

**DAGANZO**  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

**\***

**MEMORIA NORMAS Y FICHERO**

**MAYO 1996**  
**ESTUDIO NUMANCIA 27 S.L.**

**\***



## **INDICE**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE DAGANZO**





## INDICE

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| MEMORIA                                                                | 1  |
| 1. ANTECEDENTES, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD                            | 2  |
| 2. BASES DE PARTIDA. SITUACION ACTUAL                                  | 2  |
| 2.1 SITUACION ACTUAL                                                   | 2  |
| ENCUADRE REGIONAL                                                      | 2  |
| EL MUNICIPIO                                                           | 2  |
| EL NUCLEO URBANO                                                       | 2  |
| POBLACION                                                              | 3  |
| USOS DEL SUELO                                                         | 4  |
| EQUIPAMIENTOS                                                          | 4  |
| INFRAESTRUCTURAS                                                       | 4  |
| 2.2 EL AVANCE Y LA PARTICIPACION PUBLICA                               | 5  |
| 2.3 APROBACION INICIAL DEL DOCUMENTO DE NORMAS Y EXPOSICION AL PUBLICO | 6  |
| 3. CRITERIOS DE ORDENACION, FINES Y OBJETIVOS                          | 6  |
| 4. LA ORDENACION PROPUESTA                                             | 8  |
| 4.1. CLASIFICACION DEL SUELO                                           | 8  |
| 4.2. SUELO URBANO                                                      | 8  |
| 4.3. SUELO APTO PARA URBANIZAR                                         | 10 |
| 4.4. SUELO NO URBANIZABLE                                              | 11 |
| 4.4.1. AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN: USO EXCLUSIVO AGRICOLA     | 11 |
| 4.5. EL MODELO TERRITORIAL Y CRECIMIENTO PREVISTO                      | 12 |
| CUADRO DE CRECIMIENTO DE POBLACION                                     | 13 |
| DIMENSIONAMIENTO DE SUELO VACANTE                                      | 14 |
| 5. GESTION DEL PLAN                                                    | 15 |

|                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| NORMAS GENERALES                                                                                                    | 16 |
| 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL                                                                                | 17 |
| 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS                                                                            | 18 |
| 1.2. AMBITO TERRITORIAL                                                                                             | 18 |
| 1.3. VIGENCIA                                                                                                       | 18 |
| 1.4. EFECTOS DE LA APROBACION                                                                                       | 18 |
| 1.5. REVISIONES DE LAS NORMAS                                                                                       | 19 |
| 1.6. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS                                                                             | 19 |
| 1.6.1. MODIFICACION DE LAS NORMAS EN LAS AREAS DELIMITADAS DE SUELO<br>NO URBANIZABLE COMUN: USO EXCLUSIVO AGRICOLA | 20 |
| 1.7. SUSPENSION DE LAS NORMAS                                                                                       | 20 |
| 1.8. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA                                                                           | 20 |
| 1.9. CONTENIDO DOCUMENTAL                                                                                           | 20 |
| 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO                                                                                    | 22 |
| 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO                                                                                        | 23 |
| 2.1.1. SUELO URBANO                                                                                                 | 23 |
| 2.1.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR                                                                                    | 23 |
| 2.1.3. SUELO NO URBANIZABLE                                                                                         | 23 |
| 2.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL                                                         | 24 |
| 2.3. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES                                                    | 24 |
| 2.4. DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS                                                                 | 24 |
| 3. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO                                                                 | 25 |
| 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO                                                         | 26 |
| 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS                                                                                    | 26 |
| 3.2.1. OBJETO                                                                                                       | 26 |
| 3.2.2. TIPOS                                                                                                        | 26 |
| 3.2.3. PLANES ESPECIALES                                                                                            | 27 |
| 3.2.4. PLANES PARCIALES                                                                                             | 29 |
| 3.2.5. ESTUDIOS DE DETALLE                                                                                          | 30 |
| 3.2.6. PROYECTOS DE URBANIZACION                                                                                    | 31 |
| 3.2.7. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS                                                                                | 32 |
| 3.2.8. PROYECTOS DE REPARCELACION                                                                                   | 32 |
| 3.2.9. PROYECTOS DE COMPENSACION                                                                                    | 32 |
| 3.2.10. PROYECTOS DE EXPROPIACION                                                                                   | 33 |
| 3.2.11. PROYECTOS DE PARCELACION                                                                                    | 33 |
| 3.2.12. PROYECTOS DE EDIFICACION                                                                                    | 33 |
| 3.2.13. CLASIFICACION DE LAS OBRAS DE EDIFICACION                                                                   | 34 |
| 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NNSS                                                               | 36 |
| 3.3.1. AMBITOS DE ACTUACION                                                                                         | 36 |
| 3.3.2. DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACION                                                                       | 36 |
| 3.3.3. CESIONES OBLIGATORIAS                                                                                        | 42 |
| 3.3.4. COSTES DE URBANIZACION                                                                                       | 42 |

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.3.5. CONSERVACION DE LA URBANIZACION                                 | 44 |
| 3.3.6. DERECHO A EDIFICAR                                              | 44 |
| 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION                  | 46 |
| 3.4.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA                                        | 46 |
| 3.4.2. REGIMEN GENERAL                                                 | 46 |
| 3.4.3. PROCEDIMIENTO                                                   | 46 |
| 3.4.4. AUTORIZACIONES CONCURRENTES                                     | 48 |
| 3.4.5. CADUCIDAD Y PRORROGA                                            | 48 |
| 3.4.6. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION Y CAMBIO DE USO                   | 49 |
| 3.4.7. CEDULA URBANISTICA Y ALINEACION OFICIAL                         | 49 |
| 3.4.8. ORDENES DE EJECUCION                                            | 50 |
| 3.4.9. DECLARACION DE ESTADO RUINOSO                                   | 50 |
| 3.4.10. OBRA MENOR                                                     | 51 |
| 4. NORMAS GENERALES DEL USO Y LA EDIFICACION                           | 54 |
| 4.1. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION                                     | 55 |
| 4.2. USOS                                                              | 55 |
| 4.2.1. DEFINICIONES                                                    | 55 |
| 4.2.2. CLASIFICACION DE USOS                                           | 55 |
| 4.3. CONFORT Y SEGURIDAD                                               | 59 |
| 4.3.1. CONDICIONES GENERALES                                           | 59 |
| 4.3.2. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL                                 | 63 |
| 4.3.3. CONDICIONES DEL USO ECONOMICO                                   | 66 |
| 4.3.4. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL                                  | 76 |
| 4.4. DEFINICIONES VOLUMETRICAS                                         | 78 |
| 4.4.1. PARAMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA                             | 78 |
| 4.4.2. PARAMETROS DE POSICION DE LA EDIFICACION                        | 78 |
| 4.4.3. PARAMETROS DE OCUPACION                                         | 80 |
| 4.4.4. PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO                                   | 80 |
| 4.4.5. PARAMETROS DE FORMA                                             | 81 |
| 4.5. CONDICIONES ESTETICAS                                             | 84 |
| 4.5.1. AMBITO DE APLICACION                                            | 84 |
| 4.5.2. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION                                    | 84 |
| 4.5.3. DE LOS MATERIALES                                               | 85 |
| 4.5.4. ELEMENTOS DE LA EDIFICACION                                     | 85 |
| 4.5.5. EDIFICIOS SINGULARES                                            | 89 |
| 4.6. CONDICIONES ESTETICAS DE LA ZONA DE ORDENACION N° 1 CASCO ANTIGUO | 90 |
| 5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION                                    | 91 |
| 5.1. GENERALIDADES                                                     | 92 |
| 5.1.1. OBJETO                                                          | 92 |
| 5.1.2. AMBITO DE APLICACION                                            | 92 |

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| 5.1.3. GRADO DE URBANIZACION                    | 92  |
| 5.1.4. PROYECTOS DE URBANIZACION                | 92  |
| 5.2. RED VIARIA                                 | 93  |
| 5.2.1. TRAZADO VIARIO                           | 93  |
| 5.2.2. PAVIMENTACION                            | 94  |
| 5.2.3. DIMENSIONADO DEL FIRME                   | 94  |
| 5.3. ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES       | 95  |
| 5.3.1. ZONAS VERDES                             | 95  |
| 5.3.2. ESPACIOS INTERBLOQUES                    | 95  |
| 5.3.3. ITINERARIOS PEATONALES                   | 96  |
| 5.4. ILUMINACION                                | 96  |
| 5.4.1. CRITERIOS DE DISEÑO                      | 96  |
| 5.4.2. REQUERIMIENTOS LUMINOTECNICOS            | 96  |
| 5.4.3. GEOMETRIA DE LA INSTALACION              | 97  |
| 5.4.4. COMPONENTES DE LA INSTALACION            | 98  |
| 5.5. JARDINERIA Y MOBILIARIO                    | 99  |
| 5.5.1. CRITERIOS GENERALES                      | 99  |
| 5.5.2. ARBOLADO                                 | 99  |
| 5.5.3. ARBUSTOS Y PLANTAS TAPIZANTES            | 99  |
| 5.5.4. MOBILIARIO URBANO                        | 99  |
| 5.6. INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA                 | 100 |
| 5.6.1. ABASTECIMIENTO                           | 100 |
| 5.6.2. DISPOSICION                              | 101 |
| 5.6.3. RED DE RIEGO                             | 102 |
| 5.6.4. PROTECCION CONTRA INCENDIOS              | 102 |
| 5.6.5. ALCANTARILLADO                           | 102 |
| 5.6.6. DEPURACION                               | 104 |
| 5.7. INFRAESTRUCTURA ELECTRICA                  | 104 |
| 5.7.1. CONEXIONES                               | 104 |
| 5.7.2. CALCULO                                  | 104 |
| 5.7.3. DISPOSICION DEL TENDIDO DE MEDIA TENSION | 104 |
| 5.7.4. CENTROS DE TRANSFORMACION                | 104 |
| 5.7.5. DISPOSICION DEL TENDIDO DE BAJA TENSION  | 104 |
| 5.7.6. NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO          | 105 |
| 5.8. TELEFONIA Y OTROS SERVICIOS                | 105 |
| 5.8.1. TELEFONIA                                | 105 |
| 5.8.2. OTROS SERVICIOS                          | 105 |
| ANEXO URBANIZACION SECCION TIPO VIARIO          | 106 |



