, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas, previstos por el planeamiento, así como de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.

Aquellas acciones puntuales en suelo urbano no incluidas en Ámbitos de Actuación se ejecutarán, por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas. La expropiación podrá ser sustituida, en todo caso, por permuta en terrenos o parcela de aprovechamiento similar al de la finca afectada. Idéntico sistema se seguirá para la ejecución de las Redes Públicas supramunicipales, generales o locales (o la de alguno de sus elementos), si no se encontrasen adscritas para su obtención a un Ámbito de Actuación Urbanística en SUNC delimitado por el P.G.O.U. o definido posteriormente mediante un Plan de Sectorización.

Podrán no precisar de los requisitos exigidos en el párrafo primero del presente artículo:

- a) La ejecución de Planes Especiales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la CAM.
- b) La ejecución de obras públicas ordinarias o de "dotación de servicios".
- c) La ejecución de Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de actuación en Suelo Urbano Consolidado, cuando se consideren como una única Unidad de Ejecución.

### Artículo 52. Delimitación de Unidades de Ejecución

Cuando no estuviese contenida en el presente Plan General, la determinación y delimitación de Unidades de Ejecución, (o incluso la modificación, en su caso, de las ya delimitadas) se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 100 de la L.S.C.M.

Cuando tal determinación esté contenida en los planes de desarrollo, la delimitación de Unidades de Ejecución quedará vinculada a la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial.

La delimitación de Unidades de Ejecución implica:

- a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente.
- b) La elección del sistema de ejecución.

A su vez, las Unidades de Ejecución cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Formarán un espacio cerrado continuo o discontinuo.
- b) Los terrenos pertenecerán al mismo Ámbito de Actuación.
- c) En caso de que en un mismo Ámbito exista más de una unidad de ejecución, la diferencia entre sus aprovechamientos unitarios no será superior al 15%.
- d) Garantizará su viabilidad técnica y económica y su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles.

Todo ello conforme al Art. 99 de la L.S.C.M.

### Artículo 53. Modalidades de gestión urbanística

1. En Suelo Urbano Consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante *Actuaciones Aisladas*, sobre las parcelas existentes:
  - a. Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
  - b. Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
  - c. Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el Plan prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.
2. En Suelo Urbano No Consolidado, la gestión urbanística se efectúa mediante *Actuaciones Integradas*, sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Ejecución dentro de sectores y ámbitos de actuación, y siempre con posterioridad a la aprobación del instrumento de planeamiento o de ordenación del territorio que establezca la ordenación pormenorizada.

3. Los sistemas de ejecución serán los establecidos por la legislación urbanística vigente y definidos en las Fichas de los sectores y ámbitos de actuación del presente Plan General, incluidas en esta Normativa Urbanística. El desarrollo de la gestión urbanística deberá efectuarse en los términos que establece la legislación autonómica vigente, a través de convenios de gestión, mediante acuerdos de expropiación o de ocupación directa.

En el caso del Sistema por Expropiación, podrá pactarse la sustitución del pago dinerario por el pago en especie mediante fincas futuras con la obligación de los adjudicatarios de llevar a cabo la obra de urbanización en los términos previstos para el sistema de compensación.

#### **Artículo 54. Sistemas de Ejecución**

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas previstos en el artículo 101 de la L.S.C.M: compensación (iniciativa privada), cooperación, expropiación o ejecución forzosa (iniciativa pública).

Tendrá preferencia el sistema de compensación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la iniciativa pública.

#### **Artículo 55. Sistema de Compensación**

El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un Ámbito de Actuación (o de cada una de las Unidades de Ejecución que, en su caso, hubiesen sido delimitadas) por los mismos propietarios del suelo comprendido en el correspondiente Ámbito o Unidad de Ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo equilibradamente todas las cargas y beneficios que se deriven de la actuación. En todo caso, se seguirá el procedimiento regulado por los Art. 104 a 108, ambos incluidos, y 114, sustituyéndose la formación de la Junta por Convenio, si la iniciativa se formula por propietario único o existiese conformidad de todos los titulares de los terrenos (Art. 106/2 L.S.C.M.).

#### **Artículo 56. Sistema de Cooperación**

En el sistema de Cooperación, los propietarios del suelo, comprendido en el Ámbito de Actuación o Unidad de Ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la L.S.C.M. vigente (Art. 115 y 116) y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

La aplicación del sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos, salvo que ésta sea innecesaria por existir un solo propietario. Incluso, si existiendo varios propietarios, éstos prestasen su conformidad, las bases del sistema podrán establecerse por Convenio Urbanístico (Art. 115/3 L.S.C.M.).

### Artículo 57. Sistema de Expropiación

En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere la totalidad de bienes y derechos incluidos en el Ámbito de Actuación o Unidad de Ejecución y realiza las obras de urbanización y en su caso de edificación (Art. 117 L.S.C.M.).

Las condiciones a tener en cuenta en lo que respecta a plazos, puesta a disposición del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid de los suelos de cesión obligatoria y gratuita, las reglas sobre el justiprecio y pago en especie, liberación de la expropiación y disposición anticipada de parcelas, se señalan en detalle en los Artículos 117 a 124, ambos inclusive, de la L.S.C.M.

### Artículo 58. Sistema de Ejecución Forzosa

En el Sistema de Ejecución Forzosa la Administración Actuante lleva a cabo subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente, iniciada y no culminada a través del sistema de Compensación, por cuenta y cargo de la entidad o persona directamente responsable, sustituyéndola previa resolución motivada. El procedimiento de gestión del sistema y el contenido y efectos de la resolución seguirán las condiciones reguladas en los Art. 125 a 129 (ambos incluidos) de la L.S.C.M.

### Artículo 59. Distribución de beneficios y cargas

1. La ejecución urbanística conlleva la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados. El reparto equitativo de los beneficios y cargas se efectuará conforme el sistema de ejecución fijado en las fichas de Ordenación para el ámbito urbanístico que determinen los planos de ordenación, conforme la normativa de aplicación.
2. La equidistribución se produce siempre entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo, materializándose diferenciadamente según cada modalidad de gestión urbanística, de acuerdo a las siguientes condiciones:
  - a. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones aisladas, la equidistribución se materializará, si procede, a través de reparcelación.
  - b. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, la equidistribución se materializará siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución a través del pertinente sistema de ejecución. En todo caso, si la unidad de ejecución se encontrara incluida en un área de reparto, previamente a la reparcelación interna se deberá proceder a materializar la equidistribución del aprovechamiento por referencia al área de reparto.

### Artículo 60. Parcelaciones Urbanísticas

Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos por el Plan General.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelos urbanos no consolidados mientras no cuenten con Ordenación Pormenorizada. En este sentido, el presente Plan General incluye las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado.

La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en los Art. 143 a 146 (ambos inclusive) de la L.S.C.M.

Así mismo, la formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas, se regirá por el Art. 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el suelo no urbanizable de protección se prohíben las parcelaciones urbanísticas. Las parcelaciones rústicas requerirán informe previo (y vinculante en caso de ser desfavorable) de la Consejería competente en materia de Agricultura.

#### **Artículo 61. Proyecto de Reparcelación**

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto para su nueva división ajustada al planeamiento, con la finalidad de adjudicar las nuevas parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a las superficies aportadas, y al Ayuntamiento en función del destino público de las parcelas.

#### **Artículo 62. Proyecto de Parcelación**

1. Se entiende por Parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva.
2. Se entiende por Parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más independientes con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente, siendo susceptible de constituir núcleo de población; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas, reuniendo las características exigidas por el Plan y la legislación aplicable.
3. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.
4. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
5. Todo acto de edificación requerirá la previa autorización de parcelación conforme normativa vigente y de acuerdo con las determinaciones del Plan.
6. Se consideran indivisibles los terrenos que se encuentren en alguna de las condiciones recogidas en el artículo 146 de la LSCM.

### Artículo 63. Obtención de las Redes Públicas

1. Las Redes Públicas del término municipal de Ambite están constituidas por el conjunto de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, recogidos como tal en el presente Plan General.
2. Los terrenos reservados por este Plan General para la ejecución de los elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier clase y categoría de suelo pueden ser obtenidos mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 90 y siguientes de la LSCM:
  - a. Por cesión gratuita.
  - b. Por permuta forzosa o expropiación forzosa u otra actuación de la Administración actuante.
  - c. Por ocupación directa.
3. En Suelo Urbano No Consolidado, la obtención de los terrenos destinados a las redes públicas se ajustará a lo establecido por las determinaciones de ordenación estructurante señaladas para cada sector, y serán puestos a disposición del Ayuntamiento de Ambite, en las condiciones legalmente dispuestas, para que las destine al fin previsto.
4. El instrumento que establezca la ordenación pormenorizada debe señalar el suelo correspondiente a las dotaciones urbanísticas y, salvo situación excepcional debidamente justificada, su regulación será remitida a las determinaciones comunes del Plan.
5. Igualmente, de forma excepcional y debidamente justificada, los instrumentos de ordenación pormenorizada podrán alterar las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre dotaciones urbanísticas señaladas por el presente Plan General.

### Artículo 64. Convenios Urbanísticos

Las Administraciones Local y Autonómica podrán suscribir Convenios Urbanísticos con personas públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarios de los terrenos.

El objeto, alcance, contenido, publicidad y regulación en general se contienen, en detalle, en los Artículos 243 a 248 (ambos incluidos) de la L.S.C.M. (Modificada por la Ley 3/2007 de 26 de julio en lo que respecta al Art. 245 sobre Nulidad de Convenios Urbanísticos de Planeamiento).

## Sección 4ª. Instrumentos de Ejecución

### Artículo 65. Clases de proyectos de ejecución

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) **Proyectos de Urbanización:** cuando la finalidad englobe el diseño y organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada de una unidad de ejecución.

- b) **Proyectos de Obras de Infraestructuras:** cuando la finalidad responda a obras o ámbitos de escasa entidad que, como tal, no requieran documentación o tramitación específica.
- c) **Proyectos de edificación.**
- d) **Proyectos de actividades e instalaciones.**

#### Artículo 66. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones, públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en las Leyes y Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad de Madrid.

Los proyectos técnicos, necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deberán venir suscritos por técnicos, que sean competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

Cada proyecto, una vez aprobado y otorgada la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia inicial, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo, que, por su innecesariedad o escasa entidad, no estuvieran contenidos formalmente en el proyecto aprobado, o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

En caso de tratarse de actuaciones no precisadas de proyecto técnico de obras de edificación, se estará a lo dispuesto en el Art. 153 de la L.S.C.M. respecto a Intervención Municipal en el proceso de ejecución de las obras correspondientes.

#### Artículo 67. Proyecto de Urbanización

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por los Planes de Ordenación Urbanística en actuaciones integradas, así como la de los elementos de las Redes Públicas estructurantes definidas en el P.G.O.U. o en Planes de Sectorización, en su caso (Art. 80 L.S.C.M.).

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.

- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Alumbrado Público
- h) Red de distribución de gas.
- i) Canalizaciones de telecomunicación.
- j) Galerías de servicios.
- k) Parques, jardines y acondicionamiento de éstos y otros espacios libres.
- l) Señalizaciones y marcas.
- m) Aparcamientos sobre y bajo rasante, en su caso.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento de un Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada, que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura de nuevos viarios o reforma de los existentes.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten y su refuerzo o ampliación en su caso, para lo cual verificarán que éstos últimos tienen la suficiente capacidad.

Con independencia de los Proyectos Generales de Urbanización citados, podrán redactarse y aprobarse, conforme a normativa municipal, Proyectos de Obras ordinarias o de "dotación de servicios", que no contengan sino las determinaciones necesarias para su objeto parcial específico (por ejemplo, completar pavimentación y servicios en SU y obras similares).

#### **Artículo 68. Condiciones de los Proyectos de Urbanización**

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada en actuaciones integradas, así como los elementos de las redes públicas de la ordenación estructurante fijadas por el Plan.
2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan una alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de planeamiento.
3. Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de gestión urbanística que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que legalmente se encuentra establecido.

### Artículo 69. Contenido de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en los artículos 80.2 y 97 de la LSCM, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

En todo caso, incluirán, preferentemente, los documentos siguientes:

- a) Planos a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta urbanizar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- b) Plan de obras detallado en el que se fije, tanto el plazo final, como los parciales de las distintas fases si las hubiera.
- c) En los proyectos generales y en los parciales, que comprendan más de una clase de obras o servicios, cada clase constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Específica de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el día 18 de diciembre de 2003 y publicada en el BOCM núm. 69, de 22 de marzo de 2004, dichos proyectos deberán incluir un Estudio de Incidencia Ambiental que contendrá al menos la información siguiente:

- a) Plano de emplazamiento en el que se señale el arbolado existente en la parcela (en el estado preoperacional) y queden indicadas las especies y el diámetro de su tronco a 1,30 m del suelo.
  - b) Las licencias de obras susceptibles de generar residuos de la construcción y demolición (tierras y escombros) deberán cumplir lo establecido en la Ordenanza de Protección de los Espacios Públicos en Relación con su Limpieza y la Gestión de Residuos o norma que la sustituya.
  - c) Plano en el que se señale los puntos de evacuación de aguas pluviales y fecales. Para estas últimas además, Planos de la arqueta o pozo de registro interpuesto, en planta y sección con disposición de las entradas y salidas.
  - d) Descripción de los tipos, cantidades y composición de los residuos generados, efluentes líquidos vertidos y emisores de contaminantes a la atmósfera o cualquier otro elemento molesto o nocivo derivado de la actuación, tanto si es de carácter temporal, durante la construcción de la obra, como si es permanente por corresponder a la fase de operación o funcionamiento.
  - e) Estudio y propuesta de medidas preventivas y correctoras, si procede, para la minimización de impactos.
4. La documentación mínima contenida en los mismos estará compuesta por:

- a. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.
- b. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de contratación de las obras y servicios propuestos.
- c. Planos, que incluirán:
  - 1º. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización, montado sobre los Planos de Ordenación del presente Plan.
  - 2º. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
- d. Mediciones y Presupuesto de las obras previstas, que incluirá lista de precios descompuestos. Las obras de urbanización se definirán detalladamente y vendrán valoradas económicamente. En el caso de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.

#### **Artículo 70. Aprobación de los Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el mismo procedimiento fijado por la legislación vigente para los Estudios de Detalle, salvo que se tramiten de forma simultánea con el correspondiente planeamiento urbanístico. No obstante, tratándose de Proyectos de Obras Ordinarias o de "dotación de servicios", que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

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 correspondiente a la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Transcurrido el plazo de tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante podrá acordar la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del proyecto.

Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas. 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.

#### **Artículo 71. Ejecución de la Urbanización**

1. Para la ejecución de la Urbanización se deberá contar con el proyecto de urbanización legalmente aprobado. Para ello, deberá cumplirse con los requisitos establecidos por la legislación vigente en cuanto a licencias y autorizaciones, teniendo en cuenta la normativa sectorial en la materia, la LSCM así como la legislación sobre Régimen Local vigente. Se prestará rigurosa atención a lo requerido por

el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la Gestión de Infraestructuras de Saneamiento en la Comunidad de Madrid.

2. Previo a la licencia de obras de abastecimiento de agua para el consumo humano y saneamiento será requisito condicionante la obtención de la Conformidad Técnica por parte del Canal de Isabel II Gestión, así como el cumplimiento de las condiciones de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe, en cumplimiento de la legislación vigente.

#### **Artículo 72. Recepción y conservación de la Urbanización**

1. Ejecutadas las obras de urbanización conforme determinaciones del proyecto de urbanización serán objeto de recepción por parte del Ayuntamiento de Ambite de Madrid, lo que podrá efectuarse de oficio o a instancia del responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras. El procedimiento se ajustará a lo establecido por la LSCM así como a las Ordenanzas que pudieran redactarse al respecto.
2. Transcurrido el plazo de tres meses sin pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento y, existiendo ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución de las obras, se entenderán recepcionadas las obras.
3. Salvo previsión expresa en las fichas de ordenación o en el sistema de ejecución, la conservación de las obras recepcionadas será efectuada por el Ayuntamiento de Ambite de Madrid.

#### **Artículo 73. Proyecto de Obras de Infraestructuras**

1. Podrán redactarse y aprobarse, conforme a normativa municipal, Proyectos de Obras ordinarias o de "dotación de servicios", que no contengan exclusivamente las determinaciones necesarias para su objeto parcial específico (por ejemplo, completar pavimentación y servicios en SU y obras similares).
2. Los Proyectos de Obras Ordinarias o de "dotación de servicios", que no tienen por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

## CAPÍTULO 2. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

### Artículo 74. Proceso de edificación

1. El derecho a edificar podrá ser ejercido cuando se haya cumplido los requisitos exigidos por la legislación vigente, así como la previa autorización de parcelación descrita en el capítulo anterior.
2. Cualquier acto de edificación requerirá:
  - a. En suelo urbano consolidado la puesta a disposición del municipio, previamente, la superficie destinada a vial y las infraestructuras de urbanización pendientes a lo largo del perímetro de la parcela, con las excepciones recogidas en el artículo 19 de la LSCM.
  - b. En suelo urbano no consolidado deberá contar con la ordenación pormenorizada, haber cumplido con los deberes legales de la propiedad, entre otros la distribución equitativa de beneficios y cargas y la finalización de las obras de urbanización, sin perjuicio de las excepciones recogidas en el artículo 20 de la LSCM en cuanto a la edificación simultánea a la terminación de las obras.
  - c. En el suelo no urbanizable protegido no podrán efectuarse más actuaciones edificatorias que las recogidas por la legislación aplicable.
3. La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como su utilización, se llevará a cabo a través de uno de los siguientes proyectos:
  - a. Edificación
  - b. Actividades
4. Cualquiera de los proyectos enumerados deberá respetar lo establecido por la legislación aplicable, así como las presentes Normas y, en especial, las Normas Generales de Urbanización, Edificación y Uso, así como las Ordenanzas que resultarán de aplicación para el ámbito concreto al que pertenezca.

En el caso de tratarse de una obra sobre suelo no urbanizable, el proyecto deberá ajustarse a las determinaciones particulares fijadas en las presentes Normas para el Suelo No Urbanizable.

### Artículo 75. Ámbito del Proyecto de Edificación

1. Se entiende por proceso de edificación a la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado.
2. Tendrán la consideración de edificación y requerirán proyecto, las siguientes obras:
  - a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta y que cumpla con las condiciones de Obra Menor definida en el siguiente artículo.
  - b. Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la

volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

- c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico - artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

#### Artículo 76. Categorías de Obras

1. El Plan General de Ambiente contempla dos categorías de obra; Obra Menor y Obra Mayor.
2. Tendrán la consideración de **Obra Menor**, por lo tanto, no requerirán proyecto técnico, aquellas obras de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta, que no afecten a la seguridad de las personas, y que no afecten a una superficie de más de 50 m<sup>2</sup> en caso de obras de nueva planta o de ampliación.
3. El resto de las obras tendrá la consideración de **Obra Mayor**, y en concreto, siempre tendrán tal consideración las parcelaciones, incluso aunque no tengan la consideración de parcelaciones urbanísticas, la ejecución de muros de contención, las intervenciones en edificios declarados Bienes de Interés Cultural, los grandes movimientos de tierra y la tala masiva de arbolado que no constituya objeto de cultivo.

#### Artículo 77. Clases de Obras de Edificación

A los efectos de su definición y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

A) Obras en los edificios existentes.

- a) Restauración.
- b) Conservación o mantenimiento.
- c) Consolidación o reparación.
- d) Acondicionamiento.
- e) Reestructuración (parcial o total).
- f) Obras exteriores (fachadas).

B) Obras de demolición.

C) Obras de nueva edificación.

- a) Reconstrucción (reposición).
- b) Sustitución.
- c) Nueva planta.
- d) Ampliación.

Asimismo, se definen en los artículos correspondientes de este Capítulo las condiciones para los Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

### Artículo 78. Obras en Edificios existentes

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integren, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual, o asociadas entre sí:

- a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a su estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reproducción o reposición de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación, e incluso sustitución puntual, de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) **Obras de conservación o mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) **Obras de consolidación o reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) **Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio, o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.
- e) **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología, ya incluyan, o no, otras acciones de las anteriormente mencionadas. En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:
  - **Obras de reestructuración parcial:** Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones generales establecidas por estas Normas.
  - **Obras de reestructuración total:** Cuando la obra afecta al conjunto de edificio, llegando, incluso, al vaciado interior del mismo. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas u otros elementos.

- f) **Obras exteriores:** Son aquellas, que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría, ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas, mamparas o similares) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

#### Artículo 79. Obras de Nueva Edificación

1. Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida, u ocupando un terreno no edificado anteriormente. Tienen carácter de obra mayor.
2. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:
  - a) **Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
  - b) **Obras de sustitución:** Son aquellas por las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
  - c) **Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
  - d) **Obras de ampliación:** Son las que incrementan el volumen construido, o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

#### Artículo 80. Obras de Demolición

1. Constituyen **obras de demolición** aquellas que tienen por finalidad la eliminación total o parcial de una edificación.