|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO URBANIZABLE                              | 107 |
| 6.1. CONDICIONES GENERALES                                                    | 108 |
| 6.1.1. OBJETO                                                                 | 108 |
| 6.1.2. CARACTER DE LAS LIMITACIONES                                           | 108 |
| 6.1.3. AMBITO DE APLICACION                                                   | 108 |
| 6.1.4. CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE                                     | 108 |
| 6.2. USOS                                                                     | 109 |
| 6.2.1. CATEGORIAS DE USOS                                                     | 109 |
| 6.2.2. USOS CARACTERISTICOS                                                   | 109 |
| 6.2.3. USOS COMPATIBLES                                                       | 109 |
| 6.2.4. USOS PROHIBIDOS                                                        | 110 |
| 6.3. PARCELACIONES                                                            | 111 |
| 6.3.1. CONCEPTO DE PARCELACION                                                | 111 |
| 6.3.2. PARCELACIONES O SEGREGACIONES RUSTICAS                                 | 111 |
| 6.4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES                                           | 111 |
| 6.4.1. OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS                       | 111 |
| 6.4.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE EXPLOTACIONES AGRARIAS                | 112 |
| 6.4.3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS | 113 |
| 6.4.4. ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES                             | 114 |
| 6.4.5. CONDICIONES DE VOLUMEN                                                 | 114 |
| 6.4.6. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS                                       | 116 |
| 6.4.7. CONDICIONES ESTETICAS                                                  | 117 |
| 6.5. NUCLEO DE POBLACION                                                      | 118 |
| 6.5.1. CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION                                        | 118 |
| 6.5.2. RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION                             | 118 |
| 6.6. DESARROLLO DE LAS NORMAS                                                 | 120 |
| 6.6.1. INSTRUMENTOS LEGALES                                                   | 120 |
| 6.6.2. DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES                                       | 120 |
| 6.7. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES URBANISTICAS                                  | 120 |
| 6.7.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL                                     | 120 |
| 6.7.2. ACTOS SUJETOS A AUTORIZACION URBANISTICA PREVIA                        | 120 |
| 6.7.3. CONDICIONES DE LA AUTORIZACION URBANISTICA                             | 121 |
| 6.7.4. EXIGENCIA DE PLANES ESPECIALES                                         | 122 |
| 6.7.5. EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES                     | 122 |
| 6.7.6. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS                                   | 123 |
| 6.7.7. CONDICIONES DE TRAMITACION                                             | 123 |
| 6.7.8. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION                      | 125 |
| 6.8. CONDICIONES PARA IMPLANTACION DE INFRAESTRUCTURAS                        | 126 |
| 6.8.1. DEL SISTEMA VIARIO                                                     | 126 |
| 6.8.2. DE LA INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA                                       | 127 |
| 6.8.3. DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA                                        | 128 |

|                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.8.4. DE LOS RESIDUOS SOLIDOS                                                                                              | 128 |
| 6.8.5. OTRAS INFRAESTRUCTURAS                                                                                               | 128 |
| 6.9. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION                                                                            | 128 |
| 6.9.1. SNUEP POR SU INTERES PAISAJISTICO                                                                                    | 128 |
| 6.9.2. SNUEP POR SU INTERES AGROPECUARIO                                                                                    | 129 |
| 6.9.3. SNUEP DE CAUCES FLUVIALES, ARROYOS Y VIAS PECUARIAS                                                                  | 129 |
| 6.10. PROTECCION DE ELEMENTOS                                                                                               | 129 |
| 6.10.1. DE LAS VIAS PECUARIAS                                                                                               | 129 |
| 6.10.2. DE LOS CAUCES PUBLICOS Y SUS MARGENES                                                                               | 130 |
| 6.10.3. DE LOS ECOSISTEMAS DE RIBERA                                                                                        | 131 |
| 6.10.4. DE LA VEGETACION AUTOCTONA                                                                                          | 131 |
| 6.10.5. DE LOS SISTEMAS ACUIFEROS                                                                                           | 131 |
| 6.10.6. DE LOS CAMINOS                                                                                                      | 132 |
| 6.10.7. DE LAS CARRETERAS                                                                                                   | 132 |
| 6.10.8. DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS                                                                                     | 132 |
| 6.10.9. DE LAS INSTALACIONES HIDRAULICAS                                                                                    | 133 |
| 6.10.10. NORMATIVA DE APLICACION GENERAL DE PROTECCION DE LA Z.E.P.A.<br>"ESTEPAS CEREALISTAS DE LOS RIOS HENARES Y JARAMA" | 133 |
| INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE                                                                         | 134 |
| 7. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO APTO PARA URBANIZAR                                                                       | 136 |
| 7.1. AMBITO DE APLICACION                                                                                                   | 137 |
| 7.2. DIVISION EN SECTORES                                                                                                   | 137 |
| 7.3. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. REGIMEN DEL SUELO                                                            | 137 |
| 7.3.1. SISTEMA DE ACTUACION                                                                                                 | 137 |
| 7.3.2. PLANES PARCIALES                                                                                                     | 137 |
| 7.3.3. POLIGONOS                                                                                                            | 137 |
| 7.3.4. EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS                                                                                        | 137 |
| 7.3.5. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACION                                                                                    | 138 |
| 7.3.6. DERECHO A EDIFICAR                                                                                                   | 138 |
| 7.3.7. EDIFICACIONES Y URBANIZACION SIMULTANEAS                                                                             | 138 |
| 7.3.8. EDIFICACIONES DEL SISTEMA GENERAL Y LOCAL                                                                            | 139 |
| 7.3.9. PARCELACION                                                                                                          | 139 |
| 7.3.10. ESTRUCTURA VIAL                                                                                                     | 139 |
| 7.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS                                                                                       | 140 |
| 7.5. FICHAS DE ORDENACION                                                                                                   | 140 |
| 8. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO                                                                                    | 141 |
| 8.1. AMBITO DE APLICACION                                                                                                   | 142 |
| 8.2. ZONAS DE ORDENACION                                                                                                    | 142 |
| 8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO                                                                                         | 142 |
| 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS                                                                                       | 142 |
| 8.5. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO                                                                                  | 143 |

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 9. NORMAS DE PROTECCION DE LA EDIFICACION                                             | 144 |
| 9.1. ORDENANZA DE CONSERVACION PERIODICA DE FACHADAS                                  | 145 |
| 9.2. ORDENANZA DE ELIMINACION Y ATENUACION DE IMPACTOS                                | 145 |
| 9.3. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO                                              | 145 |
| 9.3.1. ALCANCE Y CONTENIDO                                                            | 145 |
| FICHERO DE ZONAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO                                        | 146 |
| ZONA 1                                                                                | 147 |
| ZONA 2                                                                                | 148 |
| ZONA 3                                                                                | 149 |
| ZONA 4                                                                                | 150 |
| ZONA 5                                                                                | 151 |
| ZONA 6                                                                                | 152 |
| ZONA 7                                                                                | 153 |
| ZONA 8                                                                                | 154 |
| ZONA 9                                                                                | 155 |
| ZONA 10                                                                               | 156 |
| ZONA 11                                                                               | 157 |
| ZONA 12                                                                               | 158 |
| ZONA 13                                                                               | 159 |
| ZONA 15                                                                               | 160 |
| ZONA 17                                                                               | 161 |
| ZONA 18                                                                               | 162 |
| ZONA 19                                                                               | 163 |
| ZONA 20                                                                               | 164 |
| ZONA 21                                                                               | 165 |
| ZONA 22                                                                               | 166 |
| ZONA 23                                                                               | 167 |
| ZONA 24                                                                               | 168 |
| FICHERO DE ZONAS DE ORDENACION EN S.A.U.                                              | 169 |
| ZONA 14                                                                               | 170 |
| ZONA 16                                                                               | 171 |
| FICHERO DE ZONAS DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE                                | 172 |
| ZONA 25                                                                               | 173 |
| ZONA 26                                                                               | 174 |
| ZONA 27                                                                               | 175 |
| ZONA 28                                                                               | 176 |
| ANEXO FICHERO ZONAS DE ORDENACION S.U. FICHAS ZONAS 1 Y 9                             | 177 |
| ANEXO FICHERO ZONAS DE ORDENACION S.A.U. FICHAS ZONAS 14 Y 16                         | 178 |
| ANEXO FICHERO ZONAS DE ORDENACION S.N.U. FICHAS ZONAS 26 Y 27                         | 179 |
| ANEXO FICHERO ZONAS DE ORDENACION S.N.U. FICHAS ZONA 28 Y AREA USO EXCLUSIVO AGRICOLA | 180 |

## FICHERO DE GESTION

181

## SUELO URBANO

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 1  | 182 |
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 2  | 183 |
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 3  | 184 |
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 4  | 185 |
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 5  | 186 |
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 6  | 187 |
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 7  | 188 |
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 8  | 189 |
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 9  | 190 |
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 10 | 191 |
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 11 | 192 |
| UNIDAD DE EJECUCION N <sup>o</sup> 12 | 193 |

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| AREA DE GESTION CONDICIONADA A | 194 |
| AREA DE GESTION CONDICIONADA B | 195 |
| AREA DE GESTION CONDICIONADA C | 196 |
| AREA DE GESTION CONDICIONADA D | 197 |
| AREA DE GESTION CONDICIONADA E | 198 |
| AREA DE GESTION CONDICIONADA F | 199 |
| AREA DE GESTION CONDICIONADA G | 200 |
| AREA DE GESTION CONDICIONADA H | 201 |
| AREA DE GESTION CONDICIONADA I | 202 |

## SUELO APTO PARA URBANIZAR

|          |     |
|----------|-----|
| SECTOR 1 | 203 |
| SECTOR 2 | 204 |
| SECTOR 4 | 205 |
| SECTOR 5 | 206 |
| SECTOR 6 | 207 |
| SECTOR 7 | 208 |

\*



## **MEMORIA**



## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El Documento de NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO que se presenta para su Aprobación Provisional y posterior tramitación, constituye el instrumento de planeamiento y gestión urbanística del municipio que revisa el planeamiento existente (NNSS B.O.E.: 9 de julio de 1987), adaptándolo a las características del desarrollo real experimentado en este espacio de tiempo, y a las determinaciones del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992.

### 2. BASES DE PARTIDA.

#### 2.1 SITUACION ACTUAL.

**ENCUADRE REGIONAL:** El municipio de Daganzo se encuentra localizado en la subcomarca noroccidental del área con cabecera en Alcalá de Henares, municipio con el que limita.

Dentro de una "constelación" de municipios de entidad semejante (Ajalvir, Cobeña, Camarma), subsidiarios de Alcalá, Daganzo presenta una realidad urbanística dinámica, a pesar de las crisis económicas sucesivas y generales, y un coeficiente positivo frente a otros municipios, al no haberse deteriorado significativamente las señas propias de identidad, que conservan un alto grado de calidad urbana.

**EL MUNICIPIO:** De geomorfología variada aunque no abrupta, está recorrido en su límite oriental por el río Torote. En el centro un valle establece el eje norte-sur, por el que discurre el Arroyo Valseco y, en paralelo, la Cañada Real.

Dedicadas las tierras de labor en gran parte a cultivos de secano, existe una pequeña zona de regadío en la ribera del río Torote.

Las extensiones de secano, vegetaciones de ribera y contrapunto de colinas o lomas, constituyen la configuración paisajística del municipio.

**EL NUCLEO URBANO:** Daganzo de Arriba ha mantenido, hasta muy recientemente, su estructura urbana histórica, resumida en el casco antiguo conformado por dos ejes: las calles Mayor y Oriente, paralelas, y dos vías de cierre perimetral que le dan su aspecto almendrado.

A partir de aquí se ha producido el crecimiento reciente, inducido por los cambios socioeconómicos experimentados al cambiar la especialización económica, exclusivamente agraria, por el carácter industrial adquirido en los últimos años, como polígono satélite de la conurbación localizada sobre el corredor del Henares (Barajas, Coslada, San Fernando, Torrejón, Alcalá, Azuqueca, Guadalajara).

Por ello no existe transición correspondiente a un crecimiento urbanístico

continuado, sino que se da el salto, sin solución de continuidad, entre la villa histórica y la extensión moderna.

Esta extensión moderna, aunque impersonal (responde a una tipología standard propia de la cultura mimética metropolitana), conserva rasgos de orden urbano apreciables, lo que permite rentabilizar con un activo urbanísticamente importante, la calidad ambiental existente y, aún más, capitalizar la calidad de vida que potencialmente, y frente a municipios y localizaciones urbanísticas donde estas condiciones se han degradado de forma irreversible, puede generar la aplicación continuada de directrices apropiadas de planeamiento.

#### POBLACION:

| AÑO   | POBLACION DERECHO | CRECIMIENTO ABSOL. | INDICE CREC. ANUAL | PREVIS. NNSS VIGOR |
|-------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1.900 | 662               | -                  |                    |                    |
| 1.920 | 675               | 13                 |                    |                    |
| 1.940 | 679               | 4                  |                    |                    |
| 1.960 | 723               | 44                 |                    |                    |
| 1.970 | 770               | 47                 |                    |                    |
| 1.975 | 756               | -14                |                    |                    |
| 1.982 | 1.094             | 338                |                    |                    |
| 1.987 | 1.202             | 108                |                    | 1.302              |
| 1.988 | 1.304             | 102                | 8.4                | 1.346              |
| 1.989 | 1.404             | 100                | 7.6                | 1.392              |
| 1.990 | 1.539             | 135                | 9.6                | 1.439              |
| 1.991 | 1.627             | 88                 | 5.7                | 1.488              |
| 1.992 | 1.684             | 57                 | 3.5                | 1.539              |
| 1.993 | 1.814             | 130                | 7.1                | 1.591              |
| 1.994 | 1.950             | 136                |                    | 1.645              |

El crecimiento actual de Daganzo trasciende la tendencia histórica basada en el crecimiento vegetativo de la población agrícola, para asentarse sobre dos oportunidades de signo diverso y dependencia común de la dinámica exterior metropolitana: el asentamiento industrial propio, con la creación directa e indirecta de empleo, y la atracción, por razones de mejor calidad de vida, de residentes metropolitanos de poblaciones cercanas con problemas de densificación o degradación urbanas.

Estas razones de crecimiento, que en sí pueden suponer un incremento poblacional (o unas perspectivas de crecimiento) razonablemente altas, son también factores dinámicos de una gran fragilidad (como se ha comprobado con la última crisis económica 91-94), puesto que tanto el empleo industrial, y su problemática de sector de alta inestabilidad, como la calidad de vida, en su batalla permanente



con las expectativas más cicateras de la especulación inmobiliaria, exigen políticas urbanísticas esforzadas, coordinadas, armónicas y, en definitiva, consecuentes con el proyecto público del planeamiento municipal, de cara al objetivo de la ordenación territorial integral.

Queremos hacer notar la divergencia notable que se ha producido entre las previsiones de población que apuntaron los redactores del Documento de Normas Subsidiarias de 1987, hoy vigentes, y la realidad de la población de hecho en Daganzo. Contrastando los datos reflejados en el cuadro de población para los años 1990-94 que representan los momentos más espectaculares de la crisis actual, se observa cómo, contra natura socioeconómica, el incremento diferencial poblacional entre previsiones y realidades comienza con un saldo positivo de éstas en torno al 7 %, y se sitúa en la última anualidad en el 18.54 %, desvirtuando, evidentemente, el patrón de crecimiento adoptado por las NNSS en vigor.

Parece cierto que existe un atractivo urbanístico en Daganzo, que nosotros atribuimos a las causas ya enumeradas de mejores oportunidades de equipamiento y calidad de vida, que impulsa demográficamente el núcleo urbano con una dinámica superior a la razonablemente previsible. Es importante insistir en cómo las tasas de incremento de población coinciden con la recesión generalizada del sector de la construcción y de la demanda de vivienda.

**USOS DEL SUELO:** Claramente diferenciados los crecimientos residenciales, que responden casi exclusivamente a la tipología de edificación adosada en hilera, y los suelos industriales, mayoritariamente establecidos en polígonos industriales, aunque existen actividades dispersas de industria ocupando el Suelo No Urbanizable.

Mientras los usos residenciales se adaptan a la morfología de un crecimiento extensivo a partir del casco antiguo, los usos industriales lo hacen caóticamente, apoyados sobre elementos de la estructura general del territorio, presentando una gran desarticulación que debe regenerarse.

**EQUIPAMIENTOS:** De escala local, carecen de carácter estructurante. Han aparecido sobre suelos de oportunidad, por lo que son periféricos y casi marginales. Los espacios libres - zonas verdes, insuficientes, presentan esas mismas características. Ahora tendremos la posibilidad de recomponer la estructura dotacional.

**INFRAESTRUCTURAS:** Además de la infraestructura se energía eléctrica, cuyas características de implantación en el territorio y de suministro, control y mantenimiento la convierten en singular y convenida en los términos que establezca la compañía suministradora, nos referiremos a las redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

**ABASTECIMIENTO DE AGUA:** El agua llega al depósito regulador, situado en la carretera de Fresno de Torote, a través de una aducción del Canal de Isabel II proviniente de Ajalvir.

A partir de este depósito, que se considera suficiente, se distribuye a todo el pueblo y a las zonas industriales por medio de una red escasamente mallada.

El servicio puede considerarse satisfactorio, y sólo algunas zonas, entre ellas las



instalaciones del camping y algunos asentamientos industriales en Suelo No Urbanizable, como el Polígono "El Globo", no están conectadas a la red, abasteciéndose del agua que captan mediante pozos.

**SANEAMIENTO:** El colector principal sigue el cauce del arroyo Valseco al que, finalmente, vierte sin depuración previa. Tiene una sección aproximada de  $\phi$  80 cm., que resulta insuficiente en la situación actual. Estas condiciones están en vías de solución, aunque el colector proyectado tampoco será adecuado para absorber la red de los nuevos desarrollos previstos, por lo que a medio plazo habrá que resolver la red procediendo a su doblado.

La zona industrial vierte sus aguas residuales a lo largo de una zanja que va desde la carretera de Ajalvir hasta el arroyo Valseco. También este problema está en vías de solución, pues se ha previsto el entubamiento de este cauce de forma inmediata.

El Polígono Industrial de "Los Frailes" tiene red de saneamiento independiente, que vierte al arroyo Valseco también sin depuración previa.

Por fin, indicar que existen varias zonas que no están conectadas a la red, presentando algunas de ellas una gran dificultad para hacerlo, por lo que, en todos los casos, para su legalización urbanística se exigirá la solución a este problema por los medios más adecuados para la preservación del medio natural.

En síntesis, la situación general de la red de saneamiento presenta deficiencias, aunque algunas de ellas están avaladas por proyectos en marcha que procuran su solución y, además de las actuaciones de índole municipal comentadas, se está construyendo un emisario que llevará las aguas residuales de Daganzo y otros municipios hasta la depuradora de San Fernando de Henares.

**RED VIARIA:** La red comarcal o regional provoca actualmente un gran conflicto justo en el centro urbano de Daganzo, donde se cruza la carretera M-100, de Alcalá a Cobeneña, y la M-1200, de Ajalvir a Fresno de Torote. La afluencia de tráfico y las características del mismo, con abundancia de vehículos pesados, son causa de dificultades evidentes que se trasladan a la calidad de vida urbana de la población.

Por ello, además del proyecto de circunvalación de la M-100, que alejaría definitivamente los tráficos de paso intercomarcales, parece oportuno resolver el propio tráfico, mediante una estructura de variante urbana y solución de glorietas en los cruces, que diversifiquen las opciones de accesibilidad urbana y lo organicen fluidamente.