#### Artículo 81. Condiciones generales de los Proyectos de Edificación

1. Los Proyectos de Edificación se ajustarán tanto en la forma como en el contenido a lo dispuesto en cuanta normativa sectorial pudiere resultarles de aplicación, y, de forma especial, a lo señalado por el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
2. Además de lo requerido por la normativa sectorial, se establecen las siguientes condiciones generales para los Proyectos de Edificación necesarios para la obtención de Licencia Urbanística en el ámbito de aplicación del Plan General de Ambiente.
  - a. El Plano de Situación se compondrá sobre los Planos de Ordenación del presente Plan, y contará con una escala mínima de 1:1.000.
  - b. El Plano de Emplazamiento, que contará con una escala mínima de 1:200, se compondrá sobre el plano catastral en aquellas zonas en las que dicho documento se encuentre adecuadamente

- actualizado, y en él figurará la parcela completa, acotada y superficiada, distinguiendo entre superficie libre de parcela y superficie ocupada por la edificación, y las rasantes del terreno.
- c. Cuando resulte precisa su presentación, las Plantas Generales, los Alzados y las Secciones contarán con la escala adecuada para garantizar la correcta comprensión de la información en ellos contenida, señalando una mínima de 1:100, pero recomendándose 1:50.
3. En los Proyectos de Edificación sobre elementos catalogados, en su caso, la documentación anterior se deberá completar, en su caso, con la siguiente:
- a. Breve memoria histórica de, describiendo las características originarias y la evolución del edificio con un grado de desarrollo y precisión adecuado al valor histórico del mismo y a los datos que puedan obtenerse.
- b. Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle en las partes afectadas por las obras.
- c. Levantamiento a escala mínima 1:50 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en su estado actual en los que se prevea la ejecución de obras.
- d. Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolas en los planos o fotografías correspondientes.
- e. El proyecto definirá con precisión las actuaciones en patios o espacios libres de y la parcela, reflejando tratamientos de pavimentos, jardinería, mobiliario urbano y otros aspectos en la configuración y uso de esos espacios.
- f. En los supuestos de actuaciones que afectan a fachadas y otros elementos exteriores se presentara, además, la siguiente documentación:
- Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades y color de los mismos.
  - Detalle de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos, a escala mínima 1/20.
  - Detalles de elementos en cubierta, como buhardillas o chimenea cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1/20.
  - Justificación de la supresión de elementos disconformes, o proyecto de recomposición o restitución, cuando existan elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del edificio.

#### **Artículo 82. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios existentes.**

1. Obras de restauración:
- a) Descripción documental de todos aquellos elementos, que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d) Detalles pormenorizados de los principales elementos, que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos, en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total edificado y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

2. Obras de conservación o mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán, como anexos, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
3. Obras de consolidación o reparación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del edificio, en relación con su estabilidad y condiciones adecuadas de uso, se aportarán, como anexos, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida y, como mínimo:
  - a) Detalles pormenorizados de los principales elementos, que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
  - b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones, que requieren reparación o consolidación.
  - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los posibles compromisos establecidos con éstos.
4. Obras de acondicionamiento:
  - a) Plano del edificio o local en su situación actual.
  - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
  - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los posibles compromisos establecidos con éstos.
  - d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
5. Obras de reestructuración:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
  - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los posibles compromisos establecidos con éstos.
  - d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
6. Obras exteriores:
- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
  - b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
  - c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas, en su caso, ejecutadas anteriormente.

### **Artículo 83. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.**

Además de la documentación general exigible usualmente para su tramitación, los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos, que, a continuación, se señalan:

1. Obras de reconstrucción (reposición):
  - a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera, o de su estado actualizado, en su caso, distinguiendo, en lo posible, lo edificado inicialmente en su día.
  - b) Descripción documental de todos aquellos elementos, que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, y la conveniencia de su reconstrucción.
  - c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación del mismo con la parte a reconstruir.
2. Obras de sustitución:

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo, o tramos de la calle, a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.
3. Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

#### 4 Obras de ampliación:

- a) Plano del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los posibles compromisos contraídos con éstos.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo, o tramos de la calle, a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Para determinados proyectos de obras de ampliación y de nueva planta y en base a un informe motivado de los servicios de Medio Ambiente Municipales en el que se signifique la importancia de las repercusiones del proyecto sobre el medio ambiente, se podrá exigir la presentación del estudio de Incidencia Ambiental citado en el artículo que regula el contenido de los proyectos de urbanización, recogido en el Capítulo 2 del presente Título.

En cualquier caso, con el fin de emitir el preceptivo Informe Ambiental de Obras y Proyectos, en virtud de lo establecido en el artículo 33 de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental, es imprescindible que el promotor del proyecto, obra y/o actividad, presente entre otra, la información siguiente:

- Plano de emplazamiento en el que se señale el arbolado existente en la parcela (en el estado preoperacional) y queden indicadas las especies y el diámetro de su tronco a 1,30 m del suelo; adjuntando fotografía ortogonal de dicha parcela a escala 1:5000 máximo.
- Para llevar a cabo la recogida y transporte de tierras y escombros en el término municipal será preciso solicitar con carácter previo al inicio de las obras la "Autorización de Vertido" correspondiente, para lo cual será imprescindible presentarla en el Registro General del Ayuntamiento, definiendo expresamente el lugar de vertido, origen y volumen estimado del mismo.

#### **Artículo 84. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición**

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de su ejecución y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Los proyectos de demolición deberán tener en cuenta el procedimiento para garantizar la correcta gestión de los residuos de la construcción y demolición (RCD), Anexo XV de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el día 18 de diciembre de 2003 y publicada en el BOCM núm. 69, de 22 de marzo de 2004.

A estos efectos será preciso que la documentación específica de estos proyectos incluya la preceptiva solicitud para la autorización de vertido.

### Artículo 85. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos, que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones, que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local, o edificio, con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de la actividad que se pretende implantar.
- b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de las instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentren en funcionamiento.

### Artículo 86. Condiciones de los Proyectos de Instalación o Actividad

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica vigente y, por el contenido de estas Normas. En todo caso, se atenderán a la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto, así como referencia a la solicitud de licencia de obra correspondiente.

Los proyectos técnicos de las actividades incluidas en el Anexo V de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental deberán incluir un estudio de Incidencia Ambiental de la actividad que recoja lo descrito en el artículo 19 de la citada ordenanza:

Asimismo, si se trata de una actividad catalogada como potencialmente contaminante por ruido o vibraciones (Anexo XIV), el proyecto técnico deberá contener un estudio acústico.

Los proyectos técnicos de las actividades sujetas a Informe Ambiental de Actividades cumplirán el artículo 24 de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental.

### Artículo 87. Instalaciones provisionales

Se trata de obras e instalaciones de presencia efímera, generalmente de escasa entidad, destinadas a albergar usos provisionales, tales como pabellones temporales o instalaciones de obra.

### Artículo 88. Pabellones temporales

1. La instalación de pabellones temporales para la celebración de eventos tendrá carácter de obra mayor, excepto en aquellos casos donde las obras requeridas sean de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisen de proyecto firmado o profesionales titulares, ni presupuesto elevado. En estos casos, la instalación de pabellones temporales será considerada obra

menor, de acuerdo a las definiciones jurisprudenciales existentes (SSTS de 16 de junio de 1980, 26 y 28 de mayo de 1981 y 21 de febrero de 1984).

2. La instalación de pabellones temporales se efectuará cumpliendo cuanta normativa sectorial pudiere resultar de aplicación, en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y la normativa sectorial en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.

#### Artículo 89. Instalaciones de obra

1. En toda obra de edificación de nueva planta o derribo, y en las de reforma y conservación que afecten a fachada, habrá de colocarse una valla de protección, con carácter provisional, en condiciones de ornato y seguridad adecuadas.

Esta valla no será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo en obras retranqueadas respecto de la alineación oficial.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resulta un ancho inferior a 1'50 metros dentro de la valla, o circunstancias especiales no hagan aconsejable la aplicación de esta normativa, el técnico municipal fijará las condiciones del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total cuando terminen los trabajos indispensables de planta baja.

2. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guarda y depósito de materiales, o elementos de la construcción, o a oficina de venta y comercialización de las obras a realizar. Esta autorización solo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, y sólo en el caso de que hubiera sido otorgado ésta.

Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición o retirada a la terminación de las obras, o en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado la autorización, y, en todo caso, antes de la puesta en funcionamiento del edificio.

3. Podrá autorizarse la instalación provisional sobre espacio público de maquinaria o instalaciones de obra privadas conforme a la ordenanza municipal correspondiente, siempre que la ocupación del espacio público tenga una duración no superior a la de la obra a la que sirve y que se garantice la funcionalidad del resto del espacio público no ocupado.

## TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

## CAPÍTULO 1. ALCANCE, CONTENIDO Y RESPONSABILIDADES

### Artículo 90. Alcance

En el presente Título se regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales, del patrimonio social, cultural y arqueológico, así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

### Artículo 91. Contenido

Si bien, toda la Normativa Urbanística establecida por el Plan General se dirige a estos fines de protección, en el presente punto se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a:

- La Protección del Medio Ambiente.
- La Protección de las Vías Pecuarias.
- La Protección del Patrimonio.
- La Protección de las Infraestructuras.

### Artículo 92. Responsabilidad

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.
2. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan el término municipal.

## CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

### Sección 1ª. Cuestiones generales

#### Artículo 93. Alcance

1. Estas Normas regulan de forma general para la totalidad del término municipal las condiciones para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.
2. Estas actividades se refieren a los siguientes extremos:
  - Protección de los vertidos.
  - Protección frente la contaminación acústica.
  - Protección frente a la contaminación electromagnética.
  - Protección contra incendios.
  - Protección del arbolado y la vegetación.
  - Proyección y conservación de especies protegidas de flora y fauna
  - Protección frente a la contaminación de suelos.
  - Protección de los cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica.
  - Control de la calidad de las aguas subterráneas.
  - Protección del medio nocturno.
  - Protección frente al gas radón
  - Protección de la salud pública
3. Se aplicarán con carácter general todas las determinaciones vigentes en materia de protección del Medio Ambiente, y específicamente, las contenidas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en los artículos vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
4. De igual modo, se aplicarán todas las medidas definidas en el Estudio Ambiental Estratégico, como parte integrante del Plan General, a implementar en las diferentes fases de desarrollo del planeamiento propuesto y en los sucesivos instrumentos de planeamiento, urbanización y edificación, con el objeto de evitar, disminuir, corregir o compensar los posibles efectos negativos sobre el entorno derivados de su ejecución.

## Sección 2ª. Protección de los vertidos

### Artículo 94. Vertederos

1. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos sólidos se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el Plan Nacional Integrado de Residuos y el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid.
2. Previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal y como establece la normativa vigente de aplicación.
3. Así mismo, será de aplicación las Normativas Municipales que puedan redactarse en materia de residuos sólidos.

### Artículo 95. Tipos de residuos sólidos

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido, se clasifican en:

1. *Residuos de tierras y escombros*, aquellos procedentes de cualquiera de las actividades propias del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente, con independencia de autorizaciones que el Ayuntamiento solicite a la Comunidad de Madrid.
2. *Residuos orgánicos*, aquellos que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

### Artículo 96. Gestión de residuos sólidos

1. Con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados en los puntos de vertido, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, o normativa que la sustituya, y el resto de normativa de aplicación. Asimismo, se cumplirá la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
2. Los residuos de construcción y demolición deberán gestionarse de acuerdo al Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de Madrid. Las administraciones públicas promoverán la clasificación, valorización y comercialización de estos residuos. La parte desechable ira a vertedero controlado.