## 2.2. EL AVANCE DE PLANEAMIENTO Y LA PARTICIPACION PUBLICA.

La revisión de las NNSS vigentes se produce por dos factores fundamentales: la necesidad de estructurar el territorio en su conjunto, con una nueva previsión de suelos aptos para la edificación, una vez que se han ido desarrollando los actuales; y el rescate de aquellos en los que la gestión del planeamiento se ha demostrado ineficaz o inviable.

De acuerdo con el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento se elaboró un

AVANCE DE PLANEAMIENTO que fue expuesto al público a fin de promover alternativas y sugerencias que optimizaran la ordenación propuesta.

Se recibieron 13 sugerencias, a las que se dio contestación en un Documento específico, aceptándose algunos de los criterios expuestos en ellas, tanto referido a observaciones puntuales, como a elementos estructurantes del territorio.

También en esta fase se comenzó a tener reuniones con propietarios afectados y agentes del desarrollo urbanístico, con el fin de armonizar los objetivos del planeamiento con los intereses legítimos expuestos, y facilitar la gestión de las Normas.

### 2.3. APROBACION INICIAL DEL DOCUMENTO DE NORMAS Y EXPOSICION AL PUBLICO.

Durante el período de exposición pública del Documento de Normas aprobado inicialmente, se tuvieron reuniones abiertas para la explicación de las principales determinaciones adoptadas sobre la estructura territorial propuesta, así como se atendió de manera personalizada a cuantos tuvieron interés en consultas específicas.

Finalmente se recibieron 44 alegaciones que fueron contestadas por el Equipo Redactor en un Documento de Alegaciones, aceptándose algunos de los criterios apuntados sobre aspectos generales de la ordenación, modificando errores apreciados o dando razones técnicas para mantener las determinaciones del Documento frente a otras alternativas posibles.

### 3. CRITERIOS DE ORDENACION. FINES Y OBJETIVOS:

Un primer criterio básico ha sido recoger aquellas intenciones estructurantes, diseñadas por las NNSS vigentes, que por cualquier circunstancia no se han llevado a cabo, y que conservan su validez en el contexto de la solución urbanística adoptada por este Documento:

- \* Completar, morfológicamente, el crecimiento urbano de Daganzo, dándole a la periferia actual una estructura que articule, en solución de continuidad, los espacios intersticiales, vacíos o no desarrollados.
- \* Diversificar el rango de tipologías y usos posibles en las distintas zonas con un doble objetivo: evitar que la especialización tipológica, por su rigidez, impida una política flexible de localizaciones (industriales o residenciales), y contribuir desde esta flexibilidad a un enriquecimiento de la caracterización urbanística (tejidos urbanos diversificados).
- \* Proteger los valores patrimoniales (culturales, tipológicos, ambientales) del casco antiguo, a través de una normativa específica y de la catalogación de los elementos más sobresalientes.
- \* Resolver, formal y funcionalmente, la problemática del cruce actual de las carreteras M-100, M-1200 y M-1230, mediante la construcción de una glorieta sobre el cruce, y la ejecución de una semi-variante que articula y define el límite del crecimiento residencial y el uso industrial.



- \* Mejorar las redes municipales de abastecimiento de agua y saneamiento, con la intención de ofrecer una dotación infraestructural competitiva a los nuevos asentamientos, residenciales e industriales. En este punto es importante ratificar el compromiso de ejecución de un colector emisario mancomunado para la depuración de los vertidos en la planta de San Fernando de Henares.
- \* Preservar, mediante una protección especial, los suelos no urbanizables de valor paisajístico, ecológico, agrícola o cultural.

Además, el presente Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento pretende establecer nuevos criterios de ordenación, a la vista de la realidad última municipal y de la política global territorial que, a nuestro juicio, permitirán optimizar la estructura urbanística:

- \* Localizar el crecimiento urbanístico de Daganzo a corto, medio y medio-largo plazo, regulando un modelo previo de territorio que supere las previsiones inmediatas y organice, globalmente, la oferta de suelo futura.
- \* Potenciar la actividad urbanística en el casco antiguo mediante una política de equilibrio entre la protección del conjunto de valores patrimoniales definido en un Catálogo, y la incentivación de los usos por la mejora de la calidad ambiental y las infraestructuras.
- \* Diseñar un modelo estructurante de equipamientos que contribuya a mejorar la calidad de vida y dotar de oportunidades a la población.
- \* Completar la variante sur con un trazado perimetral por el norte que va definiendo el límite entre el crecimiento urbano y el suelo no urbanizable, conectando, finalmente, con el Polígono Industrial "Los Frailes".
- \* Conectar la variante proyectada de la M-100 con los suelos industriales consolidados y previstos.
- \* Completar la protección de los valores detectados en el Suelo No Urbanizable.
- \* Dotar de instrumentos urbanísticos reguladores a las localizaciones de usos existentes en el Suelo No Urbanizable.
- \* Simplificar la gestión de las Normas, adaptando en lo posible las figuras del planeamiento de desarrollo a la estructura de la propiedad, o a las expectativas detectadas con más posibilidad de puesta en marcha.

Como resumen, hacer una declaración programática sobre las intenciones planteadas, que deberán ser soporte de las finalidades vinculantes del Título Preliminar del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

- \* Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.

- \* Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- \* Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística.

#### 4. LA ORDENACION PROPUESTA.

##### 4.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

El territorio municipal de Daganzo se ha clasificado dentro de las siguientes clases: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

##### 4.2. SUELO URBANO.

Prácticamente todo el Suelo Urbano de uso residencial delimitado por las NNSS en vigor está consolidado o en proceso de hacerlo, en estadios avanzados de desarrollo del planeamiento previsto: la APD2 (Area de Planeamiento Diferenciado) está construida, excepto en la margen de la carretera de Ajalvir, donde ya se han presentado proyectos para licencia.

La APD1, sin embargo, sin desarrollar definitivamente, parece poderse absorber en el planeamiento de este Documento de NNSS.

Entre las Unidades de Actuación definidas por las NNSS vigentes, y después de modificaciones que afectaron a varias de ellas, están construidas, total o parcialmente, las Unidades R1, R4, R6, R10, R11, y en marcha la R15.

En las demás Unidades se ha detectado no tanto el impacto de la crisis de la construcción y el empleo sufrido en el último trienio, como las dificultades de gestión de entidades territoriales que presentan múltiples propietarios, o propiedades heterogéneas, o enclaves consolidados con usos estables.

Las presentes NNSS pretenden, en el Suelo Urbano, reconducir y estructurar el crecimiento, definiendo los límites del suelo mediante una articulación sucesiva de los espacios intersticiales provocados en la actual ordenación, cerrando por el norte del casco y su extensión actual la propuesta de esta clase de suelo, con un ligero incremento de suelos exteriores a la delimitación vigente.

Casi la totalidad de los suelos urbanos vacantes, que no están en alguna etapa del proceso de desarrollo de las NNSS en vigor, se incluyen en Unidades de Ejecución, promoviendo la oportunidad de reversión a la colectividad de las plusvalías que genera el planeamiento, que permite ese instrumento urbanístico.

Las Unidades de Ejecución se delimitan atendiendo, fundamentalmente, a la viabilidad de su gestión, para lo cual se ha estudiado la estructura de la propiedad, la oportunidad urbanística de su inclusión en el mercado de suelo, y la capacidad de soportar la estructura urbana diseñada (con especial énfasis en la localización de equipamientos y usos que equilibren las dotaciones del casco),



procurando evitar el conflicto con el principio de equidistribución de cargas y beneficios que impone la Ley a los propietarios afectados por el planeamiento.

Se intenta, con este procedimiento, desactivar una traba urbanística que ya advertía el redactor de las NNSS vigentes, afirmando que la dificultad de la gestión del desarrollo del planeamiento, en municipios que carecen de una infraestructura potente, ahoga las expectativas de los agentes de dicho desarrollo, en general pequeños propietarios agrarios, con desconocimiento lógico de la técnica urbanística y desilusionados ante las aparentes dificultades para la adquisición gradual de derechos que exige la Ley; cuando no son un obstáculo insalvable para las aspiraciones de promotores profesionales inmobiliarios, al no coincidir los intereses de oportunidad y economía de sus respectivos objetivos.

Por ello, se pretende facilitar la gestión del suelo, fundamentalmente aproximando las delimitaciones de las Unidades de Ejecución a entidades de propietario único, o del menor número posible de ellos, sin renunciar a la obligación de revertir a la comunidad las plusvalías generadas por el planeamiento, como hemos declarado de forma solemne en el enunciado de los fines y objetivos de la ordenación.

También en Suelo Urbano se clasifica el suelo industrial consolidado, con áreas vacantes, pero urbanizado casi en su totalidad.

Como elemento articulador de la ordenación urbana aparecen las propuestas de equipamiento y de viario:

En el casco y su extensión actual los equipamientos presentan un modelo identificable, común a los desarrollos urbanos que responden más a resolver actuaciones de oportunidades no previstas que a una estructura territorial equilibrada. Así ocurre que en Daganzo los equipamientos existentes se localizan focalizados en la periferia oriental (dotación deportiva y escolar), donde fue posible obtener suelos dotacionales de entidad asequibles.

Las NNSS pretenden crear dos ejes de equipamientos, articulando los suelos previstos para el futuro crecimiento residencial e industrial. Actuando sobre la situación actual, la posibilidad de apoyarse en elementos del territorio estructurantes por sí mismos, y la necesidad de obtener gratuitamente los suelos calificados, han exigido que los ejes definidos se incluyan, mayoritariamente, en áreas de desarrollo diferido (a través de las Unidades de Ejecución o de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar).

Uno de los ejes de equipamiento potenciado recorre linealmente el cauce del Arroyo Valseco en dirección norte-sur, constituyendo un parque lineal que integra áreas escolares, deportivas, espacios libres - zonas verdes consolidadas o no, y sistemas generales de equipamientos públicos no específicos.

El otro eje recorre, perpendicularmente al anterior en dirección oeste-este, la articulación de los Suelos Aptos para Urbanizar que se desarrollan al norte del actual casco urbano, creando un área multidotacional cuya consolidación se fía a la potencialidad de estas zonas de crecimiento residencial a medio plazo.