**Artículo 97. Vertidos líquidos de aguas residuales**

1. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, por la Consejería de Medio Ambiente de la CAM, y por la Confederación Hidrográfica del Tajo, como Organismo responsable de la cuenca y el propio Ayuntamiento.
2. También se deberá cumplir con lo dispuesto en:
  - Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963.
  - Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.
  - Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
  - Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.
  - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
  - Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
3. De igual manera será preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público que deberá emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo, y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.
4. Los vertidos líquidos industriales se regularán con arreglo a la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

**Artículo 98. Determinaciones y características de los vertidos líquidos**

1. Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las establecidas en la Legislación vigente.
2. Las aguas estrictamente pluviales serán evacuadas a los cauces.
3. Los nuevos crecimientos serán depurados en la EDAR correspondiente, por lo que ninguno de estos crecimientos podrá entrar en carga mientras no se garantice la depuración de sus aguas residuales. Los costes de infraestructuras de saneamiento necesarias para dar servicio a los ámbitos considerados, deberán correr a cargo de los promotores de estos sectores o ámbitos.

4. Los instrumentos que desarrollen el presente Plan deberán incluir información del cumplimiento de los condicionantes impuestos en éste y deberán ser remitidos a la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, para su aprobación.
5. Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación depuradora. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.
6. Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, se exigirán en todos los desarrollos urbanísticos redes separativas para los vertidos de agua residuales y de la recogida de aguas pluviales.
7. El Ayuntamiento garantizará la completa separación de la red de aguas pluviales.

#### **Artículo 99. Gestión de vertidos líquidos industriales**

1. Los vertidos líquidos que se generen deberán gestionarse según lo dispuesto en la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, sobre Vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.
2. Los residuos industriales peligrosos que puedan generarse, serán recogidos para ser depositados en vertederos específicos especiales, localizados fuera del término y cuya gestión quedará sujeta a cada industria.
3. Las empresas encargadas de la recogida de este tipo de residuos deberán estar autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 100. Regulación específica de los vertidos gaseosos**

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el los vertidos gaseosos quedan regulados en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, así como las Ordenanzas Municipales de protección del Medio Ambiente, o normativa que las sustituya.

#### **Artículo 101. Evacuación de humos**

1. Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

2. Se aconseja la instalación de filtros en chimeneas y otros lugares por los que se puedan estar emitiendo contaminantes a la atmósfera, así como su revisión periódica para su vaciado.
3. Será obligatoria la revisión periódica de las calderas instaladas en las industrias con el fin de ajustar el consumo de combustible al necesario y evitar derroches de energía y por tanto el aumento de contaminantes a la atmósfera.

### **Sección 3ª. Protección frente a la contaminación acústica**

#### **Artículo 102. Legislación aplicable**

1. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, el Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos y las Normas Técnicas y el Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.
2. Será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Decretos que la desarrollan, o normativa que la sustituya, así como la Ordenanza municipal específica que pueda redactarse en esta materia.

#### **Artículo 103. Determinaciones**

1. En el caso de superarse los umbrales legalmente establecidos, se dispondrán los medios de protección acústica imprescindibles, que serán costeados por los promotores y, en ningún caso, podrán ocupar terrenos de dominio público o suelo expropiado.
2. Los medios de protección acústica, de los nuevos desarrollos serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los Sectores, previa autorización de los organismos correspondientes en cada caso.
3. Todos los edificios deberán cumplir las condiciones acústicas del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya.

#### **Artículo 104. Medidas preventivas de contaminación acústica**

1. Se recomiendan las siguientes medidas que ayudarán a mejorar la situación acústica:
  - Se recomienda en la medida de lo posible el retranqueo de las edificaciones en las parcelas orientadas a las principales carreteras del municipio, especialmente los edificios cuyas fachadas dan a la carretera M-215.
  - Las zonas de descanso de los usos residenciales (dormitorios), se intentará orientarlas a la parte más resguardada de los focos de ruido.
  - Se vigilará el aislamiento acústico de las viviendas especialmente en sus fachadas que estén orientadas a los principales focos de ruido, disminuyendo el número y tamaño de las ventanas abiertas orientadas a los principales ejes del municipio.

- Se propone para el conjunto de los viales que discurrirán por el futuro casco urbano, limitar la velocidad de los vehículos aplicando los límites de velocidad vigentes desde el 11 de mayo de 2021, del artículo 50 del Reglamento General de Circulación, que pasan a ser:
  - 20 km/h en vías que dispongan de plataforma única de calzada y acera.
  - 30 km/h en vías de único carril por sentido de circulación.
  - 50 km/h en vías de dos o más carriles de sentido de circulación.
- Se restringirá el tránsito de vehículos pesados en las zonas residenciales, excepto vehículos de reparto, recogida de basuras, etc.

#### **Sección 4ª. Protección frente a la contaminación electromagnética**

##### **Artículo 105. Determinaciones**

1. Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, y la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, o normativa que las sustituya.
2. Se deberá respetar una distancia de protección de las antenas de telefonía existentes y previstas respecto a los establecimientos sensibles, considerados guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos, de acuerdo a la Orden CTE/23/2002 de 11 de enero, que establece condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones.
3. Se estará a lo dispuesto en la Resolución de 27 de marzo de 2023, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, por la que se determinan los tipos de estaciones radioeléctricas para los que se requiere una certificación sustitutiva del acto de reconocimiento técnico previo a la autorización para la puesta en servicio.
4. En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

### Sección 5ª. Protección contra incendios

#### Artículo 106. Determinaciones en materia de protección contra incendios

1. Para prevenir incendios forestales, además de las medidas establecidas en el Real Decreto 893/2013 por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales, se recomienda:
  - Que, en los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, colindantes con los terrenos forestales y en edificaciones interiores a áreas forestales es preciso tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 11, Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación que establece las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio y en concreto lo referente al entorno de los edificios:

*En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:*

    - a) *Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.*
  - Idéntica cautela debe observarse para las naves industriales, de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
2. Referente a los incendios forestales el Ayuntamiento establecerá la organización necesaria para la lucha contra los incendios forestales según las competencias atribuidas por el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

De forma general se aplicarán las medidas necesarias para la prevención de incendios forestales en el municipio, y de manera particular lo establecido en el Anexo 2 del INFOMA, encaminadas a evitar el riesgo de incendio forestal del interfaz urbano-forestal, según lo considerado tanto en el INFOMA como en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales, aprobada mediante Real Decreto 893/2013.
3. En base a las normativas mencionadas en el punto anterior, se elaborarán Planes de Autoprotección en los núcleos urbanos aislados, urbanizaciones, instalaciones y edificaciones que se encuentren dentro de zonas forestales o lindando con ellas, encaminadas a evitar el riesgo de interfaz urbano-forestal.
4. Los Planes de Autoprotección ante Incendios Forestales serán elaborados por los propietarios de las empresas, urbanizaciones u otros núcleos habitados, con el fin de asegurar la colaboración ciudadana y dotarse de una mínima organización para hacer frente a los daños que provocan los incendios forestales.
5. Se recomienda la elaboración de un Plan Municipal de Actuación ante Emergencia por Incendio Forestal, ajustado a lo establecido en la normativa indicada en el punto 2 del presente artículo. Para lo cual se encuentra disponible en la página web de la Comunidad de Madrid una "Guía para el desarrollo

de Plan de Actuación Municipal ante Emergencia por Incendios Forestales”, con objeto de facilitar su elaboración.

6. Se recomienda la elaboración de un Plan Territorial Municipal de Protección Civil por parte del Ayuntamiento, en donde se contemplen todos los riesgos presentes en el municipio, entre los que se encuentren los riesgos de incendio. Para facilitar su elaboración, en la página web de la Comunidad de Madrid se encuentra disponible una “Guía y Plantilla para la Elaboración de los Planes Municipales de Protección Civil en la Comunidad de Madrid”.
7. Las zonas edificadas, limítrofes o interiores a terrenos forestales deben contar con una franja de 25 m metros de anchura, separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio al área forestal, así como un camino de 5 metros que podrá estar incluido en la franja.
8. En los planes y proyectos de desarrollo del planeamiento se realizará un estudio detallado del riesgo por incendio forestal, incidiendo especialmente la zona de interfaz urbano-forestal.
9. Se deberán incluir en los planes y proyectos de desarrollo de dichas zonas, todas aquellas infraestructuras y elementos contra incendios que se estimen necesarios, incluyendo red de hidrantes, áreas perimetrales de baja combustibilidad, etc., dotando a las entradas a dicha zona y viales interiores de las dimensiones adecuadas para los vehículos de emergencias.

## **Sección 6ª. Protección del arbolado y la vegetación**

### **Artículo 107. Determinaciones generales**

1. Para aquellos ejemplares ubicados en suelo urbano, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.
2. De manera particular, cabe destacar que la protección de los espacios vegetales existentes en el ámbito del municipio de Ambiente, es uno de los objetivos prioritarios determinados por el propio municipio y por la Comunidad de Madrid. Si se produjera alguna infracción relacionada con la materia, será de aplicación lo dispuesto en la Norma Granada sobre valoración ambiental, publicada en el BOCM nº 295 de 12 de diciembre de 1991, aprobada el 7 de noviembre de 1991 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

### **Artículo 108. Tala de árboles**

1. De forma general, no se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin la preceptiva licencia o autorización administrativa, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestales.

2. En todo caso, cualquier tala de árboles en suelo urbano vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de carácter autóctono.
3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte. En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.
4. Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte.
5. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución o racionalización del consumo de agua para riego.

#### **Artículo 109. Condiciones para el desarrollo de ámbitos y sectores de nuevo desarrollo**

1. En los ámbitos y sectores de nuevo desarrollo se deberá tener presente el interés en la conservación de la vegetación de mayor valor existente, en su caso, tanto en las zonas verdes previstas como en los espacios libres de edificación en las parcelas resultantes de la ordenación.
2. Deberá prestarse especial atención al jalonamiento de la zona de obra que se desarrolle en las inmediaciones de las manchas de vegetación natural o artificial valiosas al objeto de evitar que la maquinaria de obra transite fuera de dicho ámbito, y provoque daños en la vegetación y los usos del suelo que no deban ser afectados directamente por el desarrollo de los distintos proyectos.
3. Una vez hayan sido implantadas las zonas verdes en los ámbitos, se deberán realizar labores de conservación y mantenimiento en cada una de ellas y, por supuesto, en las formaciones vegetales que se han protegido en el desarrollo del Sector, en su caso.
4. Las labores de mantenimiento incluirán el riego y los cuidados de las especies vegetales introducidas.

#### **Artículo 110. Reforestaciones exigibles**

1. Según lo establecido en el artículo 43 de la ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza, toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada. Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada.

La memoria valorada de la reforestación y aprobada por la consejería competente en materia de medio ambiente debe formar parte de los proyectos de desarrollo del Plan General y debe considerarse en el presupuesto y valoración económica de los mismos.

2. Se evitará el uso de especies alóctonas, aunque no tengan la condición de invasoras, y se potenciará la utilización de especies adaptadas a las condiciones climáticas de la zona.

## Sección 7ª. Protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna

### Artículo 111. Determinaciones generales

En este artículo se recopilan todas las determinaciones referentes a la flora y fauna que se habrán de tener en cuenta para el desarrollo del presente Plan.

1. Para evitar contaminación lumínica que afecta a las especies de fauna se debe considerar la zonificación que se realiza en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 y en especial la instrucción técnica complementaria EA -03 resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta.
2. Además, para proteger la fauna nocturna las luminarias exteriores se diseñarán y ubicarán de tal forma que se prevenga la contaminación lumínica que afecta a las especies de fauna. Es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:
  - Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.
  - No sobreiluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.
  - Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
  - Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.
  - Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el SNUP, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc.).
3. Se incorporarán medidas que eviten la plantación de especies alóctonas de carácter invasor. Se debería reflejar que las especies a utilizar en plantaciones, restauraciones, recuperaciones ambientales o reforestaciones, en cualquier clase de suelo, no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

Se intentará evitar el uso de especies alóctonas, aunque no tengan la condición de invasoras. En el caso de que éstas ya hubieran sido introducidas, se estudiarán medidas para su gestión de tal modo que se minimicen sus efectos sobre los hábitats y especies, y en caso necesario, se promoverá su erradicación de los espacios naturales protegidos.
4. Se respetarán los ejemplares de las especies de flora recogidas en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres; así como la Orden 68/2015, de 20 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid, en su categoría de "Árboles Singulares".

- Se crea la categoría de árboles singulares donde se recogen los 8 ejemplares arbóreos recogidos en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas y Árboles Singulares (Decreto 18/ 1992 y Orden 68/2015).
5. Los árboles singulares recogidos en el documento deben ser tratados como Monumentos Naturales según se recoge en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Se establecen medidas de protección alrededor de cada ejemplar, tanto en el suelo con la parte aérea de los mismos y salvaguardar en el entorno de estos árboles la superficie correspondiente a la circunferencia que tiene por radio la proyección de copa y 5 metros más. Cualquier actuación a realizar en esta superficie, deberá ser informada por el órgano autonómico competente en materia de especies protegidas.  
En caso de encontrarse en suelo urbano o urbanizable, para asegurar su conservación es aconsejable que esta zona de protección tenga el uso de zona verde, sin construcciones ni edificaciones, indicando en la ordenanza de zonas verdes la presencia de este ejemplar y la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
  6. En ningún caso se apearán los ejemplares arbóreos, de cualquier calibre, de las especies catalogadas, debiéndose señalar su presencia antes de realizar los desbroces u otras actuaciones.
  7. Para la protección de fauna asociada los cursos de agua y zonas húmedas, se propone la restricción de los usos (como nuevos terrenos de cultivos, ganadería intensiva) o prácticas agrarias de los que se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente. Igualmente, en cualquier clase de suelo, los cauces deben estar lo más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal.
  8. Se prohíbe la publicidad acústica en todo el término municipal, además de la prohibición del uso, en el exterior, de altavoces o cualquier otro sistema que pueda perturbar a la fauna por ruido.
  9. Para proteger la fauna se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería tanto en suelo urbano y urbanizable como en SNUP, en terrenos públicos o privados. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) n.º 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 540/2011 de la Comisión.
  10. De acuerdo con el artículo 14.2 de la Ley 2/91, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid, cuando realizan construcciones, infraestructuras y, en general, actuaciones que supongan movimiento de tierras a ejecutar en los SNUP, pueden llegar a ser potencialmente negativos para las especies protegidas. En este sentido, se estima conveniente un estudio, realizado por técnico competente, con detalle a escala de proyecto de las construcciones y usos a realizar en esta zonificación; especificando las posibles interacciones negativas con las especies protegidas y detallando las medidas que se proponen para eliminar o minimizar esas posibles afecciones. Se considera dicho estudio deberá ser informado por el órgano autonómico competente en materia de especies protegidas.
  11. Cuando se trate de proyectos de instalación de nuevas infraestructuras, que pudieran bloquear el movimiento de la fauna silvestre, para facilitar conexiones entre los hábitats fragmentados por dicha infraestructura y con el fin de permitir el paso de fauna silvestre y favorecer la conectividad ecológica, se atenderá a lo establecido en el documento de "Prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales" del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MAPAMA) en su versión más actualizada.

12. Se comprobará que las obras de drenaje (longitudinales y transversales) de cualquier vial, nuevo o en las labores de mejora de los mismos, en cualquier clase de suelo, permitirán el paso de los diferentes grupos faunísticos, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.
13. Durante la ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras no se procederá a la instalación de plantas de tratamiento, parques de maquinaria, acopio de materiales, vertederos y préstamos en suelos con características ambientales destacadas (hábitats de interés comunitario, cauces y zonas húmedas, posible presencia de especies protegidas, etc.). Estas consideraciones deben de ser de aplicación en todo el suelo no urbanizable, con independencia de su categoría. Se comprobará que no exista efecto barrera para la fauna derivando de la construcción de las obras de urbanización e infraestructuras. Los proyectos de urbanización y de ejecución contarán con un plan de restauración ambiental de las zonas afectadas directamente por las obras que generan estos proyectos. Este plan, valorado y que debe formar parte del presupuesto total del proyecto, detallará: medidas de protección de la fauna en los sistemas de drenaje como los indicados anteriormente, especies vegetales utilizadas en la reforestación y labores a realizar para la reforestación y el mantenimiento de la misma.
14. En la medida de lo posible, durante la ejecución de cualquier tipo de obra o actuación de mantenimiento que se realice en el SNUP se evitará que las labores de movimiento de tierra y otras susceptibles de necesitar maquinaria pesada y/o emitir ruidos elevados se desarrollen en el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 31 de agosto. Estos trabajos siempre se realizarán con luz solar. En caso de existir zanjas, éstas se taparán por la noche, dotándolas de rampas de salida.
15. Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats interés comunitario (HIC) localizados en el municipio. En este aspecto, los proyectos y actividades que se instalen como consecuencia del PGOU deberán realizar una cartografía, a escala de proyecto de ejecución, ubicando los hábitats de interés comunitario presentes en su ámbito, incluyendo el área afectada por el proyecto más una franja de protección.
16. En la realización o modificaciones de edificaciones y construcciones, en los tendidos eléctricos, postes, o donde sea posible, se deberá favorecer la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas, cernícalos, así como de quirópteros, mediante la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, plataformas de nidificación, primillares, madrigueras, etc. Las cajas refugio para quirópteros se colocarán en paredes de construcciones, postes y troncos de árboles, a una altura mínima de 4 m (mejor 5-8m), orientadas hacia zonas abiertas, en el exterior de arboledas o en árboles aislados. Se evitará su colocación junto a ramas. Además, las obras en tejados y fachadas donde pueda haber nidos no se realizarán en primavera-verano, sino fuera de las épocas de cría.
17. Todas las construcciones existentes en monte preservado deben contar con la correspondiente autorización tramitada de acuerdo con la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid. Este trámite es preceptivo y debe ser resuelto por el órgano gestor del monte de utilidad pública de la Comunidad de Madrid. Si carecen del título habilitante que concede la legislación forestal no se puede considerar que estas construcciones se ajustan a la legislación vigente.

#### **Artículo 112. Condiciones mínimas para cerramientos**

1. A continuación, se describen las características que deben tener los cerramientos permeables para la fauna para cualquier clasificación y categoría de suelo.

El cerramiento no debe impedir la circulación de la fauna “silvestre no cinegética” (art. 65.3.f de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre), en consideración a esta limitación se establece el siguiente condicionado:

- Deberán instalarse pasos tipo gatera como mínimo cada 50 metros, existiendo obligatoriamente en todas las esquinas y en las intersecciones del vallado con grandes piedras o roquedos. Las dimensiones mínimas de estos pasos serán de 628 cm<sup>2</sup> equivalente a un semicírculo de 20 cm de radio. Si la gatera se habilitara en malla tendrá 30x20 cm y estará a ras del suelo.
- No será necesaria la instalación de gateras, cuando el cerramiento o valla a instalar cumpla las características siguientes:
  - El área mínima de las retículas que la conforma es de 300 cm<sup>2</sup> al menos, en una dimensión mínima de uno de sus lados de 10 cm.
  - En las hileras situadas a 60 cm del borde inferior de la malla, las retículas deberán tener por lo menos un área de 600 cm<sup>2</sup>, con una dimensión mínima para sus lados de 20 cm.
- En las colindancias con carreteras y para evitar de atropellos de fauna, no será necesario que los cercados permitan el paso de la fauna silvestre. Se estima conveniente seguir las “prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales, 2ª edición, revisas y ampliada, de MAPAMA (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente), especialmente, las medidas para el escape de fauna que entran en las infraestructuras lineales.
- No se permite el asiento de la tela metálica sobre obra de fábrica o cualquier otro sistema de fijación permanente al suelo. No se permite la instalación de material textil ni materiales plásticos.
- La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro con diez centímetros (1,10 m.) de altura. El cerramiento de tela metálica tendrá una altura máxima de 2 metros.
- De conformidad a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad y la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid, no se permite la instalación de alambre de espino, vidrios, filos y puntas en las partes superiores ni inferiores de los cerramientos en zonas donde se pueda causar daños a especies silvestres.
- El cerramiento deberá dejar libres en su totalidad y permitir el paso por los siguientes corredores ecológicos:
  - Los caminos de uso público.
  - El dominio público pecuario.
  - El dominio público hidráulico. Las condiciones de permeabilidad del cerramiento son de aplicación en estos vallados en las zonas de servidumbre (una franja de 5 m. de anchura a ambos lados del mismo), además se considerará que las soluciones constructivas y materiales que se empleen en los cerramientos no interrumpan el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras. Deberán establecerse accesos practicables.

#### Artículo 113. Protección frente a tendidos eléctricos aéreos

1. En cualquier proyecto se debe considerar como primera alternativa el soterramiento de las líneas, sobre todo en SNUP y especialmente cuando atraviesen corredores migratorios, zonas de concentración de sobrevuelo de aves elementos del paisaje que siempre tienen función de

conectividad para las aves: ríos, humedales, collados de montaña, bosques isla, u otros enclaves de concentración de aves.

2. Si esto no fuera posible, la instalación de nuevas líneas deberá adaptarse, en la medida de lo posible al trazado de los corredores territoriales de las infraestructuras eléctricas definidos en la Estrategia de Corredores Territoriales de Infraestructuras elaborado por la Comunidad de Madrid. Se buscará crear formando pasillos de infraestructuras con otras existentes (otras líneas eléctricas, ferrocarril, carreteras, etc.). Especialmente las líneas de ferrocarril que cuentan con tendido eléctrico, colocando los apoyos en paralelos, y siempre que se a posible. los cables a la misma altura, que las líneas existentes. Con esta medida se pretende no incrementar los planos (en vertical y en longitudinal) donde las aves pueden encontrar cables con los que poder colisionar.
3. Las nuevas líneas, en caso de ser aéreas, contarán con medidas de prevención contra electrocución y colisión de avifauna en apoyos y vanos (respectivamente) debiendo cumplir los requisitos de la siguiente normativa y recomendación.
  - Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones para la protección de la avifauna.
  - Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
  - Recomendaciones técnicas para la corrección de los apoyos eléctricos del riesgo de electrocución de aves, para la adaptación de las líneas eléctricas al R.D. 1432/2008. Junio 2018 (o última publicada). Publicadas en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica.
4. Los proyectos de las líneas eléctricas en caso de ser aéreas deben valorar la utilización prioritaria de la cruceta cabeza de gato porque los cables de tierra y conductores van en dos planos frente a otro tipo de configuración (tresbolillo o cabeza prismática) que los cables van en cuatro planos creando mayores interferencias a la avifauna.
5. Para la instalación de líneas eléctricas soterrados o para cualquier otro proyecto que requiera la realización de zanjas, se primará en método de excavación sin zanja para cruzar los cauces sobre los ríos o arroyos.