El viario constituye, finalmente, el segundo elemento articulador del crecimiento. Se resuelven en glorieta los cruces principales de las intersecciones del viario interregional dentro del suelo urbano, dando un especial énfasis al cruce de la



carretera Cobeña-Alcalá y Ajalvir-Fresno de Torote, que debido a su centralidad urbana puede acoger formalmente un hito urbanístico y arquitectónico propio del futuro Daganzo.

La otra actuación importante del viario dentro del casco urbano es la variante al trazado de las actuales carreteras que lo atraviesan, variante que, sin perder el carácter urbano, permite diversificar tráficos y disminuir sus intensidades en las zonas residenciales, además de constituir, en virtud de una prevista sección arbolada, un elemento de transición y dotación verde de entidad considerable.

Esta variante, apuntada ya en las NNSS en vigor para separar el ensanche residencial sur del suelo industrial, se completa ahora hacia el norte, recorriendo la periferia de los suelos clasificados, para discurrir luego por Suelo No Urbanizable y enlazar, cerrando el circuito, con el viario principal del Polígono Industrial "Los Frailes". Constituye así un elemento de la definición de bordes y de la articulación y estructuración de localizaciones urbanas disgregadas.

#### 4.3. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En esta clase de suelo se incluyen territorios que consideramos idóneos para acoger el crecimiento previsible de Daganzo a medio plazo, por su caracterización morfológica o por la oportunidad que ofrecen para la obtención de ciertos equipamientos ligados a áreas del territorio o a necesidades complementarias de expansión de dotaciones existentes, teniendo en cuenta, en cualquier caso, la estructura territorial compatible que originan.

Se delimitan siete Sectores de S.A.U.: cuatro de uso característico residencial, dos de uso industrial y uno de uso terciario.

Los S.A.U. residenciales se localizan sobre la corona exterior norte y oriental de la población actual, enlazados con ésta por los suelos residenciales urbanos delimitados dentro de Unidades de Ejecución en la corona norte, y articulados en su perímetro oriental por el futuro parque lineal y de equipamientos del arroyo Valseco.

Los S.A.U. industrial y terciario completan la dotación de los suelos de estos usos consolidados en el sector sur de la población, operando como elemento de transición entre ellos y el suelo residencial la ronda o variante urbana sur de las carreteras M-100 y M-1200, trazada por el casco.

Estos Sectores de S.A.U. se unen por el Camino Ancho con la futura circunvalación de la M-100, trazada sensiblemente al sur de la población.

Los S.A.U. residenciales pretenden estructurar el territorio con una carga considerable de contenido dotacional, y un modelo de ocupación de media-baja densidad.

Los S.A.U. industrial y terciario reproducen el modelo de estos usos en Suelo Urbano, procurando una gran flexibilidad de condiciones de implantación, para acoger usos calificados de un amplio espectro de escala.

#### 4.4. SUELO NO URBANIZABLE.

A pesar del evidente cambio de signo económico que ha experimentado Daganzo, transformándose de una economía de ámbito agrario en una de régimen industrial, nos parece importante apoyar aquellos elementos territoriales que permiten localizar la actividad agrícola en el marco apropiado, y con ello proteger otras entidades integrantes del territorio, de su morfología o del paisaje.

Por ello, en el Suelo No Urbanizable se distinguen, además de los suelos clasificados como No Urbanizable Común, áreas sometidas a regímenes de protección especial por sus valores agrícolas en tierras de secano, o sus valores agrícolas en zona de regadío.

Como complemento de estas áreas se delimitan áreas de protección especial por su valor paisajístico.

Además, adquieren la categoría de Suelo No Urbanizable de especial protección otros elementos, cuya fragilidad exige políticas específicas normativas que impidan su destrucción o degradación, como ocurre en los casos de los cauces fluviales: del río Torote y de las cuencas de los arroyos que discurren por el término municipal; o en el caso de las vías pecuarias (Cañada Real, Cordel de Talamanca y Vereda de Cobeña), así como, con carácter genérico extendido a toda la superficie del término municipal, la protección de la Z.E.P.A. (Zona de Especial Protección para las Aves) denominada "Estepas cerealistas de los ríos Henares y Jarama".

Carácter específico adquieren aquellos elementos del patrimonio cultural que están localizados en el Suelo No Urbanizable, quedando sometidos al régimen normativo del Catálogo de Bienes Protegidos redactado como anexo a esta Normativa.

En esta clase de suelo se encuentra la Ermita de la Virgen del Espino, protegida en la categoría integral, y diversas áreas de interés arqueológico que se delimitan a los efectos de protección que regula el Catálogo.

En cuanto a los usos detectados en Suelo No Urbanizable, localizados previamente a la redacción de este Documento, quedan, en general, incluidos en las clases de Suelo Urbano, sometidos a la disciplina normativa que les permita adquirir esta clasificación, o Suelo Apto para Urbanizar.

Excepto caseríos dispersos asociados a las actividades agrarias o dedicados a usos pecuarios, sólo permanecen en Suelo No Urbanizable cinco instalaciones de importancia, destinadas tres a usos industriales (Cabarti, Repsol y Tecnifiber), una a servicios comerciales de bar-restaurante (Ctra. de Alcalá), y una a instalación de ocio y deportiva (Asociación Deportiva y Cultural Daganzo), que adquieren el rango de instalaciones legitimadas en tanto verifiquen las condiciones que impone la normativa, y sometidas a un régimen de ordenación en Suelo No Urbanizable.

##### 4.4.1. AREAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN USO EXCLUSIVO AGRICOLA.

En el Documento de Normas sometido a la aprobación provisional, la estructura de ordenación del territorio propuesta se adapta, de una forma más estricta que en



el aprobado inicialmente, a la compatibilidad de clasificación de suelo considerada en el contexto de oportunidades metropolitanas.

De este modo, sin perder el sentido global de cómo se ha entendido el crecimiento urbano a medio y medio-largo plazo que supone la ordenación territorial prevista, se han ajustado las áreas de suelo clasificado, de forma que los suelos vacantes urbanos y los suelos clasificados como aptos para urbanizar admitan un crecimiento urbano semejante en dimensión a la situación actual, considerando como elementos de la misma también los solares en construcción y los suelos vacantes comprometidos por licencias concedidas o proyectos presentados.

Como resultado final se obtiene una estructura territorial articulada sobre el crecimiento previsto en suelos clasificados como Urbano y Apto Para Urbanizar, y una proyección a largo plazo del crecimiento fijada sobre suelo que se clasifica como No Urbanizable Común Uso Exclusivo Agrícola, pero que constituye la zona idónea y complementaria a los crecimientos previstos inmediatos y que, dada la incertidumbre de la demanda de suelo, puede ponerse en marcha en el período de vigencia de este Documento.

Para ello el Documento de Normas articula las condiciones urbanísticas de su posible integración en el desarrollo municipal, con la finalidad evidente de ordenar armónicamente el modelo territorial global, a la vez que facilita la incorporación de estas áreas, eximiendo de la revisión del planeamiento, puesto que su previsión de incorporación a los suelos aptos para la urbanización es una mera cuestión de oportunidad, sin suponer adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivados por la elección de un modelo territorial distinto.

#### **4.5. EL MODELO TERRITORIAL Y CRECIMIENTO PREVISTO.**

El modelo territorial diseñado es un modelo de continuidad con la estructura previa, que pretende consolidar las extensiones previstas por el planeamiento existente y conformar el crecimiento según anillos sucesivos. En este modelo se produce una ruptura al fijarse crecimiento sobre la franja oriental del casco, a la que el cauce del Arroyo Valseco había mantenido, hasta ahora, marginada, pero para la que la operación de creación de un espacio libre lineal concede sentido y oportunidad urbanística.

Se busca el equilibrio entre los suelos residenciales y los industriales, más por incentivar la capacidad de actividad urbana integral, que por justificar la creación de suelo, ya que Daganzo experimenta una acusada tensión metropolitana en la demanda de suelo.

Con el doble objetivo de completar morfológicamente el núcleo urbano y desarrollarlo con capacidad para asumir un crecimiento a medio y medio-largo plazo, distinguiendo las etapas a través de la propia clasificación del suelo, se promueve el modelo territorial de este Documento de NNSS, cuya capacidad se refiere a continuación:

## CUADRO DE CRECIMIENTO DE POBLACION

|                                      | Nº VIV | INCREMENTO POBLACION | POBLACION TOTAL |
|--------------------------------------|--------|----------------------|-----------------|
| VIVIENDAS CENSADAS 1994              | 866    |                      | 1.950 HAB.      |
| VIVIENDAS EN CONSTRUCCION            | 286    | 858 HAB.             | 2.808 HAB.      |
| VIVIENDAS COMPROMETIDAS SUELO URBANO |        |                      |                 |
| LICENCIAS CONCEDIDAS                 | 154    | 462 HAB.             | 3.270 HAB.      |
| PROYECTOS SOMETIDOS A LICENCIA       | 99     | 297 HAB.             | 3.567 HAB.      |
| SUELO URBANO VACANTE                 |        |                      |                 |
| ACTUACIONES AISLADAS                 | 118    | 354 HAB.             | 3.921 HAB.      |
| UNIDADES DE EJECUCION                | 902    | 2.706 HAB.           | 6.627 HAB.      |
| SUELO APTO PARA URBANIZAR            | 564    | 1.692 HAB.           | 8.319 HAB.      |