## **Sección 8ª. Protección frente a la contaminación de suelos**

### **Artículo 114. Determinaciones**

Con carácter general en ámbitos urbanos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, o legislación que la sustituya.

Asimismo, con carácter general se estará a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

### Sección 9ª. Protección de los cauces, cursos de agua y zonas de protección hídrica e hidrológica

#### Artículo 115. Determinaciones

1. Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
2. El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.
3. Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, fuentes, arroyos, etc., deberá mantenerse en su estado actual.
4. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5'00 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
5. Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
6. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y modificado por Real Decreto 367/2010 de 26 de marzo.
7. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
8. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular

las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Particularmente, para el caso de las nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

9. Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
10. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
11. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

12. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
13. En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.
14. Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter

de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 de dicho Reglamento.

15. No obstante, la Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.
16. El solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
17. En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.
18. Se estará a lo dispuesto en la Resolución de 6 de febrero de 2019, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se declaran zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias.
19. Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.
20. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.
21. En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.
22. Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.
23. En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.
24. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, y para una mayor protección de la calidad de las aguas, se recomienda que las infraestructuras se proyecten con un factor de dilución de 1:10.
25. Deberán proyectarse obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia las depuradoras de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

26. La evacuación de los vertidos tratados en las instalaciones de depuración se realizará a través de estructuras en el punto de vertido que no supongan un obstáculo al normal desagüe del caudal circulante por el cauce receptor, ni un deterioro de sus taludes o márgenes y se realizará respetando las servidumbres legales establecidas en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
27. Se deberá elaborar un Plan Municipal Integral de Saneamiento y Depuración, a efectos de asegurar que no se produzcan vertidos incontrolados a cauces, que deberá contener al menos el siguiente contenido:
- Estudio detallado de las ampliaciones propuestas en las infraestructuras de saneamiento existentes.
  - Estudio de unificación de vertidos por zonas o subcuencas. En caso de que técnicamente no sea viable la conexión de los vertidos de las urbanizaciones a las infraestructuras generales de saneamiento, deberá darse una solución de saneamiento y depuración para el conjunto de cada urbanización.
  - Elaboración de propuestas de saneamiento y depuración por zonas o subcuencas, de forma que se eliminen las instalaciones de tratamiento que actualmente no son adecuadas, disponiendo nuevas plantas de depuración equipadas con sistemas que permitan alcanzar mejores rendimientos en el tratamiento de aguas residuales.
28. La reutilización de aguas residuales está regulada por el Real Decreto 1620/2007; de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Por tanto, para poder reutilizar las aguas residuales, deberá obtenerse la correspondiente autorización/concesión de reutilización, para lo cual deben disponerse de las instalaciones de tratamiento adicional que sean necesarias para adecuar la calidad del agua depurada al uso previsto.

### **Sección 10ª. Control de la calidad de las aguas subterráneas**

#### **Artículo 116. Determinaciones**

1. En orden a la protección de los recursos subterráneos, se cumplirán las determinaciones establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Aguas, por el Canal de Isabel II, y demás normativa en vigor.
2. En suelos sobre los que se desarrollen actividades agrarias y existan captaciones de agua subterránea, los propietarios tendrán la obligación de permitir y facilitar la toma de muestras de agua subterránea al personal autorizado de la Consejería de Medio Ambiente, para el control de la calidad de la misma.

## Sección 11ª. Protección del medio nocturno

### Artículo 117. Determinaciones

1. Corresponderá al Ayuntamiento de Ambiente el control del tipo de alumbrado instalado en las calles, así como la programación de su funcionamiento. Asimismo, deberá vigilar que no se instalen carteles luminosos en Suelo No Urbanizable de Protección.
2. En las nuevas actuaciones se estará a lo dispuesto como recomendaciones en la *Guía para la Reducción del resplandor lumínico Nocturno*, publicada por el Comité Español de Iluminación, y en el *Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la eficacia energética*, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.
3. Además, para proteger la fauna nocturna las luminarias exteriores se diseñarán y ubicarán de tal forma que se prevenga la contaminación lumínica que afecta a las especies de fauna. Es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:
  - Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.
  - No sobreiluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.
  - Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
  - Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.
  - Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el SNUP, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc).

## Sección 12ª. Protección frente al gas radón

### Artículo 118. Determinaciones

1. Todos los edificios deberán cumplir las condiciones de protección frente al gas radón recogidas en el Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya; para evitar la presencia de radón en el interior del edificio o reducirla a niveles admisibles, cumpliendo lo dispuesto en el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

2. El Proyecto de Ejecución incorporará las determinaciones recogidas en la sección HS6 "Protección frente a la exposición al radón" del Documento Básico de Salubridad, la cual es una trasposición parcial de la Directiva 2013/59/EURATOM del Consejo, de 5 de diciembre de 2013, por la que se establecen normas de seguridad básicas para la protección contra los peligros derivados de la exposición a radiaciones ionizantes. En la sección HS6 se establece el nivel nacional de referencia para las concentraciones de radón en recintos cerrados y se recogen las medidas reglamentarias para limitar la penetración del radón en los edificios en función del municipio donde se localicen, con el fin de limitar la exposición de las personas al gas radón, reduciendo así los riesgos asociados a la misma, ya que la exposición prolongada a altas concentraciones de radón es un factor de riesgo para el cáncer de pulmón
3. Se recomienda la implantación de un Plan específico de protección frente al gas radón a nivel municipal como una herramienta útil para implementar las determinaciones recogidas en la normativa de aplicación.
4. Los Proyectos de Edificación deberán adoptar las soluciones constructivas adecuadas para evitar la presencia del gas radón en el interior de los edificios o reducirla a niveles que no requieran medidas de intervención, principalmente en establecimientos públicos con población más vulnerable. A modo de referencia, pueden consultarse las recomendaciones y medidas de remediación y mitigación incluidas en la guía técnica "Protección frente a la inmisión de gas radón en edificios" publicada por el Consejo de Seguridad Nuclear (CSN), organismo competente en la materia.

### **Sección 13ª. Protección de la salud pública**

#### **Artículo 119. Determinaciones**

1. En la ejecución de las obras de los Planes urbanísticos se tendrá en cuenta la aplicación de las Mejores Técnicas Disponibles (MTD), con el fin de minimizar los impactos sobre la salud pública, prestando especial atención a los establecimientos con población vulnerable y a aquellas infraestructuras o instalaciones susceptibles de verse contaminadas durante dichos periodos, y que se hallen en el área de influencia.
2. De forma previa a la ejecución de las obras se deberá realizar un diagnóstico de situación y especificar las medidas de prevención y control que se pretendan adoptar para minimizar el riesgo de aparición y/o dispersión de plagas urbanas, siendo de especial importancia la implantación de las mismas dentro de Programa de Vigilancia y Control Vectorial del municipio.
3. El Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento deberá contemplar indicadores de vigilancia de plagas en el ámbito de los nuevos desarrollos, así como otras medidas relacionadas con la protección y el mantenimiento de cauces y márgenes fluviales, que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de mosquitos. Las medidas de vigilancia y control, deberán llevarse a cabo por empresa inscrita en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas (ROESB), conforme a la normativa vigente.

4. Los planes y proyectos de desarrollo de los nuevos sectores deberán definir medidas para la prevención y el control de plagas en su ámbito de actuación. En este aspecto se propone la instalación de dispositivos que impidan o dificulten la entrada de insectos voladores al interior de las edificaciones, como sistemas de doble puerta, mosquiteras, barreras de aire en las entradas, insectocutores (adhesivos o eléctricos),..., combinadas con la instalación de cajas nido para aves insectívoras y murciélagos en el exterior de las instalaciones, con eficacia demostrada en el control biológico de las plagas a medio plazo, o la aplicación de tratamientos biocidas periódicos.
5. En relación con el agua de consumo se tendrá en cuenta el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, registrando toda la información relativa a las zonas de abastecimiento y control de la calidad del agua de consumo humano en el "Sistema de Información Nacional de Agua de Consumo" (SINAC).
6. Los sistemas de riego por aspersión en medio urbano se encuentran sujetos a los requisitos y programas higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
7. En las futuras edificaciones de uso público se deberán implantar sistemas de gestión de la calidad del ambiente interior, para la prevención de riesgos sobre la salud de las personas en las instalaciones y edificios de uso público.
8. La climatización de los edificios y refrigeración de instalaciones mediante torres de refrigeración y condensadores evaporativos estará condicionada a su notificación a la Autoridad Sanitaria en un plazo máximo de 1 mes desde su puesta en funcionamiento.

### CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

#### Artículo 120. Definiciones

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de la Comunidad Autónoma, y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.
2. En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
3. La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en la asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.
4. Conforme a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran o colinden Vías Pecuarias deberán ser informados por la Consejería competente en materia de vías pecuarias.
5. Las propuestas de desafección de determinados tramos de las vías pecuarias que se proponen en el presente Plan General seguirán el procedimiento recogido en la legislación vigente en materia de vías pecuarias, garantizándose en todo caso la disposición de trazados alternativos para asegurar la continuidad de las vías pecuarias afectadas.

## CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

### Artículo 121. Catálogo

La protección del patrimonio edificado se articula mediante el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General, que relaciona los bienes inmuebles a proteger y las circunstancias que en cada uno concurren para su protección, así como la Normativa de Protección que les corresponde, y al que este documento de Normas Urbanísticas remite de forma íntegra en cuanto a la definición de las medidas de protección concreta del patrimonio histórico.

Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se recogen en el plano PO-07 del presente Plan General.

## CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

### Artículo 122. Definiciones

En este capítulo se regulan las medidas de protección específica para la superficie del término municipal de Ambiente perteneciente a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid y a la red de energía eléctrica y a la red de infraestructuras hidráulicas.

### Artículo 123. Red de carreteras de la Comunidad de Madrid

1. El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación para la red de carreteras de la Comunidad de Madrid serán las establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.
2. A continuación, se definen las diferentes zonas de afección de la red de carreteras autonómica, donde se establecen las distancias de protección de esta infraestructura, las citadas distancias se encuentran reflejadas gráficamente en los planos de información y ordenación.

- Zona de Dominio Público: Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de 8 metros en autopistas y autovías, y 3 metros en el resto de las carreteras, medidas horizontales y perpendiculares al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección de talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación, la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el suelo ocupado por los soportes de la estructura.

En los trámites de carreteras que discurran por suelo urbano consolidado, será de dominio público la franja de terreno existente hasta las alineaciones que fije el planeamiento. En caso de no existir alineaciones fijadas, la franja de dominio público será la establecida en el párrafo primero de este apartado.

- Zona de Protección: Con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establecerá una zona de protección a ambos márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en las carreteras integradas en la Red Principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de explanación.

En los tramos de carreteras que discurran por suelo que el planeamiento urbanístico clasifique como urbano, dicho planeamiento podrá establecer los límites de la zona de protección, que como mínimo será coincidente con la zona de dominio público.

No se dispondrá suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la zona de protección de carreteras de titularidad autonómica. No obstante, las zonas verdes o espacios libres previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana colindantes al tramo urbano de la carretera M-215 en

el núcleo de Ambite se han calificado como tal teniendo en cuenta la cesión prevista de la travesía de dicha carretera al Ayuntamiento de Ambite.

3. Los accesos y conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante Proyectos de Construcción específicos completos, que serán remitidos a la Dirección General para su informe, y estarán redactados por técnicos competentes.

Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención del suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos que correspondan.

4. Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Explotación de Carreteras.

#### Artículo 124. Redes de Energía Eléctrica

1. La red de energía eléctrica es objeto de regulación específica mediante el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC – RAT 01 a 23, y la Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico, el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, y demás legislación sectorial aplicable.
2. No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las siguientes distancias, medidas en metros, siendo U la tensión de la línea, en kV:
  - Para edificios, construcciones e instalaciones  $d = 3'30 + \frac{U}{100} \geq 5$  metros
  - Para árboles y masas arbóreas  $d = 1'50 + \frac{U}{100} \geq 2$  metros
3. En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias, se tendrá en cuenta la situación relativa más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate.
4. Sin perjuicio de lo legislado, se procurará que las líneas eléctricas de alta tensión no atraviesen los núcleos de población y, si lo hacen, que transcurran subterráneas. El tendido de las líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros del eje de las mismas.
5. Para el desvío de tendidos eléctricos a suelo no urbanizable, debe indicarse que dicha circunstancia se realizará cuando no exista otra alternativa técnicamente posible. Además, deberá someterse a un estudio de trazado alternativo o de mínimo impacto y eventualmente deberá acompañarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

6. En los nuevos desarrollos urbanísticos será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación se realicen en subterráneo, en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos.

Asimismo, en el proyecto de urbanización correspondiente se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.

Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

7. Las líneas aéreas existentes que no se encuentren en la red de pasillos existentes o de nueva creación, se irán trasladando a dichos pasillos o se pasarán a subterráneas, siguiendo un plan de etapas a establecer por las Administraciones competentes, oídos los titulares de las líneas.
8. Para el desarrollo, gestión y ejecución de los nuevos desarrollos se suscribirán los convenios necesarios entre las Administraciones competentes y los titulares de las líneas, que contemplen la responsabilidad y compromiso financieros que a cada una de las partes le corresponde en dichas actuaciones.
9. Se dará prioridad a aquellas líneas que por su elevada tensión, potencia transportada y ubicación de edificaciones en su zona de influencia lo requieran.

## TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 125. Alcance y ámbitos de aplicación

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafadas en los planos de clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección.

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan General las protecciones específicas derivadas de las distintas legislaciones sectoriales y, por tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones, estableciendo protecciones generales en este suelo, así como particulares respecto a las reguladas con carácter general en el capítulo de Normas Generales de Protección.

### Artículo 126. Categorías

1. A los efectos de aplicación de su regulación diferenciada, en el suelo no urbanizable de protección el Plan General establece las siguientes categorías:
  - a). **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)**: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado a) del artículo 16 de la L.S.C.M.
  - b). **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que, sin estar afectados por ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación, el planeamiento urbanístico municipal considera preservar por ostentar valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos ambientales, agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales, son susceptibles de ser protegidos, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 16 de la L.S.C.M.
2. Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), el Plan General establece las siguientes subcategorías:
  - **SNUP-E de Carreteras**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las carreteras M-215, M-204 y M-219.
  - **SNUP-E Cauces y riberas**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los cauces y riberas que discurren por el municipio.
  - **SNUP-E de Vías Pecuarias**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
  - **SNUP-E de Montes Preservados**: incluye los terrenos del suelo no urbanizable afectados por preservación de montes.

- **SNUP-E ZEC:** incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección incluidos en la Zona de Especial Conservación de Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid recogida en la Red Natura 2000.
  - **SNUP-E Cultural:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos.
3. Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P), el Plan General establece las siguientes subcategorías:
- **SNUP-P Agrícola:** incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección destacados por su interés agrícola.
  - **SNUP-P Paisajístico:** incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección destacados por su interés paisajístico.
4. A modo de resumen, se adjunta el siguiente cuadro con las categorías y subcategorías establecidas por el Plan General dentro del Suelo No Urbanizable de Protección:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	
<b>SUELO NO URBANIZABLE (SNUP)**</b>	<b>ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)</b>	<b>CARRETERAS</b>
		<b>CAUCES Y RIBERAS</b>
		<b>VÍAS PECUARIAS*</b>
		<b>MONTES PRESERVADOS</b>
		<b>ZEC</b>
		<b>CULTURAL</b>
	<b>PRESERVADO (SNUP-P)</b>	<b>AGRÍCOLA</b>
		<b>PAISAJÍSTICO</b>

**Artículo 127. Régimen regulatorio**

La regulación del Suelo No Urbanizable de Protección se lleva a cabo mediante el establecimiento de dos niveles de determinaciones:

- Unas determinaciones generales que son aplicables a todo el Suelo No Urbanizable de Protección en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en cada una de las legislaciones específicas de protección especial.
- Unas determinaciones particulares propias de cada categoría de suelo y que, como se desprende del párrafo anterior, pueden imponer restricciones, de forma que parte de las determinaciones generales no sean de aplicación en base a exigencias del valor que se pretende proteger o de la legislación específica por la que se protege el suelo, y que el presente Plan General remite de forma completa a las respectivas determinaciones establecidas por la legislación sectorial que motiva la protección.

En atención a las circunstancias propias, aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección que cuenten con más de una categoría deben aplicarse de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

## CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

### Artículo 128. Actuaciones

En Suelo No Urbanizable de Protección pueden realizarse las siguientes actuaciones:

#### 1. Sujetas únicamente a licencia previa.

- a. Parcelaciones rústicas. En Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que habrán de ajustarse en todo caso a lo dispuesto en la legislación sectorial.

Se seguirán términos establecidos en el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid. y por la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía.

La parcelación del terreno forestal, en cualquier clase de suelo, debe cumplir el artículo 45 y la disposición transitoria quinta de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa conforme a lo dispuesto en el la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá previo informe y vinculante en caso de ser desfavorable de la Consejería competente en materia de Agricultura.

Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables de Protección, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas tal como dispone la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2'00 metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto,

con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
- Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo.
- Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano competente que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

- b. Vallados y cierre de fincas. Los vallados y cierre de fincas en el Suelo No Urbanizable de Protección están sujetos exclusivamente a licencia municipal.

No obstante, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, cuando la parcela colinde con vía pecuaria, su vallado precisa la delimitación de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.

Las características que deben tener los cerramientos permeables para la fauna para cualquier clasificación y categoría de suelo, serán las fijadas en la sección denominada *Protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna* de la *Protección del medio ambiente* del presente documento.

- c. Construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales. Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, en el Suelo No Urbanizable de Protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos y locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

Se separarán 4 metros de los linderos de los caminos y fincas colindantes. No se edificará a menos de 250 metros de ninguna otra edificación. La altura máxima será de 4,50 metros, salvo requerimientos funcionales de la instalación.

Para su autorización se deberá justificar:

- La necesidad de su localización precisamente en los terrenos correspondientes, dejando suficiente y convincentemente razonada la no desnaturalización de la aptitud del suelo para servir a los valores que motivaron su protección.
- La constricción de su diseño a lo estrictamente indispensable para la implantación y desarrollo del uso según las características legalmente impuestas a este por su legislación específica, eligiendo la solución de diseño, que siendo conforme con las expresadas características, menor impacto produzca al suelo afectado.
- La aprobación del correspondiente proyecto conforme a la legislación específicamente aplicable y su tramitación ulterior, a efectos urbanísticos de acuerdo a la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.
- Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente.

d. Actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección que requieran calificación urbanística. En el Suelo No Urbanizable de Protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico.

2. **Actividades permitidas.** De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las mayores limitaciones que se establecen en la legislación sectorial específica y en las condiciones específicas establecidas para cada categoría, podrá ser calificado, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en la propia Ley, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquier de los objetos siguientes:

- a. Actividades de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogo, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.
- b. Actividades de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.
- c. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

- d. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
  - e. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.
  - f. La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
  - g. El tratamiento y valorización de residuos orgánicos, vegetales o de biomasa forestal.
3. Para la ejecución de este tipo de actividades permitidas, se estima conveniente un estudio, realizado por técnico competente, con detalle a escala de proyecto de construcción y usos a realizar; especificando las posibles interacciones negativas con las especies protegidas, con los hábitats de interés comunitario y con los espacios protegidos por cualquier legislación; detallando las medidas que se proponen para eliminar o minimizar esas posibles afecciones.
4. **Actividades prohibidas.** En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente no prohibidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico. Se consideran como prohibidas aquellas actividades no contempladas como permitidas en el presente documento.

#### Artículo 129. Dotación mínima de las parcelas

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, además de obtener la calificación urbanística, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

#### Artículo 130. Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera cinegética o análoga en Suelo No Urbanizable de Protección. Para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan la condición de parcela mínima de cultivo en los términos establecidos por el artículo 2 del Decreto 65/1989, de Unidades Mínimas de Cultivo, de la Comunidad de Madrid.

Para el uso accesorio de vivienda, será de aplicación entre otros los artículos 12 y artículos 13 del el Decreto 65/1989 y la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía además de la legislación de la afección ambiental presente en el territorio.

Cuando las construcciones o instalaciones tengan destino exclusivamente agrícola, ganadero o forestal, sin presentar vivienda anexa u otro uso añadido, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aun disponiendo la finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo,

se vinculen otras fincas del mismo propietario a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo, debiendo ostentar todas ellas la misma categoría agraria de regadío, secano o monte.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una unidad orgánica de explotación. Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

Con carácter subsidiario de las que se puedan establecer en la calificación urbanística, se señalan las siguientes condiciones formales y de volumen:

1º Casetas para almacenamiento de aperos:

- Se separarán 20 metros del eje de los caminos y 6 metros de los linderos de las fincas colindantes.
- Su superficie no superará los 20 m<sup>2</sup> o, en caso de explotaciones colectivas, 20 m<sup>2</sup> por usuario, con un máximo absoluto de 100 m<sup>2</sup>.
- La altura máxima total será de 4'50 metros.

2º Establos y criaderos de animales:

- Estarán separados del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado una distancia mínima de 2.000 metros.
- En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la finca.
- Se separarán un mínimo de 15 metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a 500 metros.
- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 4,50 metros y la máxima total de 6 metros, desarrollados en una sola planta.
- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

La realización de las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este epígrafe y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estén sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1º La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística, así como de licencia urbanística municipal.  
  