**DIMENSIONAMIENTO DE SUELO VACANTE CLASIFICADO POR LAS NNSS  
CUADRO ESTIMATIVO**

| SUELO URBANO USO RESIDENCIAL             | SUP BRUTA<br>M <sup>2</sup> | SUP EDIF<br>M <sup>2</sup> | EDIFICABI<br>NETA M <sup>2</sup> | INDICE<br>EDIF/BRUT | Nº<br>VIVIENDAS | DENSIDAD<br>VIV / HA |
|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| S.U. GESTION DIRECTA VACANTE             | 14.048                      | 11.238                     | -                                | -                   | 118             | -                    |
| S.U. UNIDAD DE EJECUCION 1               | 23.480                      | 16.270                     | 11.389                           | 0.485               | 82              | 35                   |
| 2                                        | 41.680                      | 20.900                     |                                  |                     | 208             | 50                   |
| 3                                        | 18.520                      | 12.415                     | 8.690                            | 0.469               | 65              | 35                   |
| 4                                        | 15.760                      | 10.265                     | 7.185                            | 0.456               | 55              | 35                   |
| 5                                        | 14.760                      | 8.995                      | 6.296                            | 0.427               | 51              | 35                   |
| 6                                        | 20.560                      | 11.830                     | 8.281                            | 0.403               | 72              | 35                   |
| 7                                        | 46.560                      | 26.497                     | 18.548                           | 0.398               | 140             | 30                   |
| 8                                        | 4.000                       | 3.424                      |                                  |                     | 20              | 50                   |
| 9                                        | 23.560                      | 13.202                     | 9.241                            | 0.392               | 82              | 35                   |
| 10                                       | 11.360                      | 6.812                      | 4.768                            | 0.420               | 40              | 35                   |
| 11                                       | 18.600                      | 10.000                     | 7.000                            | 0.376               | 65              | 35                   |
| 12                                       | 6.320                       | 6.320                      | 4.424                            | 0.700               | 22              | 35                   |
| <b>TOTAL SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>    |                             |                            |                                  |                     | <b>1.020</b>    |                      |
| <b>SUELO APTO URBANIZAR RESIDENCIAL</b>  |                             |                            | <b>APROVE.M<sup>2</sup></b>      |                     |                 |                      |
| SECTOR 1                                 | 66.260                      |                            | 26.504                           |                     | 165             | 25                   |
| SECTOR 2                                 | 71.720                      |                            | 28.688                           |                     | 179             | 25                   |
| SECTOR 6 (SGS6)                          | 51.340                      |                            | 20.536                           |                     | 119             | 25                   |
| SECTOR 7 (SGS7)                          | 44.280                      |                            | 17.712                           |                     | 101             | 25                   |
| <b>TOTAL S.A.U. RESIDENCIAL</b>          | <b>236.100</b>              |                            |                                  |                     | <b>564</b>      |                      |
| <b>S.U. INDUSTRIAL TERCIARIO VACANTE</b> |                             |                            | <b>EDIF.N M<sup>2</sup></b>      |                     |                 |                      |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>154.245</b>              |                            | <b>94.351</b>                    |                     |                 |                      |
| <b>SUELO APTO URBANIZAR INDUSTRIAL</b>   |                             |                            | <b>APROVE.M<sup>2</sup></b>      |                     |                 |                      |
| SECTOR 4                                 | 81.000                      |                            | 56.700                           |                     |                 |                      |
| SECTOR 5 (SGS5)                          | 198.080                     |                            | 138.656                          |                     |                 |                      |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>279.080</b>              |                            | <b>195.356</b>                   |                     |                 |                      |

## 5. GESTION DEL PLAN.

Caballo de batalla urbanístico que impide con frecuencia conseguir los objetivos planteados desde la Documentación Técnica, ha producido ya, en la aplicación de las NNSS en vigor, efectos negativos que han bloqueado el desarrollo de algunas zonas.

Sin duda nos enfrentamos a una dificultad que tiene su origen en el propio texto legislativo sobre Régimen del Suelo, excesivamente formalista y escasamente flexible o concertador, dos virtudes éstas que demanda la incertidumbre social y económica propia de nuestra época y de la cultura urbanística actual.

El riesgo que supone la necesidad de desarrollos previos a la puesta en marcha de una actividad en condiciones de legalidad urbanística, cuya tramitación se envuelve de un cierto oscurantismo, que denuncian los agentes del desarrollo urbano incluso cuando se trata de operaciones a gran escala y largo plazo, se agudiza en los pequeños municipios, tensionando la estructura normativa de tal modo que ésta se rompe con frecuencia por la parte más débil, constituida siempre por los conceptos que disciplinan la ordenación urbanística y territorial, dando paso a la justificación de la oportunidad, revestida ésta de la cualidad de imponderable o inexcusable social y económico en su dimensión política (de la ciudad).

Por ello, estas Normas pretenden abordar la gestión desde una filosofía, ya que no desde los instrumentos, superadora del conflicto permanente entre administración y administrado, con un alto grado de disposición al diálogo socio-urbanístico que procure armonizar la adquisición de derechos de los propietarios de la manera más ágil y legítima posible, sin perjuicio de que el procedimiento permita la reversión a la comunidad de las plusvalías generadas por el planeamiento.

Para ello, amparados en las figuras de planeamiento de desarrollo vigentes, se busca el mayor concierto con las Administraciones y los agentes implicados en el desarrollo urbano, para obtener en este proceso un elevado nivel de eficacia en la conclusión de las operaciones urbanísticas planteadas.

La carencia de patrimonio municipal de suelo y la dificultad de obtener equipamientos en el mercado libre de oferta y demanda obligan, en tanto no se acuerde otro procedimiento consensuado para su obtención, a regular el desarrollo urbano previsto a través de los instrumentos de la Ley del Suelo de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar, mecanismos diseñados para el reparto equitativo entre los afectados de los beneficios y cargas derivadas de la acción urbanística, así como para la participación de la comunidad en las plusvalías generadas.

ESTUDIO NUMANCIA 27 S.L.  
EQUIPO REDACTOR NNSS DAGANZO

## **NORMAS GENERALES**





## **1 DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**





### 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS

El objeto de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio del Término Municipal de DAGANZO, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación, teniendo como fundamento lo dispuesto en el Artículo 73 y siguientes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento suponen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal adaptada a las nuevas circunstancias socio-económicas y al Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- Son una ordenación integral del territorio, de ámbito municipal.
- Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- Son inmediatamente ejecutivas.
- Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del Término Municipal de Daganzo.

### 1.2. AMBITO TERRITORIAL

El ámbito de aplicación de las Normas lo constituye la totalidad del Término Municipal de DAGANZO.

### 1.3. VIGENCIA

Las Normas entrarán en vigor con la publicación de su Aprobación Definitiva y mantendrán su vigencia de forma indefinida sin perjuicio de las posibles modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia acordadas en la forma reglamentaria y conforme a las determinaciones que se exponen en artículos posteriores.

### 1.4. EFECTOS DE LA APROBACION

La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias las confiere los siguientes efectos:

- a) **PUBLICIDAD:** Que alcanza a la totalidad de la documentación que las integra y comporta el derecho de cualquier persona a consultarlas e informarse de su contenido, así como el derecho, distinto del anterior, de obtener del Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un sector o finca.

- b) **EJECUTORIEDAD:** Una vez publicada su Aprobación Definitiva, las Normas adquieren fuerza ejecutiva, facultando el inicio de las obras en ellas previstas, declarándose éstas de utilidad pública y habilitando, en general, a la Administración actuante para el ejercicio de las funciones enunciadas por la ley, tales como expropiaciones o servidumbres de cualquier tipo, cuando fuesen necesarias para el cumplimiento de las determinaciones contenidas en las Normas.
- c) **OBLIGATORIEDAD:** Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse a las mismas de acuerdo con lo establecido en el art 134 de la vigente Ley del Suelo.

### 1.5. REVISIONES DE LAS NORMAS

Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo.

Estas Normas deberán revisarse cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando la desviación entre la realidad y las previsiones básicas de las Normas haga inviable la continuidad del modelo territorial previsto.
- Cuando la introducción de algún dato no considerado en su redacción obligue a readecuar la propuesta integral a la nueva situación.
- Cuando un instrumento de rango superior, ya sea ley o documento de planeamiento supramunicipal, introduzca determinaciones vinculantes que afecten a la ordenación de las Normas, variando sustancialmente su estructura, o establezca de forma imperativa la revisión.
- Cuando el órgano competente de la Comunidad Autónoma así lo establezca mediante resolución motivada y previa audiencia del Ayuntamiento.
- En cualquier momento, si fuera acordado por el Ayuntamiento en sesión plenaria y con la mayoría prevista en la Ley.

### 1.6. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS

Se entiende por modificación puntual de las Normas Subsidiarias la alteración de alguno o algunos de sus elementos o determinaciones que no afecten a sus aspectos sustanciales.

La propuesta de modificación, se producirá justificadamente y con un grado de definición similar a de las propias Normas.



### 1.6.1. MODIFICACION DE LAS NORMAS EN LAS AREAS DELIMITADAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN: USO EXCLUSIVO AGRICOLA

En el área delimitada en el PLANO Nº 1 CLASIFICACION Y ESTRUCTURA DEL TERMINO MUNICIPAL de la Documentación gráfica de las Normas, como SUELO NO URBANIZABLE COMUN: USO EXCLUSIVO AGRICOLA, se podrá iniciar expediente de Modificación, sin que el cambio de clasificación de suelo que supone dicha Modificación obligue a la Revisión de Normas.

Dicha Modificación sólo procederá cuando esté ejecutado el 50 % del total de nuevas viviendas previsto por la MEMORIA de estas NNSS.

En tanto no se produzcan las condiciones que justifiquen la Modificación, en estas áreas se permitirán, únicamente, los usos agrícolas, quedando prohibidos los restantes, así como la construcción de cualquier tipo de instalaciones o edificaciones de carácter permanente.

### 1.7. SUSPENSION DE LAS NORMAS

Cuando concurren circunstancias especiales, debidamente advertidas por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, ésta podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en el Artículo 102 de la Ley del Suelo y 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

### 1.8. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA

En todo lo no regulado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

Con carácter básico serán de aplicación la legislación de régimen local y la legislación urbanística, constituida ésta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Ordenación Territorial, la Ley Especial para el tratamiento de las actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid y las disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

### 1.9. CONTENIDO DOCUMENTAL

El alcance normativo de este instrumento de planeamiento es el comprendido en los documentos que lo integran que son:

- MEMORIA
- NORMAS URBANISTICAS
- FICHAS DE ORDENACION Y GESTION

- PLANOS
- CATALOGO DE PROTECCION

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

Si la discrepancia se produce entre documentos escritos, primará el texto de las Normas Urbanísticas.

Por último y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella en la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de conservación y protección del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario. Todo ello en virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta a los intereses públicos.