La calificación determinará exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización.  
  
Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos fijarán la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.
- 2º La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente plan de restauración y programa de forestación.
- 3º Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente.
- 4º Los purines y estiércoles solo podrán verterse en el terreno si cumplen con la legislación vigente de aplicación de estos productos y la legislación sectorial que regule el terreno donde se vierte.
- 5º Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos fijarán, las medidas para la conservación de la cubierta vegetal, de la fauna silvestre y de los recursos naturales.
- 6º De acuerdo con la ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid se establecerán las condiciones para la compensación por pérdida de uso forestal.

2. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. La superficie mínima será la funcionalmente indispensable.

No se podrá levantar ninguna construcción en las parcelas de dimensión menores de 5.000 m<sup>2</sup>. En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la finca. La altura máxima de la edificación será de 6,50 metros al alero, desarrollados en un máximo de 2 plantas.

La edificabilidad máxima será de 0'10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificados.

Se cumplirán la regulación sectorial y municipal aplicable para cada uso. Las condiciones para su autorización serán:

- 1º La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística.
- 2º La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad.
- 3º Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente.

3. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades. Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será superior a 10 metros. En ningún caso ocuparán una superficie superior al 30% de la finca. La edificabilidad máxima será de 0'07 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. La altura máxima total de la edificación será de 12 metros al alero, desarrollados en un máximo de 2 plantas.

Las condiciones para su autorización serán:

- 1º La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística.
  - 2º La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad.
  - 3º Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente.
  - 4º A partir de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, se establece la capacidad de los ayuntamientos para autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural las construcciones e instalaciones con los usos y actividades permitidas, previa comprobación de la calificación.
4. Obras de carácter provisional, que deberán seguir los criterios de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que habrán de ser demolidos cuando lo acordare el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.
5. Respecto la construcción, reforma, ampliación o conservación de las redes de servicios que, según la legislación vigente, no es preciso someter a evaluación de impacto ambiental u obtener licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas; en caso de que estos servicios se localicen sobre dominio público forestal, en el ámbito de la ZEC o sobre HICs es necesario que se considere:
- Las redes que se localicen en dominio público forestal deben contar en informe favorable del órgano autonómico responsable de su gestión tal y como establece el artículo 13 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.
  - En el resto de los casos (en el ámbito de la ZEC o sobre HICs) requerirán de la autorización de la Administración competente en la gestión de los mismos.

### Artículo 131. Actuaciones sobre edificaciones existentes

Las actuaciones admisibles en las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de Aprobación Inicial del Plan General, estarán en función de la situación en que se encuentre en relación a las determinaciones del mismo:

1. Las edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, en aplicación de la presente Normativa, en donde, con las condiciones y limitaciones en ésta impuestas, será posible cualquier actuación de las señaladas en epígrafes anteriores, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.
2. Edificaciones que, una vez aprobado definitivamente el Plan General, queden fuera de ordenación, pero no atentan contra los valores que justifican la protección, se mantendrán durante el periodo de vida útil de las mismas, autorizando el cambio de actividad hacia otra de las permitidas en la categoría de suelo en que se sitúen siempre que la permanencia de la edificación no se oponga al valor que se pretende proteger. Esta autorización requerirá la aprobación, previa solicitud, de los organismos competentes, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma.
3. Edificaciones incompatibles con la protección de los valores que justifican la categorización, deberán ser objeto de un Plan Especial de Recuperación del Medio, que programe su erradicación y traslado, en su caso, a zonas en que el uso sea compatible.

### Artículo 132. Otras condiciones

1. Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia de los Servicios Técnicos Municipales o de la Comisión de Urbanismo de Madrid, solicitar del promotor previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

2. En las construcciones e instalaciones existentes, o en las que, en aplicación de las presentes Determinaciones, pudiesen edificarse y que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.
3. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida.

4. Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas, con el fin de una incidencia mínima sobre su entorno:
  - El material de cubrimiento se elegirá entre la teja de color natural o placas con tratamiento de colores tierras u ocres.
  - Los materiales de paramentos verticales deberán resolverse con piedra natural, ladrillo no vitrificado o enfoscados pintados en colores tierras y ocres, permitiéndose asimismo materiales tales como tapial o adobes.
  - Las carpinteras y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respecto al entorno en donde se implante, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales.
5. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones, procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean de las propias de la zona.
6. Los cerramientos de las parcelas serán preferiblemente vegetales, o bien mixtas en el mismo o en distinto plano.
7. En relación a los cerramientos permeables para la fauna, se atenderá a lo dispuesto en la sección denominada Protección y conservación de especies protegidas de flora y fauna de las presentes Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES PARTICULARES PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

#### Artículo 133. SNUP-E Carreteras

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Carreteras será la establecida en la siguiente legislación sectorial:  
  
Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y el Reglamento de la Ley de Carreteras de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo, para las carreteras de titularidad autonómica. Asimismo, en materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
2. Asimismo, serán de aplicación las condiciones de protección para las infraestructuras de carreteras contenidas en el Capítulo 5 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.
3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

#### Artículo 134. SNUP-E Cauces y Riberas

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección "Cauces y Riberas" (SNUP-CR) será la establecida en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
2. Serán de aplicación las condiciones de protección para los cauces contenidas en el Capítulo 2 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.
3. En cumplimiento de la Ley de Aguas, se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:
  - Zona de Servidumbre: Banda de 5 m de anchura a partir del DPH a la que están sometidas las márgenes de los cauces.
  - Zona de Policía: franja de 100 m. a partir del DPH en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.Toda actuación que se realice en dichas zonas de protección (Servidumbre y Policía) deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
4. Condiciones generales de uso: Solo se admitirá la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, respetando los objetivos de protección, tuviesen las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
  - b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos inevitables en dicho espacio.
  - c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.
5. Condiciones particulares:
- a) Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de residuos de procesos de lixiviación.
  - b) Los efluentes producidos por los tratamientos de depuración se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el Organismo de la cuenca correspondiente. Siempre que sea posible se procurará integrar el vertido en el sistema general de saneamiento del municipio.
  - c) Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, las perturbaciones a la fauna y la puesta en cultivo de nuevos terrenos en cuanto afecte a la vegetación rupícola existente.
6. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

#### Artículo 135. SNUP-E Vías Pecuarias

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección "Vías Pecuarias" (SNUP-VP) será la establecida en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
2. Serán de aplicación las condiciones de protección para las vías pecuarias, contenidas en el Capítulo 3 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas, así como las determinaciones del artículo correspondiente al régimen de las infraestructuras de Vías Pecuarias recogido en el Capítulo 4 del Título II.
2. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

**Artículo 136. SNUP-E Montes Preservados**

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Montes será la establecida para los Montes Preservados en la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
2. Esta categoría incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes Preservados existentes en el término municipal, afectos a la Ley 16/1995 de 4 de mayo. Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Dicha ley declara Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castaño, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid, definidas en el Anexo Cartográfico de la misma.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995 de 4 de mayo, no se consideran Montes preservados, definidos como tales en el artículo 20 de dicha Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encontrasen clasificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal, así como aquellos otros que aun estando clasificados como suelo no urbanizable tuvieran concedida, en dicha fecha, autorización por la Comunidad de Madrid, para la implantación de uso y actividades al amparo de los establecido en el artículo 16.3.2ª del texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

3. En relación con la preceptiva protección de las aves será de aplicación el Decreto 40/1998 de 5 de Marzo, por el que se establecen normas técnicas en las instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna, en las áreas del territorio municipal calificadas como "Montes Preservados", según la definición como tales, señalada en el Artículo 20 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid (a resultas, no obstante, de lo dispuesto en la Disposición Transitoria décima de la citada Ley).
4. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

**Artículo 137. SNUP-E- ZEC**

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para los suelos afectados por la delimitación de la Zona de Especial Conservación de Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid (ES3110006) se regirá por lo establecido en las disposiciones legales vigentes para los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 de la Comunidad de Madrid, concretamente a lo establecido en el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Vegas, Cuestas y Páramos del sureste de Madrid" y se aprueba su plan de gestión.
2. El objetivo de la protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene.

3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

#### Artículo 138. SNUP-E Cultural

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección "Cultural" (SNUP-CU) será la establecida en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
2. En relación al patrimonio arqueológico, serán de aplicación las condiciones de protección arqueológica contenidas en el Capítulo 4 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas, así como la normativa de protección del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se tramitará de forma independiente al presente Plan General de Ordenación Urbana. Las presentes Normas Urbanísticas remiten de forma íntegra a dicho Catálogo en cuanto a la definición de las medidas de protección concreta del patrimonio histórico.
3. Los usos permitidos en esta categoría serán exclusivamente los de equipamiento cultural e investigación y siempre compatibles con la conservación de los bienes culturales. Se prohíben expresamente aquellos usos que supongan grandes movimientos de tierra (como las explotaciones al aire libre), así como los vertidos de escombros, basuras, etc., en las áreas señaladas, evitándose cualquier cambio de uso incompatible con la conservación de los bienes culturales, de acuerdo con los criterios de la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.
4. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

#### Artículo 139. SNUP-P-Agrícola

1. Se corresponde con aquellos espacios no afectados por legislación sectorial pero que se analizan con alto valor por sus condiciones agrícolas y ganaderas.
2. El objetivo de la protección es el mantenimiento de las condiciones agroganaderas de estos suelos, por lo que se prestará especial atención al cumplimiento de las condiciones de parcelación, vallado y edificación establecidas para el Suelo No Urbanizable de Protección en las presentes normas, especialmente en lo que se refiere a la unidad mínima de cultivo.
3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a lo dispuesto en este artículo.
4. En el entorno de la Vega del Tajuña, la instalación de edificaciones extensivas vinculadas a la explotación agroganadera, tales como granjas, establos, invernaderos... se consideran usos excepcionales, cuya necesidad deberá ser justificada por el promotor, y estará condicionada a procedimiento de calificación urbanística.

**Artículo 140. SNUP-P-Paisajístico**

1. Se corresponde con áreas de elevada importancia ecológica, e incluye espacios arbolados y terrenos de monte no regulados expresamente por el régimen general de la ley 16/1995, así como áreas en posición topográfica dominante o de fragilidad que por sus especiales valores medioambientales deben ser objeto de protección
2. El objetivo de la protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, así como su mejora o preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.
3. En los espacios forestales, serán de aplicación las determinaciones de la ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en todos los terrenos de monte incluidos en el régimen general de la misma.
4. Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística e incluirán un estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio. El proyecto incluirá, igualmente, las medidas correctoras que garanticen los posibles efectos o impactos de la actuación. La ejecución de construcciones o instalaciones permitidas garantizarán la no afección a las masas arboladas existentes. Las instalaciones deberán asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.
5. En relación a la regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Paisajístico, excepcionalmente previa calificación urbanística, podrán implantarse las construcciones e instalaciones señaladas en el apartado 3 del artículo 29 de la L.S.C.M. con las letras a), c) y d) y que se transcriben a continuación:
  - Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.
  - Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
  - Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
6. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a lo dispuesto en este artículo.