## **2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**



## **2.1. CLASIFICACION DE SUELO**

Los terrenos que constituyen el Término Municipal de DAGANZO se clasifican de acuerdo con la legislación urbanística vigente, en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable. (Art. 9 Ley del Suelo).

### **2.1.1. SUELO URBANO**

Es aquel que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo en su artículo 10, las Normas señalan como idóneo para acoger las actividades y edificaciones de carácter urbano.

En esta clase de suelo, el planeamiento pormenoriza su ordenación física, mediante el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la fijación de las condiciones de la edificación y el tratamiento de los espacios públicos.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda establecido en el Capítulo III de la citada Ley del Suelo.

### **2.1.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Comprende los terrenos que las Normas declaran adecuados, en principio, para ser urbanizados según las exigencias del desarrollo urbano.

Se fijan para estas áreas desde las Normas, los usos globales y el aprovechamiento tipo, así como las condiciones que deben cumplirse para proceder a su urbanización.

El régimen jurídico de esta clase de suelo queda igualmente establecido en el Capítulo III de la Ley del Suelo.

### **2.1.3. SUELO NO URBANIZABLE**

Comprende la parte del territorio municipal que no se destina a usos urbanos sino a las actividades propias del medio rural. El régimen legal de esta clase de suelo viene regulado en el Capítulo II de la Ley e implica, en síntesis, la reducción del contenido del derecho de propiedad al uso y disfrute del mismo, conforme a su propia naturaleza, es decir, a su aprovechamiento agrario o simplemente rústico.

A este respecto se obliga en el Suelo No Urbanizable a respetar las incompatibilidades de usos señaladas en las Normas, a ajustarse a la legislación agraria en cuanto a divisiones y segregaciones y a limitar las construcciones a las vinculadas a los usos autorizados.

Además se establecen distintos niveles de protección en determinadas zonas, en función de sus valores agrícolas, forestales, naturales y/o paisajísticos. Estos espacios no podrán ser destinados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza y/o lesionen los valores que se quieren proteger.

## 2.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el Término Municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

## 2.3. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaren disconformes con sus determinaciones serán considerados fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de realizar obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el art. 137 de la Ley del Suelo.

No obstante, podrán autorizarse obras de consolidación en aquellas construcciones preexistentes fuera de ordenación, situadas en Suelo Urbano y en aquellas otras situadas en Suelo No Urbanizable, cuando no estuviere prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años.

## 2.4. DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS:

Los derechos y deberes básicos de los propietarios afectados por las determinaciones del planeamiento redactado, se contienen en los Art. 19 y concordantes de la Ley del Suelo.



### **3. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**



### 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento de DAGANZO o la Administración actuante en su caso, podrá proceder, según las distintas clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

### 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS

#### 3.2.1. OBJETO

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del planeamiento general, así como la representación formal de los derechos particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

#### 3.2.2. TIPOS

Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

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

### 3.2.3. PLANES ESPECIALES

**A) Contenido:** Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las Normas habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

**Contenido en Suelo Urbano:** En todo caso en el ámbito del "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que, por exclusión, son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño de espacios públicos que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de sus características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía a los organismos inversores públicos y privados.

**Contenido en Suelo No Urbanizable:** En todo caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable, los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones



de la Ley del Suelo.

- Descripción de las características del Sistema General:
- Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:
  - Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
  - Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
- Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
- Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y de su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente Sistema General mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

**Contenido en Suelo Apto para Urbanizar:** En el ámbito del suelo Apto para Urbanizar exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre suelo No Urbanizable afecte o incluya áreas de suelo Urbanizable, se completarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el suelo No Urbanizable, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

**B) Tramitación:** Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 116 de la Ley del Suelo y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

**C) Formulación:** La competencia para su formulación, según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

### **3.2.4. PLANES PARCIALES:**

**A) Contenido:** Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos, 83 de la Ley del Suelo y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, de hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas, y de tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- La definición de los ámbitos en que, para su desarrollo, sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis de Impacto, en el que señale la repercusión de la actuación sobre el medio ambiente próximo, tanto edificado como sin edificar, así como las determinaciones para su corrección.
- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas y cumplimiento de las determinaciones contenidas en éstas. Entre ellas Informe de Viabilidad de Suministro de Agua Potable y puntos de conexión exterior a la red general, emitido por el Canal de Isabel II.
- La definición precisa del Plan de Etapas en que además de las determinaciones señaladas en el Art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos plazos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y a la obtención de dotaciones.

**B) Tramitación:** Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 116 de la Ley del Suelo, Art. 138 y 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

**C) Formulación:** La competencia para la formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.



### 3.2.5. ESTUDIOS DE DETALLE:

**A) Contenido:** Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 91 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinación de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente, para el ámbito de ordenación:
- Calificación pormenorizada del suelo
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En éste caso, el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de las características de aprovechamiento que correspondan a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación según lo previsto por las Normas.
- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento de la edificación) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público, o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas

accesibles desde la vía pública.

**B) Tramitación:** Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su Aprobación Inicial y Definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 117 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de Aprobación Definitiva dará traslado a la Comisión de Urbanismo en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

**C) Formulación:** La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

### 3.2.6. PROYECTOS DE URBANIZACION:

**A) Contenido:** Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 de la Ley del Suelo y en los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas o del Plan Parcial correspondientes para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización, y entre ellas conformidad técnica referida a la red de distribución de agua potable, emitida por el Canal de Isabel II.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce la intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y Recepción Provisional contados desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

**B) Garantías:** Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del suelo Urbano, se constituirá por aquel una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la Unidad de Ejecución, ejecución o polígono.

**C) Tramitación:** Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 117 de la Ley del Suelo y 141 del Reglamento de Planeamiento.

**D) Formulación:** La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.



### 3.2.7. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS:

**A) Contenido:** Los proyectos de obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto al redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 5 de este documento) además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención. Proponiéndose la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.) acabados, texturas y coloraciones.

**B) Tramitación:** Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

**C) Formulación:** Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.2.6.-D).

### 3.2.8. PROYECTOS DE REPARCELACION:

**A) Contenido:** Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los Artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

**B) Tramitación y Formulación:** Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determina en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

### 3.2.9. PROYECTOS DE COMPENSACION:

**A) Contenido:** Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

**B) Tramitación y Formulación:** Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

### 3.2.10. PROYECTOS DE EXPROPIACION:

**Contenido, Tramitación y Formulación:** Los proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o Unidad de Ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000.

### 3.2.11. PROYECTOS DE PARCELACION:

**A) Contenido:** La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenida en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al Término Municipal, a escala 1:10.000 o más detallada sobre cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo No Urbanizable, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

**B) Tramitación y Formulación:** Los proyectos de reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

### 3.2.12. PROYECTOS DE EDIFICACION:

Son los que tienen como finalidad la definición de las condiciones de ejecución de los edificios.

Para ello deberán tener la concreción suficiente como para que dicha ejecución sea posible sin necesidad de documentación aneja alguna. Deberán tratar, tanto la disposición exterior como la distribución interior de locales y espacios, los materiales de edificación, las instalaciones y el tratamiento del espacio sin edificar dentro de la parcela en que se localice.

Los Proyectos de Edificación contendrán, al menos, los siguientes documentos:

**Memoria:** Justificativa de las Soluciones de tipo general adoptadas: funcionales, formales, constructivas y económicas.

**Planos:** Acotados y a escala adecuada.

Deberán reflejarse las condiciones urbanísticas que afecten a la edificación según el planeamiento (alineaciones, alturas, edificabilidad, etc.) en un plano clave que se titulará **Afecciones Urbanísticas**, demostrando gráficamente su cumplimiento.

En otro u otros planos se justificará la concordancias de la solución con las condiciones estéticas establecidas por la Normativa.

**Pliego de Condiciones:** Técnicas, generales y particulares.

**Presupuesto:** Obtenido por aplicación de precios unitarios de obra, con una estimación ajustada de su coste de ejecución.

En cualquier caso se podrán adjuntar cuantos documentos se considere necesario añadir para la mejor comprensión de la ejecución de la edificación.

### 3.2.13. CLASIFICACION DE LAS OBRAS DE EDIFICACION:

#### \* OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES:

- Obras de consolidación.
- Obras de restauración.
- Obras de conservación o mantenimiento.
- Obras de rehabilitación.
- Obras de reestructuración.
- Obras de reforma y/o ampliación.

#### \* OBRAS DE DEMOLICION DE LA EDIFICACION.

#### \* OBRAS DE EDIFICACION DE NUEVA PLANTA:

- Obras de reconstrucción.
- Obras de nueva planta.

En la preceptiva petición de licencia de obras se hará constar para qué tipo de obra y obras se debe expedir, adecuándose a las definiciones que de las mismas hace esta normativa.



### 3.2.13.1. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES:

**Obras de Consolidación:** Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución.

**Obras de Restauración:** Aquellas cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones previas que no tuvieran carácter estructural.

**Obras de Conservación o mantenimiento:** Obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, tales como revocos de fachadas, limpieza o sustitución de canalones y bajantes, saneamiento de conducciones e instalaciones generales, pintura, etc.

**Obras de Rehabilitación:** Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.

**Obras de Reestructuración:** Son obras de reestructuración las de ordenación o transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates.

**Obras de Reforma y/o Ampliación:** Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes, habitables o decorativos.

### 3.2.13.2. OBRAS DE DEMOLICION:

Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

### 3.2.13.3. OBRAS DE EDIFICACION DE NUEVA PLANTA

**Obras de Reconstrucción:** Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.

**Obras de Nueva Planta:** Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa, desde la cimentación a la cubierta.



### 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### 3.3.1. AMBITOS DE ACTUACION:

- **Tipos de ámbitos:** La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan, en Suelo Urbano y en Suelo Apto para Urbanizar, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales, de alguno de sus elementos, o de la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo Urbano.
- **Requisitos para la delimitación:** La delimitación de Polígonos en los sectores de Suelo Apto para Urbanizar o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos de los Art. 144, 145 y 146 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.
- **Formulación:** La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución no contenidos en las Normas o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 38 del Reglamento de Gestión.

#### 3.3.2. DETERMINACION DEL SISTEMA DE ACTUACION:

El desarrollo de las unidades de gestión se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- COMPENSACION
- COOPERACION
- EXPROPIACION

El sistema de actuación en cada unidad de gestión se determinará en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada, fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Arts. 36, 37 y 38).

En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión mediante un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos, de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

### 3.3.2.1. SISTEMA DE COMPENSACION:

**Definición:** El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

#### **Compensación en polígonos o unidades de ejecución de propietario único:**

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos de Polígono o Unidad de Ejecución, o cuando pertenezca a una comunidad de proindiviso en que no existe oposición de ninguno de sus condueños, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15 % del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo a la Legislación Urbanística.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su Aprobación Definitiva.

**Compensación en polígonos o unidades de ejecución de varios propietarios:** Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios, en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del polígono o Unidad de Ejecución.

En el Suelo Apto para Urbanizar podrán formar parte de la Junta de Compensación y computar en el porcentaje de superficie indicado los propietarios y sus terrenos que, aunque exteriores al sector o polígono, estén calificados como Sistemas Generales afectos a ellos.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Arts. 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

Los Estatutos y las Bases de Actuación de las Juntas de Compensación contendrán las determinaciones señaladas en los Arts. 166 y 167 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono o Unidad de Ejecución. Disponen para su presentación de tres meses a contar desde la Aprobación Definitiva de las Normas, de los Planes que las desarrollen o de la



Delimitación de la Unidad de Ejecución, según que el Sistema de Compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Transcurrido ese plazo sin llevarse a efecto la referida representación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en otro plazo de tres meses: agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El Proyecto así tramitado se elevará a la Aprobación Definitiva del Ayuntamiento.

- **Ejecución de las obras de urbanización:** El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en polígono o Unidad de Ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.
- **Cesión de terrenos y obras de urbanización:** El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos, con el fin de su urbanización, hasta que finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquellos.

- **Incumplimiento y responsabilidades:** El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de una Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

### 3.3.2.2. SISTEMA DE COOPERACION:

**Definición:** El Sistema de Cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Polígono o Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

**Cooperación en Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación:** No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la Unidad de Ejecución pertenezcan a un sólo propietario.
- Cuando se trate de la ejecución de las Normas o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico los propietarios.
- Cuando en suelo urbanizable el propietario único o en su caso todos los propietarios, renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.
- Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el Art.72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesariedad de la reparcelación, previa declaración de los propietarios de acuerdo entre ellos, cuando así se requiera.

Dicho acuerdo producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación, además de las cesiones de derecho correspondientes.

**Cooperación en Unidades de Ejecución de obligatoria reparcelación:** La reparcelación será necesaria cuando no se de ninguno de los supuestos del Art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de ordenación urbana.
- La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo apto para urbanizar.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la Aprobación Definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de la Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación



y edificación en el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o de reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos, o antes si los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título:

- **Reparcelación voluntaria:** Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su Aprobación Definitiva, tal como determina el Art. 115 del Reglamento de Gestión.
- **Reparcelación simplemente económica:** Cuando más del 50 % de la superficie edificable de una Unidad de Ejecución se haya edificado conforme a las normas o a un Plan que las desarrollen, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del Art. 115 del Reglamento de Gestión.
- **Normalización de fincas:** Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los Arts. 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de Aprobación Definitiva de la reparcelación que corresponda (Proyecto de Reparcelación, Escritura de Reparcelación Voluntaria, Proyecto de Reparcelación Económica o Proyecto de Normalización de fincas) producirá los siguientes efectos:

- Cesión de derecho al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, para su incorporación al patrimonio de suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

- Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.
- Ejecución de las obras de urbanización: El coste de los Proyectos de Urbanización de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:
- Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- Si la reparcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de la cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

- Cesión de terrenos y obras de urbanización: La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas, se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la Aprobación Definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

### 3.3.2.3. SISTEMA DE EXPROPIACION:

**Objeto y procedimiento:** La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- Para la ejecución de los Sistemas Generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.



El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

- Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Ejecución completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas o de los Planes que las desarrollen.

En este caso se seguirá el Procedimiento del sistema de expropiación, determinado en los Arts. 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

- Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación.

El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

**Valoraciones:** En todo caso la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y en sus normas reglamentarias.

### 3.3.3. CESIONES OBLIGATORIAS:

- Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo, en los términos que resulten de las Normas y de cada uno de los Planes que las desarrollan.
- En Suelo Urbano las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Equipamientos, al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en la Normas o en los Planes que las desarrollen. Además se cederá el 15 % del aprovechamiento medio (Art 27.4 de la Ley del Suelo) calculado según la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley, según establezca la Ordenanza de Zona específicamente.

En todo caso, y con independencia de la delimitación de Unidades de Ejecución, se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

### 3.3.4. COSTES DE LA URBANIZACION:

**Obligaciones de los propietarios:** Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
- El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.



- El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos. Importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

**Obras:** El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una Unidad de Ejecución comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas se exima del coste de parte o de alguno de ellos:

- **Obras de vialidad**, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- **Obras de saneamiento**, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbaderos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución o polígono.
- **Obras de suministro de agua**, en las que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, aducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueren necesarios).

Serán costeadas a cargo de los promotores del suelo incluido en las unidades de ejecución, las obras necesarias previstas de ejecución de las infraestructuras básicas correspondientes al ámbito municipal, tales como la ampliación del depósito de regulación, refuerzo de la arteria de alimentación y red de transporte para el suministro de agua a las futuras actuaciones, o infraestructura de conexión con el emisario de Ajalvir-Daganzo a la depuradora de Casaquemada.

- **Obras de suministro de energía eléctrica**, incluidas alimentación, transformación, distribución y alumbrado público.
- **Obras de jardinería y arbolado**, en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono, Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un Polígono o Unidad de Ejecución, podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

**Incumplimiento:** El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar :

- A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

### 3.3.5. CONSERVACION DE LA URBANIZACION:

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las presentes Normas o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas o en el Plan que desarrolle las mismas, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación, para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

### 3.3.6. DERECHO A EDIFICAR:

**Edificación de parcelas urbanizadas:** Sólo podrá edificarse, en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, en las parcelas que cumplan lo determinado en las Normas o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los Arts. 10 y 13.2 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintadas sus aceras.

Cuando se trate de Polígonos o Unidades de Ejecución, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de Aprobación Definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- Que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas o en los Planes que las desarrollen.
- Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- Que se hayan ejecutado, las obras del Proyecto de Urbanización o del



Proyecto de Obras Ordinarias que en su caso se requiera.

**Urbanización y edificación simultánea:** Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando, además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

- Que tratándose de suelo incluido en un Polígono o Unidad de Ejecución se hayan cumplido los tres primeros requisitos del apartado anterior (Edificación de Parcelas Urbanizadas).
- Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización simultánea.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

- Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.



### **3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION**

#### **3.4.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA:**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos referidos en el Art. 242 de la Ley del Suelo, los enumerados en el Art.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, o en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del Término Municipal de Daganzo por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia en las condiciones establecidas en el Art. 244 de la Ley.

#### **3.4.2. REGIMEN GENERAL:**

Las licencias urbanísticas se regirán, en general, por los Arts. 242 a 244 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que, para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que deben cumplir el proyecto o la solicitud.

#### **3.4.3. PROCEDIMIENTO:**

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

- **Licencias de parcelación:** Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500, sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.
- **Licencias de urbanización:** Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos en Obras, visados y suscritos por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se dictan en el capítulo 5 de este documento, con el contenido preciso que exigen los Arts. 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art.70.

- **Licencias de edificación (obra mayor):** Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial, en las zonas en que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.
- **Licencias de edificación (obra menor):** Se entenderán por obras menores, a los efectos de estas Normas, las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico, sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud, (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones, de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.
- **Licencias de apertura:** Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.



#### 3.4.4. AUTORIZACIONES CONCURRENTES:

El deber de solicitar y obtener licencias no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma, y, en especial, incluir en los casos previstos por la Ley 10/91 de PROTECCION AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el trámite de Calificación Ambiental.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se considere obra menor en estas Normas, está sujeta a régimen de autorización previa de la Comisión de Urbanismo.

Para la concesión de licencias de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y en la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción. Ambas licencias son independientes, al ser su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### 3.4.5. CADUCIDAD Y PRORROGA:

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo.



En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión y licencia.

#### 3.4.6. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION Y CAMBIO DE USO:

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar, ante el Ayuntamiento, la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o en su caso a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la licencia de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas, o en su caso del Plan Parcial o Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento, en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y en la que se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional, existente o calificado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se ajustará a:

- Si el edificio está protegido, a lo establecido en su nivel de protección.
- A lo establecido en las determinaciones de uso, del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- A lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

#### 3.4.7. CEDULA URBANISTICA Y ALINEACION OFICIAL:

De acuerdo con lo establecido en el Art. 44 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá crear la cédula urbanística, que es el documento escrito que, expedido por

el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. El impreso será el establecido oficialmente por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir, para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar a escala mínima de 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuántos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar, la información aportada con la solicitud, conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal, sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

#### **3.4.8. ORDENES DE EJECUCION:**

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso. Del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de éstas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble, por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los Arts. 245 y 246 de la Ley del Suelo, en relación con el 21 de dicho cuerpo legal y de los Arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **3.4.9. DECLARACION DEL ESTADO RUINOSO:**

El Art.247 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y, en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para la declaración será el previsto en los Arts. 18 a 28 del



## Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Art. 247 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

### 3.4.10. OBRA MENOR:

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea conservación, mantenimiento o reforma, no afecte o comprometa a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
- La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.
- El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre en nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal:

**Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:**

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.



- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

#### **Obras auxiliares de la construcción:**

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Construcción de puentes, andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos u sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayores.
- Acotamiento de fachadas.
- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

#### **Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:**

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachada visibles desde el espacio público.
- Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas, en edificios que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20 % de la superficie de ésta.
- Obras en las parcelas y la vía pública:
  - Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
  - Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados de superficie total.
  - Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones, en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta por debajo del mismo, en algún punto.
  - Formación de jardines, cuando no se trate de jardines privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
  - Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.